



ARRÊTÉ n°01/02/2023
portant exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles
cadastrées section ZC n° 42p, 43p et 174p sises Fief des Basseuilles

Le Maire de la commune d'ANGLIERS,

Vu les dispositions du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption urbain, notamment les articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.213-2-1, L.300-1 et R.211-1 et suivants ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2122-22 15° ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat de la Communauté de communes Aunis Atlantique, approuvé par une délibération en date du 19 mai 2021, modifié (modification simplifiée) par délibération en date du 6 juillet 2022, notamment l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1 « Rue du Moulin » de la commune d'Angliers ;

Vu le Projet de territoire Aunis-Atlantique 2021-2026 ;

Vu le Contrat de Relance et de Transition Ecologique « CRTE » du 28 octobre 2021 conclu entre Aunis Atlantique et l'Etat, le Département de Charente-Maritime, la Ville de Marans, la commune de Courçon, le Parc naturel Régional du Marais Poitevin et le Syndicat Mixte CYCLAD, intégrant le projet de « Pôle d'excellence « Construction Durable, d'innovation numérique et économique, incluant le lien social et solidaire » de la commune d'Angliers ;

Vu la délibération du conseil communautaire d'Aunis Atlantique en date du 7 juillet 2021 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLUi-H et déléguant son exercice aux communes membres sauf dans les zones classées à vocation économique ; et vu la délibération du conseil communautaire d'Aunis Atlantique en date du 14 décembre 2022 modifiant la délégation du droit de préemption urbain en date du 7 juillet 2021, en l'étendant, pour la commune d'ANGLIERS, aux zones 1AUXc et UXai ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 23 mai 2020 portant délégation d'exercice du droit de préemption urbain au maire de la commune d'Angliers ; et la délibération en date du 6 septembre 2022 portant modification des délégations au maire de la commune d'Angliers concernant le droit de préemption urbain ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie d'Angliers le 19 octobre 2022 de Maître Georges HEDELIN (SELARL HEDELIN & MONNEREAU), notifiant la cession par Mesdames Régine Berthe TUBLET, Madame Yvette CHEVALIER et Madame Nicole CHEVALIER des parcelles cadastrées section ZC n°42, 43p et 174p (sises Fief des Basseuilles – ANGLIERS) pour une superficie totale de 43 203 m², au prix de 1 728 120,00 € (UN MILLION SEPT CENT VINGT-HUIT MILLE CENT VINGT EUROS) ;

Vu le courrier de demande unique de documents notifié d'une part à Me Georges HEDELIN (en sa qualité de mandataire des propriétaires) le 5 décembre 2022 et d'autre part aux propriétaires par courriers notifiés le 3 décembre 2022 ;

Vu la communication par Me Hédelin des documents sollicités en date du 12 janvier 2023 ;

Vu l'avis des services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 27 juin 2022 ;

Vu la demande d'avis des Services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 22 novembre 2022 ;

Vu la réponse des Services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 25 novembre 2022 indiquant que l'avis émis le 27 juin 2022 demeurerait actualisé et applicable ;

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain est exercé en vue de la réalisation dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Considérant que les parcelles ZC n°42, 43 et 174 sont classées zones 1AU, 1AUXc et UXai au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat d'Aunis Atlantique :

- 1AUXc pour 4900 m² environ (parcelles ZC n°42p et 43p) ;
- UXai pour 2280 m² environ (parcelles ZC n°43p et 174p) ;
- 1AU pour 38 378 m² environ (parcelles ZC n°42p, 43p et 174p).

Considérant que le secteur du fief des Basseuilles – Rue du Moulin dispose d'un emplacement stratégique compte tenu de sa localisation dans la seule zone en extension urbaine permettant la jonction entre les deux noyaux urbains de la commune d'ANGLIERS via la Rue du Moulin et le VU n°16 (chemin de la Chaume aux clous) ; que sa localisation centrale est également confortée par sa proximité avec les différents axes routiers structurants, notamment la N11 (axe *La Rochelle-Niort*) ;

Considérant l'attractivité importante de la commune (*310 habitants en 1999, 1156 en 2019*), les caractéristiques sociales des ménages (*52% de la population a moins de 44 ans*), l'expression croissante de nouveaux besoins par les habitants (*travail et créativité, santé et bien-être, accès à la culture, accueil des associations, solidarité locale et convivialité*) et la volonté de la commune de répondre aux nouveaux enjeux sociaux, économiques et environnementaux ;

Considérant que les parcelles ZC 42, ZC 43 et ZC 174 sont incluses dans leur intégralité dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°1 « Rue du Moulin » au PLUi-h d'Aunis Atlantique et que l'opération d'aménagement est qualifiée « d'opération pilote » à l'échelle communautaire ;

Considérant la quasi-absence de vacance résidentielle et de fonciers mobilisables et le choix de restreindre l'ouverture à l'urbanisation future au seul secteur du fief des Basseuilles – Rue du Moulin ; que ce choix est justifié par les objectifs de sobriété écologique, foncière et énergétique en vue de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des futures constructions ; que ce projet contribuera à répondre à la forte croissance démographique de la commune (*+ 250 habitants à l'horizon 2030*) ;

Considérant que le secteur du fief des Basseuilles – Rue du Moulin est intégré dans le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) signé le 28 octobre 2021 entre Aunis Atlantique et l'Etat ; que le projet « Pôle d'Excellence « Construction durable, d'innovation numérique et économique, incluant le lien social et solidaire » permettra à la commune de développer, autour d'un « tiers-lieu numérique de proximité », en cœur de bourg, et à l'échelle de l'OAP :

- Une offre de logements respectant le principe de sobriété foncière et adaptée en typologie et accessibilité aux futurs habitants ; sur le périmètre de l'OAP est programmée la réalisation de 93 logements, dont au moins 25% de logements sociaux, sous forme d'habitat collectif, intermédiaire ou individuel (R+1 et R+2) ainsi que de lots à bâtir au Sud de l'emprise de l'OAP ;
- L'activité économique, notamment par la création d'un commerce « circuit court », d'une auto-école ;

- L'activité et l'accès au numérique, notamment par la création d'un espace de coworking et d'un espace d'inclusion numérique dans la continuité de la labellisation « *Village Numérique @@ 2023* » ;
- L'accès aux soins par la création d'une maison médicale pluridisciplinaire ;
- L'activité culturelle et associative, notamment par la création d'un espace « *Micro-folies* » et d'une salle des associations ;
- La transition écologique et environnementale, notamment par la création d'un aménagement intégrant des noues arborées (objectif de 1000 arbres plantés sur le secteur), le recours à un système collectif de production énergétique (*avec distribution en réseau de chaleur*) ;
- Un équipement public au Sud de l'OAP.

Considérant que le projet est intégré au programme étatique « *Nouveaux lieux – Nouveaux liens* » porté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires et ayant pour objet d'accélérer le développement des tiers-lieux partout sur le territoire avec pour objectifs de : *favoriser le maillage le plus fin possible des territoires en tiers-lieux ; donner les moyens aux tiers-lieux de diversifier leurs revenus en développant des services d'intérêt général déclinés en fonction des besoins des territoires ; faciliter la professionnalisation et l'organisation des réseaux de tiers-lieux ; impliquer des partenaires publics et privés autour de ce programme en proposant un cadre d'intervention et des outils mutualisés ;*

Considérant que, conformément aux prescriptions du Schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme intercommunal d'Aunis Atlantique (*OAP Sectorielle n°1 – Rue du Moulin*), l'opération prévoit la réalisation d'un minimum de 93 logements, dont 25% de logements locatifs sociaux *a minima*, pour une densité minimum de 17 logements par hectare ; qu'afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments, de limiter les déperditions et l'imperméabilisation des sols, les bâtiments d'habitation seront mitoyens et les formes en R+1 seront privilégiées (*70% a minima*) ;

Considérant que la commune d'Angliers s'est rapprochée de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, de la Banque des Territoires, d'Aunis Atlantique et des Services de l'Etat en vue d'obtenir des financements et un appui opérationnel au projet.

Considérant que la commune a d'ores et déjà identifié certains partenaires, notamment pour l'acquisition de locaux à édifier (*médecins, kinésithérapeute/balnéothérapie, salon de bien-être, auto-école et orthophoniste*) ;

Considérant que les emprises préemptées supporteront les aménagements et constructions suivantes :

- Une place centrale sur la partie Nord ;
- Un pôle de commerces et de services (équipements médicaux, espace de coworking, services de proximité, commerce « *circuit court* », tiers-lieux et activités associatives notamment) sur la partie Nord ;
- De l'habitat collectif en R+2 et individuel ou intermédiaire en R+1 ;
- Des poches de stationnements paysagées ;
- L'aménagement d'une « *forêt urbaine* » séparant les habitations du pôle de commerces et services ;
- Deux bassins paysagés pour la gestion des eaux pluviales ;
- Une avenue arborée transversale (du Nord au Sud) ainsi qu'un réseau viaire perpendiculaire à celle-ci et desservant les différents pôles du projet.

Considérant que la réalisation de cette opération d'aménagement poursuit un intérêt général et vise plusieurs des objets définis aux articles L. 210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme et permettra de favoriser le dynamisme et poursuivre l'attractivité du territoire communal ;

Considérant que la présente décision de préemption intervient aux prix et conditions mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner, que les parcelles ZC n°42, 43p et 174p sont classées en zones 1AU, 1AUXc et UXai au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat d'Aunis

Atlantique et que la portion en zone 1AUXc est cédée à un prix unitaire de 16,50€/m².

Le Maire, par délégation du conseil municipal :

ARRETE :

Article 1 : La commune d'ANGLIERS exerce son droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section ZC numéro 42, 43p et 174p, d'une superficie totale de 43 203 m², sise Fief des Basseuilles à ANGLIERS et appartenant à Mesdames Régine TUBLET, Yvette CHEVALIER et Nicole CHEVALIER, au prix et conditions mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit de 1 728 120 euros (UN MILLION SEPT CENT VINGT-HUIT MILLE CENT VINGT EUROS)

La dépense en résultant sera imputée au Budget Annexe de la Commune d'Angliers, Chapitre 21 Article 2138 de la fonction 824, sur l'autorisation de Programme VR00P702E0 "Acquisition et cession du Foncier", s'y ajouteront les frais liés à cette acquisition.

Ces dépenses dépendent de la politique "Aménagement durable et solidaire", du secteur "Aménagement urbain" et du sous-secteur "Aménagement urbain".

Article 2 : La présente décision de préemption étant exercée aux prix et conditions, la vente des parcelles cadastrées section ZC numéro 42, 43 et 174 est parfaite et définitive au profit de la commune d'ANGLIERS.

Conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme :

- L'acte authentique de vente devra être dressé dans un délai de trois mois à compter de la notification de la présente décision.
- Le prix d'acquisition sera payé, ou en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois suivant la notification de la présente décision.
- Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenues le paiement du prix et la signature de l'acte authentique, sous réserve qu'aucun obstacle n'ait été apporté à la rédaction immédiate et à la publication dudit acte.

Article 3 : La présente décision sera inscrite au Registre des décisions de Monsieur la Maire et un extrait en sera affiché et publié sur le site internet de la commune. Expédition en sera adressée à la Préfecture de la Charente-Maritime. Une copie en sera notifiée à Maître Georges HEDELIN, notaire mandataire, à Mesdames Régine TUBLET, Yvette CHEVALIER et Nicole CHEVALIER, propriétaires, et à la SARL LES TREILLES, acquéreur évincé.

Article 4 : Conformément aux dispositions de l'article R.421-5 du Code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie d'ANGLIERS, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de POITIERS (15, Rue de Blossac, CS80541 86020 POITIERS CEDEX) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. La présente décision peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans ce même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans le délai de deux mois suivant la réponse expresse ou implicite de la commune d'ANGLIERS. Au terme d'un délai de deux mois, le silence de la commune d'ANGLIERS vaut rejet implicite du recours gracieux.

Fait à Angliers, le 08 février 2023

Le Maire,
Didier TAUPIN



AR Prefecture

017-211700091-20230208-AR01_02_2023-AR
Reçu le 08/02/2023

Transmis en préfecture le :

Affichée le .

Le présent acte est exécutoire

Notifié le :

Notifié à :