

DDADT -

**DEC\_2025\_427**

Nomenclature 2.3.2

**Délégation du droit de préemption urbain renforcé (DPUR) à la commune de Saintes pour un bien situé sur les parcelles cadastrées section CD n°32 et n°66 sis 47 Rue Alsace Lorraine.**

**Le Président de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.211-2 et L.213-3,

Vu les statuts de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo annexés à l'arrêté préfectoral du 17 septembre 2025, et notamment l'article 6, I, 2°) relatif à l'Aménagement de l'espace communautaire et comprenant entre autres la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communal »,

Vu la délibération n°2020-117 du Conseil Communautaire en date du 16 juillet 2020, transmise au contrôle de légalité le 22 juillet 2020, portant élection du Président de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo,

Vu la délibération n°2023-174 du Conseil Communautaire en date du 27 septembre 2023, transmise au contrôle de légalité le 10 octobre 2023 modifiée par délibérations n°2024-13 du 15 février 2024, n°2024-254 du 18 décembre 2024 et n°2025-18 du 12 mars 2025, portant délégation du Conseil Communautaire au Président, et notamment le point n°29, qui autorise le Président à «déléguer à l'occasion de l'aliénation d'un bien l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé à l'un des délégataires prévu aux articles L.211-2 et L.213-3 du Code de l'Urbanisme sur les périmètres dans lesquels le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé ont été instaurés et qui n'ont pas fait l'objet de délégation à un tiers.»,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saintes approuvé le 20 décembre 2013, modifié le 19 juin 2015 (modification de droit commun n° 1-n° 2), révisé le 12 avril 2017 (révision allégée n°1), modifié le 15 novembre 2017 (modification de droit commun n°3), révisé le 06 février 2019 (révision allégée n°3), modifié les 25 septembre 2019 (modification simplifiée n°1) 30 mars 2021 (modification simplifiée n°2), 24 novembre 2021 (modification simplifiée n°3) et 15 décembre 2023 (modification de droit commun n°4 et n°5),

Vu la délibération n°2024-162 du Conseil Communautaire en date du 26 septembre 2024, transmise au contrôle de légalité le 03 octobre 2024, instituant le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) du PLU de la commune de Saintes,

Vu la convention veille n°17-21-109 pour la redynamisation du centre-ville conclue entre la Ville de Saintes, Saintes Grandes Rives L'Agglo et l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°IA 017 415 25 00701 déposée le 7 novembre 2025 sur le guichet unique de dépôt des autorisations urbanisme et foncier, portant sur la cession d'un local commercial dans un bâtiment en copropriété, à savoir le lot n°9 d'une surface utile de 51,4m², situé sur les parcelles cadastrées section CD n°32 et CD n°66, sis 47 rue Alsace Lorraine à Saintes au prix de 40 000 € auxquels se rajoutent 5 000 € de commission à la charge du vendeur,

Considérant que suite à la prise de compétence d'un local d'urbanisme, document d'urbanisme en l'état de la zone communale par Saintes Grandes Rives, l'Agglo intervient le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et en application de l'article L.211-2 du Code de l'Urbanisme, celui-ci est devenu compétent en matière de droit de préemption urbain,

Considérant les politiques publiques de la Ville de Saintes en faveur de la réorganisation du centre ville notamment au travers du dispositif Action cœur de ville et la création d'un périmètre Opération de Revitalisation des Territoires,

Considérant que la reconquête des rues piétonnes s'inscrit dans un schéma de valorisation foncière porté par la Ville de Saintes autour des rues piétonnes commerçantes au cœur du centre-ville allant de la gare au site Saint Louis,

Considérant que ce projet stratégique de développement et revitalisation de la Ville de Saintes nécessite d'assurer la maîtrise foncière de plusieurs zones visant à assurer une continuité dynamique entre les différentes vocation de la commune,

Considérant que le bien objet de la D.A susvisée se situe dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Saintes ainsi que dans le périmètre de veille des Fonciers concernés aux regards menés par l'aménagement public foncier de l'axe esplanade et la commune de Saintes

Considérant qu'une étude réalisée en 2016 a permis d'identifier les secteurs d'intervention nécessaires à la réorganisation des rues piétonnes et a défini les axes stratégiques ciblés en vue d'optimiser l'effet levier de reconquête des tranches commerciales repérées,

Considérant que la Ville de Saintes dispose déjà de la maîtrise foncière de lots au sein de la copropriété située 47 Rue Alsace Lorraine à Saintes identifié comme une galerie marchande dans les rues piétonnes du centre-ville,

Considérant que la cession du bien objet de la D.A susvisée pourrait ainsi constituer une opportunité complémentaire pour la Ville de Saintes de détacher la maîtrise foncière de sites stratégiques et répondre ainsi à son schéma de redynamisation du centre-ville,

Considérant que la commune de Saintes a sollicité Saintes Grandes Rives, l'Agglo pour qu'elle lui délègue le droit de préemption urbain renforcé à l'occasion de la cession du lot n°2 commercial dans un local commercial dans la copropriété située 47 Rue Alsace Lorraine et cadastrée section C 11 n°32 et C 11 n°66, objet de la D.A susvisée et ci-jointe

## DECIDE

**ARTICLE 1 :** De déléguer l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à la commune de Saintes sur les parcelles cadastrées section CD n°32 et CD n°66, rs 47 Rue Alsace Lorraine à Saintes pour l'exercice de la préemption renforcée d'usage (DUR) n° 16.012.416.20.00/01 a été déposée le 7 novembre 2023 sur le guichet unique en dépôt des autorisations d'urbanisme et foncier. La D.A jointe à la présente décision porte sur la cession d'un bien identifié ci-dessus au prix de 46 000 € aux fins de revente à 5 000 € le mètre carré à la charge du vendeur,

**ARTICLE 2 :** La commune de Saintes exerce son droit dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme

**ARTICLE 3 :** La présente décision est publiée au registre des décisions.

**ARTICLE 4 :** De l'application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du Code de l'Urbanisme Administratif, la présente décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application T3.fr ou par citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ou par l'application Administrative Poitou dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**ARTICLE 5 :** La Directrice Générale des services de Saintes Grandes Rives, l'Agglo est le représentant légal de l'Agglo pour l'exercice de la compétence déléguée par la commune de Saintes en matière de préemption urbaine renforcée d'usage.

comptable public assignataire de Saint Jean d'Angély sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Certifié exécutoire compte tenu de sa transmission au contrôle de légalité le **19 DEC. 2025**  
et de sa publication le **19 DEC. 2025**

Fait à Saintes, le **17 DEC. 2025**

Le Président

  
Bruno DRAPRON  


Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Déclaration d'intention d'aliéner un bien

Droit de préemption

Immeuble : Soumis au droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R.)

A. Propriétaire(s)

Personne 1

Identité : Monsieur  
Profession : gérant de société

Adresse : SAINTES 17100  
Complément d'adresse : (Code INSEE 17415)  
Quote-part en cas d'indivision :

Adresse email :  
Indicatif si pays étranger :  
Téléphone :  
Pays : France  
Division territoriale :

Personne 2

Identité : Madame  
Profession : gérante de société

Adresse : SAINTES 17100  
Complément d'adresse : (Code INSEE 17415)  
Quote-part en cas d'indivision :

Adresse email :  
Indicatif si pays étranger :  
Téléphone :  
Pays : France  
Division territoriale :

B. Situation du bien

Adresse précise du bien

☐ La cession du bien entraîne une division parcellaire

Adresse : 47 Rue Alsace Lorraine 17100 SAINTES  
Complément d'adresse : (Code INSEE 17415)  
Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 577

Situation du terrain

☐ Ma demande porte sur le domaine public

Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m²)	Observation	Partielle
0	CD	32	27		Non
0	CD	66	550		Non

## C. Désignation du bien

### Immeuble

Immeuble : Bâti sur terrain propre

☐ Bien situé dans un lotissement

### Propriétaire en cas d'immeuble bâti sur terrain d'autrui

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Complément d'adresse : \_\_\_\_\_

### Nature des droits cédés

☒ Pleine Propriété ☐ Nue-Propriété ☐ Usufruit

### Occupation du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

☐ Nature du sol

Terres : \_\_\_\_\_

Prés : \_\_\_\_\_

Vergers : \_\_\_\_\_

Vignes : \_\_\_\_\_

Bois : \_\_\_\_\_

Landes : \_\_\_\_\_

Carrières : \_\_\_\_\_

Eaux cadastrées : \_\_\_\_\_

Jardins : \_\_\_\_\_

Terrains à bâtir : \_\_\_\_\_

Terrains d'agrément : \_\_\_\_\_

Sol : \_\_\_\_\_

### Bâtiment vendu en totalité

☐ Bâtiment vendu en totalité

Surface construite au sol (m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Surface utile ou habitable (m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Nombre de niveaux : \_\_\_\_\_

Nombre d'appartements : \_\_\_\_\_

Nombre d'autres locaux : \_\_\_\_\_

Observations : \_\_\_\_\_

### Vente de volumes

☐ Vente de volumes

Numero	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature
--------	---------------------------	--------

Observations : \_\_\_\_\_

### Bâtiment en copropriété

☒ Locaux dans un bâtiment en copropriété

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025

ID : 017-200036473-20251217-2025\_427DEC-AR

SLO

N° d'inscription au registre des copropriétés :

AD3 544588

Le bâtiment est achevé depuis :

+ 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis : + 10 ans

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Numéro du lot	Bâtiment	Étage	Surface utile (m²)	Quote-part des parties communes	Nature
9			51,4	1276 / 10000	un local commercial avec mezzanine

#### Droits sociaux

☐ Droits sociaux

Désignation de la société :

Nombre de parts cédées :

Désignation des droits :

Nombre total de parts :

Nature :

Numéro des parts :

☐ La cession conduit l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société

#### D. Usage et occupation

##### Usage

Habitation

Précision :

Professionnel

Précision :

Mixte

Précision :

☒ Commercial

Précision :

Agricole

Précision :

Autre

Précision :

##### Occupation

Par le(s) propriétaire(s)

Précision :

Par un(des) locataire(s)

Précision :

☒ Sans occupant

Précision :

Autre

Précision :

☐ Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a été exploitée sur le terrain

#### E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens : Non

Préciser la nature :

sous réserve de la délivrance d'un état hypothécaire

Indiquer si rente viagère antérieure : Non

#### F. Modalités de la cession

Modalité de cession : Vente amiable

##### Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en chiffres) :

40 000,00 €

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025

ID : 017-200036473-20251217-2025\_427DEC-AR

S'LO

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : \_\_\_\_\_

Dont éventuellement inclus :

Mobilier (euros) : \_\_\_\_\_

Autres (euros) : \_\_\_\_\_

Adresse précise du bien : \_\_\_\_\_

Description : \_\_\_\_\_

#### Modalités de paiement

Modalités de paiement :

Comptant à la signature de l'acte authentique

Commission :

Commission vendeur

Précision :

Montant commission acquéreur (euros) :

TTC/HT :

Montant commission vendeur (euros) :

5 000,00 €

TTC/HT :

TTC

Désignation de la contrepartie de l'aliénation : \_\_\_\_\_

Évaluation de la contrepartie :

Paiement :

Montant annuel (euros) :

Montant comptant (euros) :

Bénéficiaire(s) de la rente : \_\_\_\_\_

Précision : \_\_\_\_\_

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit :

Précision : \_\_\_\_\_

Désignation des biens reçus en échange : \_\_\_\_\_

Montant de la soule le cas échéant (euros) :

Bénéficiaire de la soule :

Propriétaires contre-échangistes :

Bénéficiaire :

Estimation du bien apporté (euros) :

Estimation du terrain (euros) :

Estimation des locaux à remettre (dation) (euros) :

Estimation de l'immeuble objet de la location-accession (euros) :

Objet de la location-accession :

**Adjudication**☐ Volontaire☐ Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire☐ Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication :

Lieu de l'adjudication :

Montant de la mise à prix :

Estimation du bien (euros) :

**G. Les soussignés déclarent**

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

☒ A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués☐ Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur :

☐ Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A**Liste du (ou des) acquéreur(s)****Personne 1**

Identité : Monsieur

Profession : retraité

Adresse : CHANIER 17610

Complément d'adresse : (Code INSEE 17086)

Adresse email :

Indicatif si pays étranger :

Téléphone :

Pays :

France

Division territoriale :

**Personne 2**

Identité : Madame

Profession : retraitée

Adresse : CHANIER 17610

Complément d'adresse : (Code INSEE 17086)

Adresse email :

Indicatif si pays étranger :

Téléphone :

Pays :

France



**H. Le signataire n'est pas le propriétaire**

## Liste du (ou des) signataire(s)

Identité : [Dénomination] NOT'ATLANTIQUE NOTAIRES ASSOCIES - [Raison sociale] SAS NOT'ATLANTIQUE NOTAIRES ASSOCIES

Qualité : NOTAIRE

Numéro professionnel (SIRET) : 83167655600077

Type de société : SAS

Représentant : Maître GERMAIN Guillaume

Adresse : 9 rue Nationale 17250 ST PORCHAIRE

Complément d'adresse : (Code INSEE 17387)

Adresse

email :

Indicatif si  
pays

étranger :

Téléphone :

Pays : France

Division

territoriale :

☒ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

**I. Observations**

Observations :

**Pièces obligatoires complémentaires à joindre selon la nature ou la situation du projet**

Code	Description	Fichiers
IA01	Le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation	Plans Saint Pierre.PDF.pdf

**Engagement du déclarant**

- ☒ Je certifie que les informations fournies sont exactes et signe électroniquement les documents
- ☒ J'accepte les Conditions Générales d'Utilisation.

ID : 017-200036473-20251217-2025 427DEC-AR

Coordonnées en projection : RGFB00C48  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Copyright © 2006 by John Wiley & Sons, Inc.



