

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 28 MAI 2025

Délibération n°2025.05.072

Institution d'un périmètre de DPU renforcé - Commune d'Angoulême – Ancien centre commercial du quartier «Bel Air - Grand Font » parcelles AX711 et AX712

LE VINGT HUIT MAI DEUX MILLE VINGT CINQ à 17 h 30, les membres du Conseil communautaire se sont réunis à l'Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 22 mai 2025

Secrétaire de Séance: Francis LAURENT

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **51**

Nombre de pouvoirs: **19**

Nombre d'excusés: **5**

Membres présents : Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Frédéric CROS, Fadilla DAHMANI, Serge DAVID, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Anthony DOUET, Chantal DOYEN-MORANGE, Christophe DUHOUX, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Martine LIEGE-TALON, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-Philippe POUSSET, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Brigitte BAPTISTE à Thierry MOTEAU, Jacky BONNET à Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Catherine BREARD à Monique CHIRON, Michel BUISSON à Francis LAURENT, Minerve CALDERARI à Raphaël MANZANAS, Jean-François DAURE à Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS à Pascal MONIER, Nathalie DULAIS à Joëlle AVERLAN, Jean-Luc FOUCHIER à Isabelle MOUFFLET, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Véronique ARLOT, Charlene MESNARD à Philippe VERGNAUD, Corinne MEYER à Martine RIGONDEAUD, Benoît MIEGE-DECLERCQ à Jérôme GRIMAL, Dominique PEREZ à Michel GERMANEAU, Martine PINVILLE à Fabienne GODICHAUD, Catherine REVEL à Gérard DESAPHY, Zahra SEMANE à Maud FOURRIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU à Sandrine JOUINEAU,

Excusé(s): Séverine ALQUIER, Françoise DELAGE, Denis DUROCHER, Marcel VIGNAUD, Vincent YOU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_72-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 MAI 2025

**DÉLIBÉRATION
N°2025.05.072**

Rapporteur : Monsieur ZIAT

INSTITUTION D'UN PERIMETRE DE DPU RENFORCE - COMMUNE D'ANGOULEME – ANCIEN CENTRE COMMERCIAL DU QUARTIER «BEL AIR - GRAND FONT » PARCELLES AX711 ET AX712

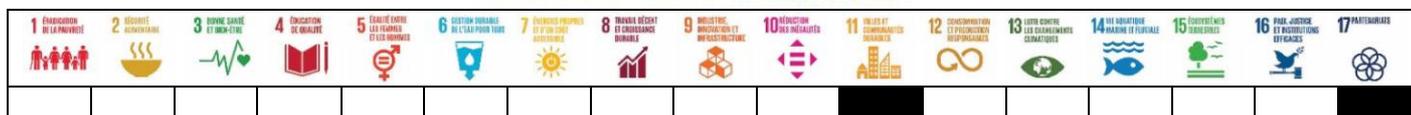
PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : UN TERRITOIRE QUI REpond AUX BESOINS DE TOUS SES HABITANTS ET DE SES COMMUNES

Ambition : Néant

Enjeux : []

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

ODD 11 : construction et rénovation durables, réinvestissement des friches

ODD 17 : partenariats multi-acteurs, co-construction des politiques publiques

Par délibération n° 62 du 19 janvier 2017, GrandAngoulême a institué le droit de préemption urbain (DPU) dit « simple » sur toutes les zones U, AU des documents d'urbanisme de GrandAngoulême.

Par délibération n°438 du 19 décembre 2019, le conseil communautaire a approuvé la convention partenariale portant sur les « Opérations de Renouvellement Urbain » (ORU) de Bel air – Grand Font à Angoulême et de l'Etang des Moines à La Couronne.

Par délibération n°237 du 07 octobre 2021, conseil communautaire a approuvé l'institution d'un périmètre délimité de droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur le quartier prioritaire de Bel Air - Grand Font à Angoulême, dans le cadre de la convention d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier.

Par délibération n°40 du 27 mars 2025, le conseil communautaire a retiré le périmètre de DPUR sur le quartier prioritaire de Bel Air - Grand Font ainsi que la délégation à l'établissement public foncier (EPF), cette convention étant arrivée à échéance en 2024.

GrandAngoulême, disposant de la compétence en matière de politique de la ville, d'animation, de coordination de dispositifs contractuels, de développement urbain, de médiation sociale et prévention de la délinquance, est désigné porteur de projet des Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) du territoire de l'agglomération, soit Bel Air – Grand Font à Angoulême et L'Etang des Moines à La Couronne.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_72-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

C'est pourquoi, la programmation urbaine de ces deux quartiers a été contractualisée par la signature d'une convention multi-partenariale en novembre 2020, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) au titre de quartier d'Intérêt Régional (PRIR).

Dans ce cadre, différentes actions ciblèrent l'ancien centre commercial dont une partie du foncier est déjà maîtrisée par la ville d'Angoulême qui initialement devait implanter la Maison du projet de l'ORU de Bel Air – Grand Font, projet récemment abandonné.

De plus, ce site a fait l'objet, en 2022, d'une étude de reconversion. Cette dernière a permis d'avoir un état des lieux des bâtiments, de concerter et de définir les enjeux et objectifs de reconversion en partenariat avec la commune et autres partenaires publics (centre social du quartier, bailleurs, conseil citoyen de Bel Air – Grand Font, autres associations de médiation et d'éducateurs de rue).

Cette dynamique de reconversion est d'ores-et-déjà amorcée, par le Département et la ville d'Angoulême par la création d'un centre de santé dans le bâtiment D ainsi que par l'acquisition du bâtiment B par l'office public de l'habitat de l'Angoumois (OPH) actuellement en travaux pour la création de logements sociaux, d'un pôle d'accueil et d'un cabinet infirmier.

Ces orientations sont co-construites et partagées avec le conseil citoyen s'appuyant notamment sur une enquête auprès des habitants.

Le foncier appartenant également en partie à la ville d'Angoulême, maître d'ouvrage au sein de l'ORU, GrandAngoulême souhaiterait poursuivre la reconversion des lots non encore maîtrisés en pôle de services à destination des habitants. La volonté étant de redynamiser le site en offrant un lieu plus convivial et vivant.

Deux lots d'habitation ne sont pas encore maîtrisés dans le bâtiment A et un lot commercial dans le bâtiment C, actuellement en cours d'acquisition.

Or, sur le site, certains lots nécessitent qu'un périmètre de DPU renforcé soit institué, au profit de GrandAngoulême, afin de mener à bien la fin du projet de reconversion.

En effet, l'article L211-4 du code de l'urbanisme précise que le droit de préemption urbain simple n'est pas applicable :

- a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la [loi n° 71-579 du 16 juillet 1971](#) et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_72-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

- c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, la collectivité peut décider d'appliquer ce droit de préemption dit « renforcé » aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

La copropriété de l'ancien centre commercial de Bel Air – Grand Font ayant un règlement de copropriété datant de plus de dix ans, certains lots non encore maîtrisés relèvent de l'article L211-4-a) du code de l'urbanisme pour lequel le droit de préemption urbain simple ne peut s'exercer.

C'est pourquoi, afin de mener à bien ce projet sur Angoulême et conformément à l'article L211-4 du code de l'urbanisme, il convient d'instituer le droit de préemption urbain renforcé, sur le périmètre de l'ancien centre commercial de Bel Air – Grand Font, soit sur les parcelles AX711 et AX712 de la commune d'Angoulême, au profit de GrandAngoulême.

Je vous propose :

D'INSTITUER le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'ancien centre commercial de Bel Air – Grand Font, soit sur les parcelles AX711 et AX712 de la commune d'Angoulême au profit de GrandAngoulême.

DE DELEGUER l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à Monsieur le Président de GrandAngoulême au nom et pour le compte de GrandAngoulême, sur la zone pour laquelle il a été institué.

D'ENGAGER, conformément aux articles R. 211-2 et R211-3 du code de l'urbanisme, l'ensemble des formalités (communication, affichage, publicité) réglementaires pour informer de l'institution du DPU renforcé par GrandAngoulême, à son profit, sur ce périmètre délimité.

D'AUTORISER, Monsieur le Président ou la personne dûment habilitée, à signer tous actes et documents afférents.

Pour : 70 Contre : 0 Abstention : 0 Non votant : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
---	--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_72-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025