

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^e 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'alléation 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'alléger (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 dans suite à la prise de compétence d'un local d'urbanisme, document d'urbanisme ne en tant qu'« élément de territoire communal » par Saintes Charente Rives. Agglo intervenue le 1^{er} janvier 2020 et en application de l'article L211-2 du Code de l'Urbanisme, celle ci est devenue compétente en matière de droit de jeu en plus du droit,

Considérant les politiques publiques de la Ville de Saintes en faveur de la requalification du centre-ville et notamment au travers du dispositif Action cœur de Ville et la création d'un périmètre Opération d'Aménagement Territorial,

Considérant que la reconquête des rues piétonnes se ruit dans un schéma de valorisation franc succès par la Ville de Saintes autour des rues piétonnes contemporaines et dans un hémisphère arrière allant de la gare au site Saint Louis,

Considérant que ce plan d'aménagement et de développement urbain (PDA) de la Ville de Saintes nécessite d'assurer la cohérence de plusieurs actions visant à assurer une continuité dynamique entre les différentes parties de la commune,

Considérant que ce 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 communaux aux recouverts tenus par l'administration publique dans les Nouvelles Aquitaines et la commune de Saintes,

Considérant d'une étude réalisée en 2016 le permis d'aménager les secteurs d'intervention nécessaires à la requalification des rues piétonnes et les définitions des activités éligibles auxquelles en vue d'obtenir une offre locative des locaux de commerce se repèrent,

Considérant que la Ville de Saintes a procédé à la mutation foncière de lots au sein de la propriété soumise à l'Agglo Saintes Charente Rives à Saintes identifiée comme une galerie marchande dans les rues piétonnes du centre-ville,

Considérant que la vente du bien objet de la D.A. susvisée assurerait ainsi à l'Agglo une opportunité complémentaire pour la Ville de Saintes de détenir la matière foncière de sites stratégiques et renforcer et/ou élargir son offre de modernisation du centre-ville,

Considérant que la commune de Saintes et la ville Saintes Grandes Rives, l'Agglo pour ceux de la C. lui délégue le droit de préemption sur le territoire à l'ouest de la rue du lot n° 23 correspondant à un local commercial dans la copropriété située 47 Rue Alsace Lorraine et desservie par la C. 2132 et C. 2133, objet de la D.A. susvisée et ce jusqu'

DECIDE

ARTICLE 1 : On dégagent l'exercice du droit de préemption urbain visant à la commune de Saintes sur les parcelles cadastrées section C21 n°32 et C21 n°65 et 47 rue Alsace Lorraine, lot n° 23 pour la vente à la modernisation et rénovation d'un local (DRA) n° 26 000 115 20 00701 à été déposée le 7 novembre 2023 sur la commune urbaine en début des autorisations urbanisme et foncier. La D.A. jointe à la présente décision porte sur la cession d'un bien identifié devant au prix de 40 000 € avec le versement à la commune de 5 000 € le tout misant 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 : En application des dispositions des articles R.42-1 à R.42-15 du Code de l'urbanisme administratif, la présente décision peut faire l'objet d'un recours en réfutation par courrier ou par l'application d'un fax ou d'un autre moyen accessible à part ou à la fois à l'administration ayant émis la décision dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

ARTICLE 5 : La Directrice Générale des services de Saintes Grandes Rives - L'Agglo et le conseil d'administration de l'Agglo sont habilités à prendre toutes les mesures nécessaires pour faire appliquer la présente décision.

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



Déclaration d'intention d'alléner 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'alléner 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) : 677

Situation du terrain

Ma demande porte sur le domaine public

Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m ²)	Observation	Partielle
0	CD	32	27		Non
0	CD	65	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 (m²)

Nature du sol

Terres : _____
Prés : _____
Vergers : _____
Vignes : _____
Bois : _____
Landes : _____
Carrières : _____
Eaux cadastrées : _____
Jardins : _____
Terrain à bâtir : _____
Terrains d'agrément : _____
Sol : _____

Bâtiment vendu en totalité

Bâtiment vendu en totalité

Surface construite au sol (m²) : _____

Surface utile ou habitable (m²) : _____

Nombre de niveaux : _____

Nombre d'appartements : _____

Nombre d'autres locaux : _____

Observations : _____

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

Vente de volumes

Vente de volumes

Numéro	Surface (m ²)	Nature
--------	---------------------------	--------

Observations : _____

Bâtiment en copropriété

Locaux dans un bâtiment en copropriété

N° d'inscription au registre des copropriétés :

AD3 544568

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

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 (m ²)	Quote-part des parties communes
9			51,4	1276 / 10000

Nature

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

Occupation

Habitation

Précision :

Professional

Par le(s) propriétaire(s)

Précision :

Mixte

Précision :

Précision :

Précision :

Commercial

Sans occupant

Précision :

un local commercial avec mezzanine dans la galerie marchande "Saint Pierre"

Précision :

Agricole

Autre

Précision :

Autre

Précision :

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 €

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

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



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 :

Evaluation de la contrepartie :

Paiement :

Montant annuel (euros) :

Montant comptant (euros) :

Bénéficiaire(s) de la rente :

Précision :

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit :

Précision :

Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la souche le cas échéant (euros) :

Bénéficiaire de la souche :

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 :

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



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 : 17610 CHANIERS

Complément d'adresse : (Code INSEE 17086)

Adresse email :

Indicatif si pays étranger :

Téléphone :

Pays : France

Division territoriale :

Personne 2

Identité : Madame

Profession : retraitée

Adresse : 17610 CHANIERS

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

Adresse : _____
email : _____

Type de société : SAS

Indicatif si _____
pays _____

Représentant : Maître GERMAIN Guillaume

étranger : _____

Adresse : 9 rue Nationale 17250 ST
PORCHAIRE

Téléphone : _____

Complément d'adresse : (Code INSEE 17387)

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.

Оператор:
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025

SLO

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

Commune :
SAINTES

Section : CD

Echelle d'origine : 1/500

Date d'édition : 2011/03/03
(Bureau honoraire de Paris)

Coordonnées en projection : RGFB00CC48
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CONTENTS

26 av de Foffly BP 80808 Réception sur RDV 17020
17020 La Rochelle cedex 1
tel. 05 46 30 60 04 - fax
pige. 17020
la-rochelle@acdp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

Geekorum's Guide to



