



COMPTE RENDU

CONSEIL MUNICIPAL du 23 août 2017

Monsieur Le Maire ouvre la séance et procède à l'appel des conseillers municipaux.

L'an deux mil dix-sept, le vingt-trois août à vingt heures, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Yves LAINÉ, Maire du POULIGUEN, le Conseil Municipal, légalement convoqué.

L'an deux mil dix-sept, le vingt-trois août à vingt heures, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Yves LAINÉ, Maire du POULIGUEN, le Conseil Municipal, légalement convoqué.

Etaient présents : M. Yves LAINÉ, Maire ; M. Loïc DEBATISSE, Mme Valérie GANTHIER, M. Jacques D'ESTEVE de PRADEL, Mme Annaïck LE NOZACH, M. Alain PICHON, Mme Marie-Josèphe JUTEAU, M. Philippe DAVID, Mme Anne-Marie LAUNAY DIT CALAIS, Mme Dominique BRETAUDEAU, M. François TABAREAU, Mme Marianne CARLIER PRIOUL, M. Nicolas PALLIER, M. Daniel PAIREL, M. Vincent GARGUET, M. François ARMENGAUD, Mme Christine MAITZNER, M. Christian CANONNE, M. Hubert LESSARD, Mme Régine GUILLAUME COUEDEL, M. Norbert SAMAMA, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Anne BLUM, M. Jean-Loup CHATELLIER.

Excusés : Mme Ségolène CABROL, Mme Elisabeth LODAY, ont donné respectivement pouvoir à : Mme Valérie GANTHIER, M. Christian CANONNE.

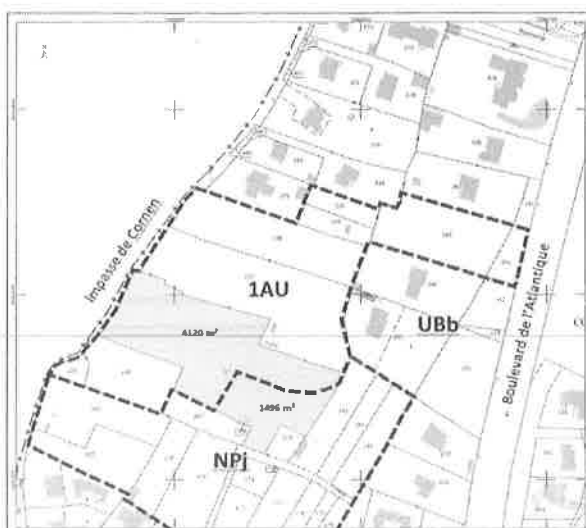
Absent : M. Antoine LECLANCHE.

Désignation d'un secrétaire de séance :

Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal désigne Monsieur Daniel PAIREL pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

1 - PREEMPTION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN CADASTREE AW N° 311 SITUÉE ZONE DE CORNIN

Le projet de préemption concerne le terrain teinté en zone 1AU et NPj



Monsieur le Maire a reçu le 3 juillet 2017 une déclaration d'intention d'aliéner enregistrée sous le n° 2017 i 0114 transmise par Maître Christophe VIGUIER, Notaire à La Baule (44500) 20, avenue Jean de Neyman, en vue de la cession d'un bien cadastré AW n° 311 chemin de Codan, lieudit « Cornin », d'une superficie totale de 56 a 16 ca, appartenant à Madame CAVALIN Marie-Anne demeurant 7 avenue du Golf au Pouliguen.

Le prix de vente de la totalité du bien est de 280 000€

La valeur vénale de la totalité du bien est estimée par le service des domaines à 92.140 €.

Une partie de l'emprise (évaluée à 4.120 m²) de ce terrain libre non bâtie et enherbée est située au centre de la zone 1AU dans la zone de l'Opération d'Aménagement Programmée (OAP) de CORNIN créée par le Conseil Municipal dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour faciliter la réalisation des logements locatifs sociaux requis au titre de la loi Solidarité Renouvellements Urbains (SRU).

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone de CORNIN est 2018. Cette date constitue un indicateur de la trame d'analyse du bilan triennal SRU et à ce titre peut impacter le montant des pénalités qui s'élèvent aujourd'hui à 68.904,39 €.

A l'issue de cette préemption, la Commune pourra entamer une procédure pour mettre en œuvre l'OAP de CORNIN.

Ce bien est concerné par les zonages 1AU et NPj du PLU. La déclaration d'intention d'aliéner présentée par le notaire n'a pas fait état de cette particularité. Mais une note complémentaire, adressée par le notaire, ventile le prix total de 280.000 € comme suit :

- partie en zone 1AU (4.120 m²) : DEUX CENT VINGT QUATRE MILLE DEUX CENT DIX EUROS (224.210 €),
- partie en zone NPj (1.496 m²) : CINQUANTE CINQ MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT DIX EUROS (55.790 €).

Le Conseil Municipal du Pouliguen a institué un droit de préemption dans les seules zone U et 1 AU.

Néanmoins, conformément aux renseignements portés dans la DIA, dans la note complémentaire et aux dispositions de l'article L 213-2-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière dans le cas d'une préemption partielle, la Commune propose de préempter la totalité de la parcelle.

Le prix de cession de 280 000€ n'est pas accepté par la Commune qui propose celui de 230.000 € pour tenir compte de la préemption du terrain voisin dans le dossier Consorts MOREAU et du prix de l'estimation des Domaines.

APRES EN AVOIR DELIBERE, le Conseil Municipal, dûment convoqué, et se prononçant conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, **à la majorité absolue, 3 contre (M. CANONNE, Mme GUILLAUME COUEDEL, M. Hubert LESSARD), 4 abstentions (M. SAMAMA, M. HOGOMMAT , Mme BLUM, M. CHATELLIER) :**

- **DECIDE** d'acquérir la totalité de l'unité foncière par voie de préemption pour les causes sus énoncées d'un terrain libre non bâti et enherbé situé lieudit « Cornin » à Le Pouliguen (44510) cadastré AW n°311 qui correspond à une emprise estimée à 4.120 m² située en zone 1 AU du secteur de Cornin couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation destinée à accueillir un projet à vocation d'habitat et à 1.496 m² situé en zone NPj

Section cadastre	numéro	Zonage du PLU	Estimation des surfaces
AW	311	1 AU	41 a 20 ca
		NPj	14 a 96 ca
			56 a 16 ca

- **APPROUVE** que la Commune du Pouliguen n'accepte pas le prix de vente figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner de 280.000 € et propose l'offre d'acquérir la totalité de la parcelle AW 311 à la condition financière suivante :

Deux cent vingt-cinq mille sept cent cinquante et un euros, 225.751 €.

A défaut d'acceptation de cette offre, la Commune a l'intention, conformément aux dispositions de l'article R 213-8 du code de l'urbanisme, de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi.

- **DIT** que l'acquisition au prix de 225.751€ se justifie par :

- la nécessité de construire des logements locatifs sociaux avant la fin 2019 pour répondre aux obligations prescrites par la loi S.R.U et pour construire des logements en accession aidée,
- la mise en œuvre « d'un projet urbain » défini dans la politique locale de l'habitat sur le secteur de l'O.A.P. de Cornin en donnant une maîtrise foncière de 76 % de la surface totale du secteur.

- **DIT** qu'en application de l'article 213-10 du code de l'urbanisme :

A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application de l'article R. 213-8, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application de l'article R. 213-8;

b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

c) Soit qu'il renonce à l'aliénation. Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

- **RAPPELE** qu'en cas d'accord sur le prix proposé dans la présente délibération, un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois à compter de la notification de la présente décision, conformément à l'article R 213-12 du Code de l'Urbanisme et que le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur conformément à l'article L 213-14 du Code de l'Urbanisme.

- **NOTIFIE** la présente à :

- Maître Christophe VIGUIER, Notaire à La Baule (44500) 20 avenue Jean de Neyman, souscripteur de la déclaration d'intention d'aliéner.
- Madame CAVALIN Marie-Anne, 7 avenue du Golf – 44510 Le Pouliguen.
- FRANCELOT SAS, 1 rue Alfred de Vigny – 78112 FOURQUEUX.

Le délai de 2 mois de recours contentieux à l'encontre de la présente délibération de préemption, à l'égard de l'acquéreur évincé, court à compter de la notification de la présente délibération.

- **DIT** que le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision. Elle sera publiée au recueil des actes administratifs de la Ville du Pouliguen.
- **TRANSMET** la présente à Madame la Préfète de Loire-Atlantique.

La séance est levée à 21 h 16'

Le Maire,



Eves LAINE

Vu pour être affiché le :