



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CHANCELADE

Nombre de membres du conseil	
En exercice	25
Présents	15
Votants	23
Pouvoirs	8

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre juin, à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de Chancelade se sont réunis dans la salle B de l'Espace Culturel, sur la convocation qui leur a été adressée le dix-huit juin deux mille vingt-cinq par Monsieur le Maire, conformément aux dispositions des articles L.2121-10 et 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### **PRÉSENTS :**

M. SERRE, Mme RENAUD, M. COUDASSOT-BERDUCOU, M. KUYE, Mme FAURE, Mme MOULHARAT, Mme LAUQUÈRE, M. ANDRÉ É., Mme TOULLIER, M. LAPEYRONNIE, M. THOUVENIN de VILLARET, M. GADY, Mme CALEIX, M. DUPEYRAT, Mme SALINIER.

### **ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

Mme DAUDOU-ESPOSITO et M. ANDRÉ J.

### **POUVOIRS :**

M. LAGOUTTE (pouvoir à Mme RENAUD), M. RIVOT (pouvoir à M. THOUVENIN de VILLARET), Mme VANDENBERGHE (pouvoir à Mme MOULHARAT), M. MARCHIVE (pouvoir à M. LAPEYRONNIE), Mme CUCCURU-RIVOT (pouvoir à Mme TOULLIER), M. CHAUMOND (pouvoir à Mme LAUQUÈRE), Mme CASADO-BARBA (pouvoir à M. GADY), M. PUGNET (pouvoir à M. DUPEYRAT).

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Fatahi KUYE est désigné secrétaire de séance.

### **Préemption d'un bien cadastré section AT n°611 et n°658 (primitive AT n°613) sis clos de la Chesnaie**

Rapporteur : Madame Maryline RENAUD

### **Le Maire de la Commune de CHANCELADE (Dordogne),**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2122-22 ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants, R213-1 et suivants ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Grand Périgueux approuvé le 19 décembre 2019 ;

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire du 06 février 2020 portant sur l'exercice du droit de préemption urbain par le Grand Périgueux, définissant le périmètre de préemption suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et délégation au Président ;

**Vu** la délibération n°D30\_20 du Conseil Municipal en date du 08 juin 2020 confiant à Monsieur le Maire, pendant la durée de son mandat, la compétence en matière d'exercice du droit de préemption urbain ;



**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner DIA n°024 102 25 D0030 reçue à la Mairie de Chancelade, par voie dématérialisée le 26 mai 2025, adressée par Maître Bertrand CIRON, notaire, dont l'office est située 447 avenue du Manoire à SAINT-PIERRE-DE-CHIGNAC (24330), concernant les parcelles cadastrées section AT n°611 et n°658, d'une superficie totale de 3 182m<sup>2</sup>, sises lieu-dit « Les Garennes Est », appartenant à Monsieur Stéphane BENOIT, Madame Pauline BENOIT et Madame Lucette BENOIT, pour un montant de 65 000€ assorti d'une commission acquéreur de 6 500€ ;

**Vu** le courrier en date du 17 juin 2025 par lequel la Commune de Chancelade à informer la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, titulaire du droit de préemption urbain, de son souhait de préempter les parcelles précitées ;

**Vu** l'arrêté de subdélégation n°ARRU2025-008 en date du 24 juin 2025 par lequel le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux a subdélégué l'exercice du droit de préemption urbain à la Commune de Chancelade pour cette opération ;

**Vu** la consultation des services fiscaux ;

**Vu** l'avis des Domaines en date du 21 décembre 2022 ;

**Vu** les délibérations n°D13\_25 portant préemption des parcelles cadastrées section AT n°617, 618 et 620 et D14\_25 portant préemption de la parcelle cadastrée section AT n°619 sises lieu-dit « Les Garennes Est » du Conseil Municipal en date du 25 février 2025 ;

**Vu** l'avis favorable de la commission « Territoires et Développement durable » en date du 16 juin 2025 portant sur les conditions de préemption par la Commune de Chancelade desdites parcelles ;

**Considérant** que le bien objet de la DIA susvisée est situé dans le périmètre du droit de préemption, en zone UCb et en zone 1AUy du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), en zone B2 du Plan de Prévention des Risques « Mouvement de Terrain » (PM1) et qu'il est grevé d'une prescription relative au patrimoine local au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (Patrimoine Paysager) ;

**Considérant** que la Commune de Chancelade a pris acte de l'existence de droits réels ou personnels mentionnés la DIA susvisée, notamment une servitude de passage de gaines de fluides et canalisations d'eau ;

**Considérant** la situation stratégique des parcelles en cause au regard des projets d'aménagement en cours sur le secteur, notamment la rénovation et l'extension du complexe sportif ainsi que la réalisation récente d'une voie douce ;

**Considérant** la nécessité de maintenir la cohérence avec les orientations retenues lors des précédentes décisions de préemption, visant notamment à étendre l'offre d'infrastructures collectives par la création, entre autres, d'une crèche, d'un centre de loisirs, ainsi que le développement d'espaces dédiés aux activités sportives, de loisirs et récréatives ;

**Considérant** l'opportunité de compléter le périmètre d'intervention foncière de la Commune de Chancelade sur le secteur de Chercuzac, en vue d'y développer l'offre de services et d'équipements publics ;

**Considérant** que le prix de vente mentionné dans la DIA n'impose pas la consultation des Domaines pour avis ; que le service a été consulté ; qu'il avait été consulté sur une opération de cession de parcelles présentant les mêmes caractéristiques notamment s'agissant du zonage retenu par le règlement du PLUi ;



**Considérant** qu'il résulte de ce qui précède que le prix mentionné dans la DIA susvisée apparaît surévalué au regard de l'avis rendu par le service des Domaines en date du 21 décembre 2022 pour un bien comparable, et qu'il convient, en application de l'article L.213-4 du Code de l'Urbanisme, d'exercer le droit de préemption en proposant un prix minoré.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, **DÉCIDE** :

- **DE PRÉEMPTER** les parcelles cadastrées section AT n°611 et n°658, situées lieu-dit « Les Garennes Est » à CHANCELADE (24650), d'une superficie totale de 3 182m<sup>2</sup>, appartenant à Monsieur Stéphane BENOIT, Madame Pauline BENOIT et Madame Lucette BENOIT ;
- **DE PROPOSER** une offre d'acquisition au prix de 34 758€ (trente-quatre mille sept cent cinquante-huit euros) auquel s'ajouteront les frais d'agence à hauteur de 10% et les frais de notaire, en lieu et place du prix indiqué dans la DIA ;

Le prix de 34 758€ se décomposant comme suit (sur base estimation des Domaines susvisée) :

- ✓ Parcelle AT n°611 (zone UCb) : 1 119m<sup>2</sup> x 20€/m<sup>2</sup> = 22 380€
- ✓ Parcelle AT n°658 (primitive AT n°613) : 2 063m<sup>2</sup> x 6€/m<sup>2</sup> = 12 378€
- En application de l'article R.213-10 du Code de l'Urbanisme, les vendeurs disposent d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire connaître leur décision par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :
  - Soit qu'il accepte le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de la Commune de Chancelade est définitive. Elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du Code de l'Urbanisme et il sera dressé un acte authentique dans un délai de trois mois à compter de cet accord ;
  - Soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L.213-4 du Code de l'Urbanisme, la Commune de Chancelade se réserve le droit de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
  - Soit qu'il renonce à l'aliénation de son bien. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente. Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre vaut renonciation à aliéner.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à notifier la présente décision par lettre recommandée avec accusé de réception aux propriétaires concernés, à l'acquéreur évincé ainsi qu'à Maître Bertrand CIRON, notaire à SAINT-PIERRE-DE-CHIGNAC (24330) et au Directeur Départemental des Finances Publiques de Dordogne, conformément aux procédures en vigueur ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout acte et document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération et à engager les procédures relatives à la fixation judiciaire si nécessaire.

Fait et délibéré à CHANCELADE, le 24 juin 2025.

**Certifiée exécutoire :**

- Reçue en Préfecture le : **17 JUL. 2025**
- Publiée le : **17 JUL. 2025**

Pascal SERRE  
Maire



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Bordeaux domicilié 9 Rue Tastet - 33000 BORDEAUX, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par les services du contrôle de légalité.

