

25 Bld Besson Bey 16023 ANGOULEME
Tél. 05 45 38 60 60

DGS – Planification urbaine DIA

N° 2023 - D - 332

**EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
ACQUISITION D'UN IMMEUBLE CADASTRÉ
SECTION AD44 et AD45 SIS LA FAYE, ZA DE LA
BRACONNE A MORNAC**

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de GRANDANGOULEME,

Vu, le code général des collectivités territoriales ;

Vu, le code de l'urbanisme et notamment les articles L210-1, L211-1, L211-7, L213-1 à 4, L213-14 à 16, L213-18, L221-1, L300-1, R211-1, R213-1 à 13, R213-21, R213-24 à 26 ;

Vu, la délibération n°99 du conseil communautaire du 09 juillet 2020 portant élection de Monsieur Xavier BONNEFONT en qualité de Président de GrandAngoulême ;

Vu, la délibération portant délégation d'attribution du Conseil au Président par laquelle le Président peut déléguer le droit de préemption urbain (DPU) au cas par cas à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Vu, l'arrêté de Monsieur le Président portant délégation de signature à Monsieur Hassane ZIAT, en sa qualité de Vice-Président, une partie de ses attributions déléguées ;

Vu, la délibération n°62 du conseil communautaire du 19 janvier 2017 instituant le droit de préemption urbain sur les zones U, NA et AU des documents d'urbanisme de GrandAngoulême – modification n°1 ;

Vu, la délibération n°394 du conseil communautaire du 05 décembre 2019, approuvant le Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUi) Partiel, modifiée par la délibération n°94 du conseil du 25 mai 2023 ;

Vu, la délibération n°403 du conseil communautaire du 05 décembre 2019, approuvant la modification du périmètre du champ d'application des DPU et DPUR ainsi que les délégations suite à approbation du PLUi partiel, modifiée par la délibération n°22 du conseil du 24 janvier 2023 ;

Vu, la déclaration d'intention d'aliéner n°35-2023-16232, portant sur l'aliénation d'un immeuble appartenant à la SCI AZURA IMMOBILIER BASSENS, parcelles AD 44 et AD 45 et situé au lieu-dit « La Faye », ZA de la Braconne, d'une contenance de 3 ha 21a et 82 ca, envoyée par maître SIMEREY Barbara, notaire à Nîmes, en mairie de MORNAC, en date du 13 septembre 2023 ;

Vu, l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la DDFIP de Charente-Maritime reçue en date du 28 octobre 2022 et valable durant 24 mois ;

Considérant que GrandAngoulême dispose de la compétence en matière de développement économique ;

Considérant que le terrain, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, est situé dans une zone économique d'intérêt communautaire, la zone d'activités de La Braconne, commune de Mornac ;

Considérant que le bien, objet de la DIA susmentionnée, se situe en zone UX du PLUi, périmètre du document d'urbanisme pour lequel le droit de préemption a été instauré par la Communauté d'agglomération de GrandAngoulême et où son exercice m'a été délégué par le Conseil communautaire,

Considérant que le droit de préemption urbain, aux termes des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme, peut être exercé pour une action ou opération d'aménagement ayant pour objet d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;

Considérant que GrandAngoulême travaille depuis 2021, en concertation avec la commune de Puymoyen afin de créer les conditions favorables au déplacement d'une entreprise d'équipement de chantier (SERMAT). En effet, cette société installée dans la zone d'emplois de Ma Campagne, sur la commune de Puymoyen, est spécialisée dans la location de matériels et d'équipements pour chantiers. Son activité pose des problèmes de compatibilité avec le voisinage résidentiel, nuisances importantes en terme de bruit car trafic incessant d'engins et de matériels imposants ;

Considérant que cette activité nécessite au minimum 2 hectares d'un terrain carré ou rectangulaire plat afin de pouvoir y installer un pont roulant et de permettre un stockage de matériels volumineux.

Considérant que les parcelles AD 44 et AD 45, objet de la DIA susmentionnée, ont été expressément identifiées pour répondre à ce besoin de relocalisation en raison de leur présence dans un contexte d'isolement de tout secteur habité. Pour preuve, ce bien figure dans une étude interne de GrandAngoulême de potentialité foncière établie en décembre 2022 ;

Considérant que GrandAngoulême est déjà propriétaire de la parcelle AD69 adjacente à la parcelle AD45, objet de cette vente ;

Considérant, de plus, que cet achat permettrait, au-delà de l'intérêt de développer l'activité sur la ZA de la Braconne en ayant la maîtrise foncière du site, de désenclaver la parcelle AD69 appartenant à GrandAngoulême, inexploitable car bordée d'un EBC. (Espace Boisé Classé) ;

Considérant que les élus, présents lors du comité de pilotage foncier et immobilier de GrandAngoulême, du 17 janvier 2023, ont validé cette acquisition ;

Considérant que cette volonté d'acquisition a été portée à la connaissance du vendeur, à plusieurs reprises dès janvier 2023 sous formes de rencontres et que des négociations ont été engagées auprès de celui-ci.

Considérant que GrandAngoulême a également reçu l'entreprise CVE, candidat acquéreur, afin de lui exposer son projet d'aménagement économique de la zone en lui rappelant, encore récemment, par courrier en date du 25/07/2023 la volonté de GrandAngoulême d'acquérir les parcelles AD44 et AD45 de la zone de la Braconne ;

Considérant que ces terrains, au sein de la zone d'intérêt communautaire de la Braconne, sont nécessaires à cette action d'aménagement qui permettra la pérennité de l'entreprise de Puymoyen en question ;

Considérant que la présente décision s'inscrit bien dans les objets de l'article L.300-1 l'urbanisme puisque GrandAngoulême, par l'exercice du droit de préemption urbain, entend conduire une action d'aménagement pour organiser le maintien d'une activité économique sur son territoire ;

DECIDE

Article 1^{er} - Le droit de préemption urbain est exercé afin d'acquérir les parcelles appartenant à la SCI AZURA IMMOBILIER BASSENS, parcelles AD 44 et AD 45, sur la commune de Mornac, situées au lieu-dit « La Faye », ZA de la Braconne, d'une contenance de 3 ha 21a et 82 ca, objet de la DIA n°35 en date du 13/09/2023.

Article 2 - Le prix d'acquisition est celui fixé dans la déclaration d'intention d'aliéner et aux conditions de celle-ci, soit 250 000 €.

Aucune commission ne sera à régler en sus puisqu'il n'en est pas fait mention dans la déclaration reçue.

Article 3 - La dépense de 250 000 € est inscrite sur l'exercice en cours sur le budget de la Direction de la Stratégie Foncière et Immobilière.

Article 4 - La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant l'auteur de l'acte et/ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers sis 15 rue de Blossac - BP541 – 86020 POITIERS Cedex et ce dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

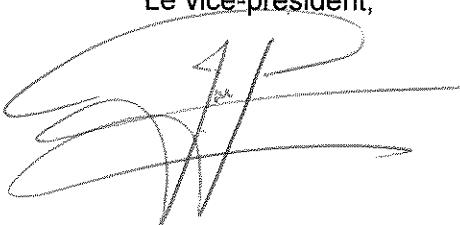
Article 5 - La présente décision d'exercice du droit de préemption urbain est notifiée au propriétaire, à l'acquéreur évincé ainsi qu'au notaire auteur du dépôt de la déclaration et transmise au contrôle de légalité.

Article 6 - La présente décision d'exercice du droit de préemption urbain fera l'objet d'une publicité durant un délai de 2 mois à compter de sa notification et de sa transmission en préfecture.

Reçu en Préfecture
le : - 3 NOV. 2023
Affiché ou notifié
le : - 3 NOV. 2023

Angoulême, le - 3 NOV. 2023

Pour le Président,
Le vice-président,



Hassane ZIAT