



Établissement public foncier de Loire-Atlantique

Établissement Public Foncier Local

Hôtel du Département

3, quai Ceineray

44041 NANTES cedex 1

DÉCISION N° 2024-054

OBJET : Droit de préemption – Commune de PRÉFAILLES
Exercice du droit de préemption par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de l'aliénation d'une propriété de 1 445 m² cadastrée section AS n° 271 sise 12, rue du Docteur Drouart, appartenant à Madame MOREAU-LIRON Kristell.

DÉCISION DU DIRECTEUR

Le Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- VU** les articles L.210-1, L.300-1, L.211-1 et suivants, L.213-3, L.221-1, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- VU** les articles L.324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme régissant les Établissements Publics Fonciers Locaux ;
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- VU** la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, en date du 19 octobre 2017, désignant Monsieur Jean-François BUCCO en qualité de directeur dudit établissement ;
- VU** la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, du 19 octobre 2022, portant délégation à Monsieur Jean-François BUCCO, directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, de l'exercice des droits de préemption et de priorité définis dans le Code de l'Urbanisme, par délégation de leurs titulaires ;
- VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PRÉFAILLES, approuvé le 4 juillet 2008, modifié les 14 décembre 2010, 6 décembre 2013, 20 septembre 2019 et 14 décembre 2021, révisé le 18 décembre 2015 et ayant fait l'objet de modifications simplifiées approuvées les 30 juin 2017, 7 septembre 2018, 13 décembre 2021 et le 24 juin 2024 ;

- VU** la délibération du conseil municipal 50/15 du 6 mai 2015 instaurant le droit de préemption urbain sur les secteurs du territoire communal inscrits en zones urbaines U et AU au Plan Local d'Urbanisme ;
- VU** la délibération du conseil municipal 27/20 du 23 mai 2020 donnant la délégation au maire, au cours de son mandat, d'exercer au nom de la commune les droits de préemption définis par le code de l'Urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au 1^{er} alinéa de l'article L.213-3 de ce même code sans limitation de montant ;
- VU** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) d'un bien soumis au Droit de préemption urbain (DPU) en date du 20 mai 2024 :
- Déposée par Maître GROHARD, notaire à ST MICHEL-CHEF-CHEF ;
 - Reçue en mairie de PRÉFAILLES le 20/05/2024 ;
 - Enregistrée sous le numéro IA 044 136 24 D0029 ;
 - Portant sur la cession d'une propriété située 12, rue du Docteur Drouart, cadastrée section AS n° 271 ;
 - Portant sur une transaction entre les propriétaires : Madame MOREAU-LIRON Kristell, et les acquéreurs la SARL LE CLUB DES 6 PREFAILLES ;
 - Au prix de 175 000,00 € en ce non compris les frais d'acte ;
- VU** l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme qui permet au titulaire du droit de préemption de déléguer son droit à une établissement public y ayant vocation sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire ;
- VU** l'arrêté du maire de la commune de PRÉFAILLES n°244/24 en date du 3 juillet 2024 par lequel le DPU est délégué à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de la DIA n° IA 044 136 24 D0029, portant sur la parcelle cadastrée section AS n° 271, d'une superficie totale de 1 445 m², et située 12, rue du Docteur Drouart à PRÉFAILLES ;
- VU** l'avis du domaine n°2024-44136-39458 du 27 juin 2024 ;

CONSIDÉRANT qu'une visite du bien s'est déroulée le 20 juin 2024 ;

CONSIDÉRANT que l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « *les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels* » ;

CONSIDÉRANT que le bien est situé en zone UF au Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDÉRANT le projet économique du territoire pour la période 2023-2028 et son annexe « Perspectives foncières de la stratégie économique » approuvé en bureau communautaire de mars 2024 ;

CONSIDÉRANT les objectifs de ce projet : Identifier les sites d'implantations qui permettront de limiter l'étalement urbain, Établir une stratégie de maîtrise foncière par l'utilisation de baux à construction et Optimisation de l'utilisation du foncier et de l'immobilier existant ;

- CONSIDÉRANT** le tableau de recensement des demandes des entreprises préfailles ;
- CONSIDÉRANT** l'étude foncière sur la ZAE de la Prée à Préfailles de décembre 2021, identifiant la parcelle cadastrée section AS n° 271 comme gisement immobilier à requalifier ;
- CONSIDÉRANT** que la parcelle objet de la DIA se situe dans le cadre d'une stratégie globale d'action portée par Pornic Agglo pays de Retz et la ville de Préfailles ;
- CONSIDÉRANT** la tension foncière pour des projets économiques constatée sur le territoire de Préfailles et plus largement à Pornic Agglo pays de Retz, entraînant une vigilance particulière quant aux mutations et implantations de nouvelles activités ;
- CONSIDÉRANT** l'intérêt pour la commune de PRÉFAILLES et la Communauté d'Agglomération « Pornic agglo Pays de Retz » de faire réaliser l'acquisition et le portage foncier par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;

DÉCIDE

- ARTICLE 1** : L'Établissement public foncier de Loire Atlantique exerce son droit de préemption sur la propriété cadastrée section AS n° 271, d'une superficie totale de 1445 m², et située 12, rue du Docteur Drouart, appartenant à Madame MOREAU-LIRON Kristell, au prix de 175 000,00 € (cent soixante-quinze mille euros), auxquels s'ajoutent les frais d'acquisition à la charge de l'acquéreur.
- ARTICLE 2** : L'acquisition du bien susmentionné sera imputée sur les crédits inscrits au budget de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique.
- ARTICLE 3** : Monsieur le Directeur et Monsieur le Comptable de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié aux intéressés et transmis au représentant de l'État dans le département.

Nantes, le 8 juillet 2024

Le directeur de l'Établissement public foncier
de Loire Atlantique

Jean-François BUCCO

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Nantes, 6, allée de l'Île-Gloriette BP 24111, 44041 Nantes Cedex. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire de la décision. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'autorité signataire pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).