

Commune de Barbâtre
ARRETE MUNICIPAL N°2023DPU1

OBJET : Exercice du Droit de Prémption Urbain à l'occasion de la vente de la parcelle cadastrée AN 363, sise 108 Rue de l'estacade – 85630 Barbâtre, d'une superficie de 19a 18ca appartenant à Mademoiselle Solange LEVEQUE, demeurant à SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET (30960) 755 chemin des Fontanilles (Propriétaire d'un tiers indivis en pleine propriété) et Madame Isabelle LEVEQUE, demeurant à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) 27 Place Jeanne d'Arc Hall 2 (Propriétaire d'un tiers indivis en pleine propriété) et Madame Anne LEVEQUE, demeurant à DJEDDAH (21453) (ARABIE SAOUDITE) Compound Al Andalus Quartier Al Salamah Séville 20 B (Propriétaire d'un tiers indivis en pleine propriété) et dont le mandataire est la SAS OCEAN NOTAIRES ET CONSEILS situé au 3 rue de la Cure à Noirmoutier en l'Île (85330).

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BARBATRE :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2122-22, 15° ;

VU le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants ;

VU le Plan de Prévention des Risques naturel prévisibles Littoraux (PPRL) de l'île de Noirmoutier approuvé le 30 octobre 2015 consultable sur le site internet de la Mairie de Barbâtre à l'adresse suivante : <https://www.barbatre.fr/vie-municipale/urbanisme/plu/> ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/02/2019 et modifié le 23/06/21 et le 09/02/2023 consultable sur le site internet de la Mairie de Barbâtre à l'adresse suivante : <https://www.barbatre.fr/vie-municipale/urbanisme/plu/> ;

VU le programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 09/06/2022 par la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier (CCIN) en pièce-jointe et consultable sur le site internet de la CCIN à l'adresse suivante : <https://www.cdc-iledenoirmoutier.com/vivre-sur-l-ile/mon-logement/programme-local-de-l-habitat-plh/> ;

VU la délibération d'approbation du PLH du 09/06/2022 par la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier (CCIN) et l'avis favorable du préfet en date du 11/04/2022 et l'avis favorable du bureau du CR2H en date du 28/04/2022 en pièces-jointes et consultables sur le site internet de la CCIN à l'adresse suivante : <https://www.cdc-iledenoirmoutier.com/vivre-sur-l-ile/mon-logement/programme-local-de-l-habitat-plh/> ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 07/03/2019 relative à l'instauration du droit de préemption sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal ;

VU la délibération du 23/05/2020 par laquelle le Conseil Municipal a notamment délégué au Maire l'exercice du Droit de Prémption Urbain ;

VU le transfert de la compétence du PLU à la Communauté de Communes (CCIN) depuis le 1er juillet 2021, emportant transfert de plein droit du D

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 085-218500114-20231120-2023DPU1-AU

VU la délibération de la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier (CCIN) en date du 01/07/2021 relative à la délégation du droit de préemption urbain à la Commune de Barbâtre (hors ZAE de la Gaudinière) ;

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) soumise par les Consorts LEVEQUE (Cf. Liste des propriétaires jointe en annexe de la DIA) par l'intermédiaire de la SAS OCEAN NOTAIRES ET CONSEILS, reçue en Mairie par voie électronique le 23/08/2023 et concernant la vente de la propriété, cadastrée AN 363, sise 108 Rue de l'estacade - 85630 Barbâtre comprenant une habitation, d'une superficie de 19a 18ca, pour un prix de deux cent cinquante mille euros (250 000 €) ;

VU les demandes de communication de documents, conformément aux dispositions de l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme, adressée à la SAS OCEAN NOTAIRES ET CONSEILS, mandataire des Consorts LEVEQUE, par courriers recommandés avec avis de réception en date du 11/10/2023, notifiés le 14/10/2023 ;

VU la réception des documents demandés de Maître BAUDOUIN STARCK de la SAS OCEAN NOTAIRES ET CONSEILS » de Noirmoutier en l'île par courrier réceptionné en Mairie le 24/10/2023 ;

VU les demandes de visite du bien, conformément aux dispositions de l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme, adressée à la SAS OCEAN NOTAIRES ET CONSEILS, mandataire des Consorts LEVEQUE, par courriers recommandés avec avis de réception en date du 11/10/2023 notifiés les 14/10/23 et 16/10/23 ;

VU l'acceptation de la demande droit de visite de Maître BAUDOUIN STARCK de la SAS OCEAN NOTAIRES ET CONSEILS » de Noirmoutier en l'île par courrier réceptionné en Mairie le 24/10/2023 ;

VU la visite des lieux effectuée le 08/11/2023 en présence de Maître BAUDOUIN STARCK de la SAS OCEAN NOTAIRES ET CONSEILS » de Noirmoutier en l'île, de Monsieur AFTASSI David, acquéreur, Monsieur Louis GIBIER, maire de Barbâtre, Monsieur Alexandre PARENT, Responsable du Pôle de Développement Territorial de la commune de Barbâtre et Monsieur Philippe VISTOUR, Inspecteur des finances publiques de la Direction Générale des Finances Publiques, suivant constat contradictoire du même jour ;

VU l'estimation de la valeur vénale de la Direction régionale des Finances publiques de la parcelle AN 363 comprenant une maison d'habitation en date du 10/11/2023 ;

VU l'extrait du référentiel foncier (et sa légende) finalisé le 20/07/2023 et présenté à la Communauté de Communes qui identifie la parcelle AN 363 comme foncier jugé stratégique à Barbâtre et le compte-rendu du COPIL du 20/07/23 réceptionné en Mairie et transmis par le Directrice Habitat, Logement et Urbanisme de la CCIN par courriel du 24/07/23 ;

VU l'étude de capacité de la parcelle AN 363 ;

CONSIDERANT que l'article L 300-1 du code de l'urbanisme prévoit que les actions ou opérations d'aménagement ont notamment pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat ;

CONSIDERANT que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoit dans son « AXE 1 » notamment de « Poursuivre les actions engagées en matière de diversification du parc de logements pour permettre l'accueil de tous les profils de

CONSIDERANT que le rapport de présentation du PLU, dans son Tome 3 : Justification des choix, prévoit dans son « AXE 1 » : que *Barbâtre, pour conforter son attractivité résidentielle et asseoir son positionnement doit créer les conditions permettant la production d'un nombre suffisant de logements pour maintenir la population (...) L'enjeu pour la commune est (...) d'attirer des populations résidentes à l'année dans un contexte où 70% de son parc de logements est constitué de résidences secondaires. L'accueil de jeunes ménages est un des éléments clefs de la stratégie communale. Il devra permettre non seulement d'atteindre les objectifs démographiques fixés mais également de maximiser les conditions d'accueil de populations résidentes à l'année. (...) Le projet de territoire vise à favoriser la construction de résidences principales. Ainsi, le PLU de Barbâtre entend se saisir des enjeux inhérents à (...) la volonté d'augmenter le nombre de résidences principales (...).* » (Cf. pages 12, 13, 14 et 15 du PLU, dans son Tome 3 : Justification des choix) ;

CONSIDERANT que le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération de la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier (CCIN) en date du 09/06/2022 dans son diagnostic au chapitre « L'amorce de solutions » indique que l'un des « enjeux essentiels pour une île habitée » est notamment de « Faire du logement permanent une priorité insulaire » en « Rééquilibrant l'offre entre résidence principale et secondaire » (cf. page 67 du PLH dans sa version approuvée par la CCIN le 09/06/2022) ;

CONSIDERANT que le PLH dans ses orientations dispose que « L'objectif de la CCIN est de faire de l'habitat un élément incontournable de sa politique communautaire afin de répondre à des enjeux majeurs pour la permanence d'une population active insulaire. Cette ambition permet d'appréhender des orientations ambitieuses pour le PLH qui se déclinent » notamment ainsi : « Organiser la production neuve pour un maintien en résidence principale – programmation publique et dédiée renforcée » ; « Renforcer l'accession abordable pour l'accueil des actifs et des familles » (cf. page 69 du PLH) ;

CONSIDERANT que le PLH dans ses orientations dispose qu'« Il s'agit de doter l'île d'un parc de 300 logements accessibles et pérennes d'ici la fin du PLH pour donner un peu de fluidité au marché des résidences principales et permettre le maintien de la population » (cf. page 70 du PLH dans sa version approuvée par la CCIN le 09/06/2022) ;

CONSIDERANT que la Commune doit favoriser la construction de résidence principale pérenne pour des actifs dans un contexte où il y a une prépondérance des résidences secondaires à Barbâtre où le parc de résidences principales ne représente que 26,80 % du parc de logements de la commune en 2019. Le parc de résidences secondaires constitue la majeure partie des logements de la commune : 72,19 % des logements sont des résidences secondaires (2375 logements en 2019). On notera la forte croissance de ce type de logement depuis les années 1970. La commune de Barbâtre mène donc une politique de l'habitat volontarise pour favoriser le logement en résidence principale. La commune de Barbâtre est d'ailleurs classée en zone considérée comme très tendue par la Préfecture de Région au niveau de la pression sur le marché du logement. Le marché de l'immobilier à Barbâtre est l'un des plus chers du département de la Vendée. Les phénomènes démographiques spécifiques observés pour Barbâtre par l'INSEE : augmentation du nombre de résidents secondaires, perte de résidents à l'année, diminution de la taille des ménages, vieillissement de la population. Cette situation a une influence directe sur le parc de logements qui impose de créer du logement en résidence principale pour loger les actifs de l'île qui n'ont souvent plus accès à des logements abordables. Le marché privé produit en effet, bien davantage de logements secondaires que de résidence principale comme l'indique le PLH page 14 d'après les données issues de Sitadel : « Depuis 2010, 145 constructions sont autorisées chaque année, 120 logements ont été commencés chaque

CONSIDERANT la forte prédominance des grands logements sur la commune qui sont en très grande majorité des maisons individuelles, 96,60 % en 2019. Les résidences principales de la commune de Barbâtre sont composées en majorité de 4 pièces et plus. Compte tenu des évolutions démographiques prévue par l'INSEE, notamment la diminution du nombre moyen de personnes par ménages la diversification des tailles de logements constitue également un enjeu important pour la commune. L'urbanisation récente (depuis 2000) s'est faite essentiellement par des opérations de lotissements et des constructions de logements individuels. La réalisation de ces opérations de lotissement a eu pour conséquence une forte consommation des espaces naturels et agricoles. Le parc immobilier est ainsi composé en très forte majorité de maisons individuelles, ce qui impacte fortement le paysage de la commune et a généré un étalement urbain par rapport au bourg historique ;

CONSIDERANT les faibles densités appliquées aux récents développements urbains. Les opérations, qu'elles soient réalisées en lotissement ou en diffus, ont des densités en moyenne inférieures à 15 logements par hectare ;

CONSIDERANT en conséquence que la collectivité doit donc produire des opérations avec une densité supérieur à 15 logements à l'hectare dans le respect de loi climat et résilience et des objectifs de ZAN (zéro artificialisation nette) et permettre la création de logement de typologie plus petite (notamment des T2 et T3) ;

CONSIDERANT que l'étude de capacité réalisée sur la parcelle AN 363 prévoit une densité de 31 logements à l'hectare et notamment des typologies de logements de type T2 et T3 pour 4 logements intermédiaires (maisons superposées) sous forme de Bail Réel Solidaire (BRS) ;

CONSIDERANT que le PLH (cf. page 69) dans ses orientations dispose qu'il faut « *Programmer une accession abordable et pérenne* ». En effet, « *la propriété est dans l'ADN vendéen et insulaire. Elle est rendue inatteignable pour la plupart des actifs et des jeunes de l'île. C'est pourquoi le PLH prévoit de se doter de plusieurs dispositifs d'accession abordable complémentaires qui permettent de s'adapter aux différents besoins des ménages.* » Et notamment « *Par le Bail Réel Solidaire : Au moins 100 logements (si possible) : Nouvel outil créé par la loi Elan, le BRS est proposé par des Offices Fonciers Solidaires. Il y en a actuellement 2 en Vendée : Vendée Foncier Solidaire et Terra Noé. Le principe est la dissociation de la propriété foncière du logement proprement dit. Le foncier reste propriété de l'OFS, le logement devient propriété privé. Il est ainsi vendu très en dessous du marché à des ménages sous condition de ressource et avec des obligations lors de la revente (encadrement du prix et à des ménages sous un certain seuil de revenus). L'OFS acquiert le foncier et porte le projet de construction, la mise en vente les logements, en contrepartie d'un loyer résiduel très faible du terrain d'assise. Cette opération permet de réduire le coût d'au moins 30 %. Elle présente de plus l'intérêt majeur de rester en logement abordable et permanent.* » (cf. page 77) ;

CONSIDERANT que la Commune de Barbâtre doit ainsi, comme décrit au tableau page 70 du PLH, notamment réaliser 18 logements en accession abordable sur 6 ans soit 3 logements par an. » (cf. page 70) ;

CONSIDERANT que le PLH dans son « Action N° 3.4 : Soutenir financièrement l'accession abordable pérenne » en « *Privilégier le Bail Réel Solidaire : 100 logements si possible. À hauteur de 100 à 120 logements sur la durée du PLH, soit une moyenne de 17/20 par an* » dont 12 logements en accession

S'LO

CONSIDERANT l'absence à ce stade de logements en accession sous forme de BRS existants programmés sur les fonciers communaux et la nécessité d'atteindre les objectifs chiffrés du PLH en matière de logement en accession sous forme de BRS ;

CONSIDERANT qu'au regard des actions engagés par la Commune de Barbâtre, sur le foncier communal ou de l'EPF (conventionnement EPF/ commune de Barbâtre) pour favoriser la création de résidences principales, il est prévu à ce stade uniquement des logements sociaux au sein d'opération mixtes (avec des logement privées avec clause anti spéculatives à l'acte), et qu'il est donc nécessaire de prioriser la réalisation de logements habités à l'année en accession abordable sous forme de Bail Réel Solidaire (BRS) afin d'atteindre les objectifs chiffrés minimaux du PLH, soit 2 par an ;

CONSIDERANT que la commune de Barbâtre mène notamment les projets suivants :

- L'OAP de la Gaudinière : Avec le concours de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, la commune a engagé une démarche d'acquisitions amiables et une demande de reconnaissance de l'utilité publique du secteur de La Gaudinière après avoir réalisé une étude de faisabilité, opération en dent creuse à proximité du centre-bourg. L'enquête publique conjointe portant sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire a eu lieu du 25/07/2023 au 22/08/2023. Le commissaire enquêteur dans ses conclusions motivées a émis un avis favorable à la da déclaration de l'utilité publique du projet d'aménagement de l'îlot de la Gaudinière. L'îlot de La Gaudinière est constitué d'un seul tènement foncier comprenant 8 parcelles dont les références cadastrales sont : section ZK n° 22, 23p, 24, 25, 27, 90, 619 et 668 pour une superficie totale de 11 600 m². Ce projet permettra la construction d'au moins 25 logements dont 25% de logements sociaux soit environ 7 logements sociaux réaliser sous forme de maisons individuelles groupées. Comme pour l'opération précédente pour les logements libres des dispositions spécifiques seront mises en œuvre pour garantir la mise sur le marché des terrains en logements à titre de résidence principale (commercialisation excluant les acquisitions pour résidence secondaire), et leur maintien sous ce statut pendant une certaine durée (clauses spécifiques en cas de revente).
- Également avec le concours de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, la commune a engagé une réflexion et une démarche d'acquisitions amiables sur le secteur des Oyats situé en plein cœur du centre-bourg du territoire communal. Ce site hyper-central en dent creuse permettra un renouvellement urbain d'importance puisqu'il concerne la construction de 70 logements. Le projet d'aménagement et de renouvellement urbain du secteur des Oyats permettra la création d'au moins 70 logements et d'assurer une mixité sociale : une partie des terrains sera destinée à la construction de logements locatifs à caractère social (au minimum 25%, soit 18 logements). Contrairement à des opérations isolées, ce type d'opération d'ensemble, sous maîtrise d'ouvrage publique, favorise la construction de logements sociaux intégrés à leur environnement. Les logements seront majoritairement intermédiaires ou collectifs avec une alternance de hauteurs en RDC, R+1 et R+2 afin d'opérer une densification douce dans un tissu urbain existant constitué essentiellement de maisons individuelles avec jardins privés. La commune a délibéré le 05/04/2023 pour approuver le périmètre de déclaration d'utilité publique (DUP) de cette opération et l'EPF a préparé en lien avec la commune le dossier de saisine du préfet afin qu'il prescrive les enquêtes publiques nécessaires à la procédure d'expropriation. La commune va délibérer le 11/12/2023 pour valider le dossier d'enquête préalable à la DUP ainsi que le dossier d'enquête parcellaire et autoriser l'EPF à saisir

Monsieur le préfet afin qu'il prescrive l'enquête publique d'expropriation.

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le

ID : 085-218500114-20231120-2023DPU1-AU

S'LO ✓

- La commune a également préempté en décembre 2021 les parcelles ZN 21 et 22 localisées au 6 Chemin de Seignier et a signé l'acte d'acquisition le 15/04/22. Ce projet prévoit la réalisation de 5 à 6 lots libres viabilisés pour être vendus à un prix abordable pour des actifs résidant à l'année sur la commune et représentant une superficie d'environ 2 700 m². Comme pour l'opération précédente les arrêtés de préemptions prévoient des dispositions spécifiques qui seront mises en œuvre pour garantir la mise sur le marché des terrains en logements à titre de résidence principale (commercialisation excluant les acquisitions pour résidence secondaire), et leur maintien sous ce statut pendant une certaine durée (clauses spécifiques en cas de revente). Les décisions de préemption des deux parcelles font actuellement l'objet d'une procédure en contentieux devant le tribunal administratif. La commune est désormais propriétaires de ces parcelles mais est contrainte d'attendre le jugement du tribunal administratif pour engager l'opération prévue.

CONSIDERANT néanmoins, que la maîtrise des 3 projets de logement précités ne sera pas en mesure de satisfaire l'ensemble des objectifs fixés du PLH tant en termes de volume de construction qu'en terme de composition du parc de logements. En effet, les projets précités prévoient donc environs 25 logements sociaux et 76 logements avec clauses anti spéculatives à l'acte sur une durée à priori supérieure à celle du PLH au regard des procédures d'expropriation à mener et des éventuels contentieux en découlant pour les OAP de la Gaudinière et des Oyats. Par ailleurs, l'opération des Oyats sera très probablement réalisée en plusieurs tranches au regard du nombre de logements prévus. En outre, il est difficile d'anticiper la décision du tribunal administratif concernant la préemption contestée des parcelles cadastrée ZN 21 et 22. Par ailleurs, le PPRL, dont les études pour mener à sa révision ont débuté, va prendre en compte le réchauffement climatique (contrairement au PPRL 2015 actuellement opposable aux tiers). Cela fait peser de lourdes incertitudes sur le devenir des zones bleues du PPRL qui impactent fortement les 3 projets précités. Il est donc souhaitable de privilégier les futures programmations communales de logements en zone blanche de l'actuelle PPRL. Ainsi, les projets précités permettent potentiellement de tendre vers l'atteinte des objectifs du PLH fixés à 12 logements sociaux sur 6 ans et 30 logements libres sur la même période pour Barbâtre. Mais aucune de ces opérations ne prévoient de logements en accession abordable sous forme de Bail réel Solidaire (BRS). Le PLH prévoit sur 6 ans de créer 18 logements en accession abordable dont 12 BRS. La commune a lancé les 3 projets précités visant à atteindre les objectifs du PLH notamment en matière de logements sociaux et de logements libres avec clauses anti spéculatives à l'acte. La présente préemption permettra de tendre vers l'atteinte de ces objectifs en matière d'accession abordable (BRS).

CONSIDERANT ainsi l'enjeu pour la commune de poursuivre sa politique d'intervention foncière pour parvenir à la réalisation de ces objectifs notamment en matière d'accession abordable et en particulier de BRS.

CONSIDERANT les différentes réunions de travail, ateliers, COTECH et COPIL ayant eu lieu avant la réception de la DIA en Mairie le 23/08/2023 entre la Commune de Barbâtre et le bureau d'étude Espelia mandaté par l'Etablissement Public de la Vendée (EPF) et la CCIN pour une mission d'études portant notamment sur l'identification de gisements fonciers et la création d'un référentiel foncier sur l'île de Noirmoutier dont la commune de Barbâtre (CF. Extrait du référentiel foncier (et sa légende) finalisé le 20/07/2023 et présenté à la Communauté de Communes qui identifie la parcelle AN 363 comme foncier jugé stratégique à Barbâtre et le compte-rendu du COPIL du 20/07/23

réceptionné en Mairie et transmis par le Directrice Habitat, Logement
courriel du 24/07/23) ;

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le

ID : 085-218500114-20231120-2023DPU1-AU

SLOW

CONSIDERANT que ce référentiel foncier était nécessaire pour identifier les dernières poches de développement de l'habitat qui se situent dans les interstices du maillage urbain (dents creuses, détachements de jardins, ...) au regard du peu de foncier disponible pour répondre aux besoins de logement sur le territoire ;

CONSIDERANT que ce référentiel foncier finalisée le 20/07/2023 permet d'identifier les fonciers jugés stratégiques des 4 communes de l'île de Noirmoutier du fait notamment de leur superficie, leur localisation, leurs zonages PLU ou PPRL. (CF. Extrait du référentiel foncier (et sa légende) finalisé le 20/07/2023 et présenté à la Communauté de Communes qui identifie la parcelle AN 363 comme foncier jugé stratégique à Barbâtre et le compte-rendu du COPIL du 20/07/23 réceptionné en Mairie et transmis par le Directrice Habitat, Logement et Urbanisme de la CCIN par courriel du 24/07/23) ;

CONSIDERANT la méthodologie appliquée pour l'établissement du référentiel foncier sur un système d'information géographique via notamment : sélection des parcelles situées en zone U et zone AU, suppression des délaissés de voirie ou chemins, suppression des parcelles en EBC, suppression des parcelles en limitation de constructibilité, maintiens des emplacements réservés, suppression des parcelles en patrimoine bâti à conserver, maintiens des secteurs de mixité sociale, maintiens des secteurs en OAP, suppression des parcelles en trame verte et bleue, suppression des voies de circulation, suppression des espaces remarquables du littoral, suppression des zones rouges du PPRL, suppression des fonciers ayant au moins un point inférieur ou égal à 1,80m (ou moins) en zone bleue du PPRL. Par ailleurs, les parcelles en centre-bourg en zone U du PLU inférieures à 400m² ont été supprimées pour les unités foncière non bâties ainsi que les parcelles inférieures à 700m² pour les unités foncières en partie bâtie. De la même façon les parcelles situées en périphéries du centre-bourg en zone U ou AU inférieures à 800m² ont été supprimées pour les unités foncières non bâtie ainsi que les parcelles inférieures à 1500m² pour les unités foncières en partie bâtie. Les parcelle en partie bâtie ont été conservé dans le référentiel foncier uniquement si elles ont au moins 70% de disponibilité foncière (non bâti) ;

CONSIDERANT que le référentiel foncier précité identifie la parcelle cadastrée AN 363 comme un foncier stratégique pour la commune de Barbâtre en tant qu'unité foncière en partie bâtie (CF. en pièce-jointe extrait de la cartographie du référentiel foncier et sa légende extraite du document présenté lors du COPIL du 20/07/23 sur les gisements fonciers) ;

CONSIDERANT que ce référentiel permet à la commune de prioriser ses acquisitions afin notamment de mettre en œuvre les orientations et actions du PLH et la politique locale de l'habitat communale au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT l'étude de capacité de la parcelle AN 363 en pièce-jointe dont les principes directeurs sont notamment de favoriser une bonne intégration urbaine de l'opération dans son environnement urbain (...); Proposer une diversité résidentielle répondant aux besoins locaux de logements en résidence principale et aux objectifs intercommunaux (PLH) : Typologies (lots libres avec clause anti spéculative à l'acte et logements abordables type BRS) et tailles logements (T2/T3 et T4/T5) ;

CONSIDERANT que l'étude de capacité prévoit un programme prévisionnel de 6 logements (total de 550m² de surface de plancher) sur 4 parcelles à créer issues de la parcelle AN 363 comprenant notamment 2 lots libres avec clause anti spéculative à l'acte pour des maisons individuelles T4/T5 (partie sud de la parcelle) d'environ 250 m² de surface de plancher ainsi que 4 logements intermédiaires (maisons superposées T2/T3) de type BRS d'environ 300m² de surface de plancher. L'étude précise concernant les hauteurs et l'implantation des bâtiments qu'ils seront en R+1 pour

une densité brute de 31 logements par hectare. L'étude prévoit la démo
nord de la parcelle.

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le

ID : 085-218500114-20231120-2023DPU1-AU

5/10

CONSIDERANT que la parcelle AN 363 concentre les critères permettant de poursuivre les efforts en vue d'atteindre les objectifs fixés par le PLU et le PLH en termes de densité résidentielle, de mixité dans l'offre de logements, de maîtrise des rythmes et de la qualité des constructions, de gestion économe de l'espace et de maîtrise des coûts du foncier.

CONSIDERANT que la parcelle AN 363 est située en zone Uc du PLU approuvé le 21/02/2019 et modifié le 23/06/21 et le 09/02/2023 et en zone blanche du PPRL de l'île de Noirmoutier approuvé le 30/10/2015 et qu'il est donc possible de créer de logements en accession abordable sous forme de BRS sur la parcelle cadastrée AN 363 dans le cadre d'une opération mixte avec des lots libres avec clause anti spéculative à l'acte ;

CONSIDERANT que ce projet permet de mettre en œuvre le projet urbain et la politique locale de l'habitat au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT l'opportunité d'acquérir la parcelle AN 363 pour un montant raisonnable et conforme à l'estimation de la Direction régionale des Finances publiques en date du 10/11/2023 ;

CONSIDERANT qu'il résulte de ce qui précède qu'il est opportun que la Commune de Barbâtre exerce son Droit de Préemption Urbain sur le terrain objet de cette Déclaration d'Intention d'Aliéner ;

DÉCIDE

Article 1 : Le Droit de Préemption Urbain dont dispose la Commune de Barbâtre est exercé à l'occasion de la mutation foncière projetée.

Article 2 : Le prix de deux cent cinquante-deux mille euros (250 000 €) figurant dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner est accepté par la Commune de Barbâtre.

Article 3 : La Commune souhaite acquérir le bien cadastré AN 363 aux prix et conditions proposées dans la déclaration d'intention.

Article 4 : La présente décision sera notifiée sous pli recommandé avec accusé de réception à la SAS OCEAN NOTAIRES ET CONSEILS (mandataire).

Article 5 : Madame la Directrice Générale des Services et Monsieur le Trésorier de la Commune de Barbâtre sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet,
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques.

Article 6 : le Présent arrêté sera affiché en Mairie de Barbâtre à compter de ce jour ;

Fait à Barbâtre, le 20 novembre 2023

Le Maire
Louis GIBIER



Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Mairie de Barbâtre Rue de l'Eglise 85630 Barbâtre

TEL. : +33 (0)2 51 39 68 58 · FAX : +33 (0)2 51 39 77 92 · COURRIEL : ACCUEIL.MAIRIE@BARBATRE.FR