



Communauté de Communes du SUD ARTOIS

5, Rue Neuve – CS 30002 – 62452 – BAPAUME CEDEX

Délibération 2022-107 du 4 octobre 2022.

L'an deux mil vingt-deux, le mardi 4 octobre à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Sud-Artois s'est réuni à l'Espace Isabelle de Hainaut à BAPAUME, sous la Présidence de Monsieur Jean-Jacques COTTEL, Président, conformément à la convocation qui lui avait été régulièrement faite le 28 septembre 2022 et dont un exemplaire a été affiché à la porte du siège de l'Intercommunalité.

Etaients présents : Tous les membres en exercice à l'exception de :

Absents et excusés : Mmes C. GERARD, R. MAGGIOTTO, B. MERLIN, D. TABARY,

Mm Y. RICHEZ, Y. MEMBRE, B. BRONNIART, D. WERBROUCK, E. DELAMBRE, G. ALEXANDRE, J.P. WISSOCQ, O. HOUPLAIN, J.P. LORENT, L. ANTINORI, J. CAPELLE, E. NAWROCKI, D. BASSEUX, B. HIEZ, G. TRANNIN, P. WELELE, M. POUILLAUDE, D. BEDU, Ch. DAMBRINE.

Mme D. TABARY, absente et excusée, a été suppléée par M. L. CHATELAIN,
M. O. HOUPLAIN, absent et excusé, a été suppléé par Mme M. ZANELLI,
M. J. P. LORENT, absent et excusé, a été suppléé par M. Ph. THIEBAUT,
M. M. POUILLAUDE, absent et excusé, a été suppléé par M. L. DEMARLE,

Mme B. MERLIN, absente et excusée, a donné pouvoir à M. G. DUE,
Mme R. MAGGIOTTO, absente et excusée, a donné pouvoir à M. F. SELLIER.

Objet : Développement Economique – Acquisition de six parcelles de terre pour les besoins de la zone d'Activités de Bapaume -Faubourg d'Arras soumises au droit de préemption urbain.

La séance ouverte, Monsieur le Président indique au Conseil de Communauté qu'au tire de sa compétence développement économique, la communauté de communes du Sud Artois viabilise des zones d'activités pour offrir des conditions optimales aux acteurs économiques souhaitant s'implanter sur le territoire communautaire et de poursuivre leur développement par la création de zones d'activités.

Monsieur le Président rappelle que la Commune de Bapaume dispose d'une position très privilégiée liée à la présence de l'échangeur autoroutier n°14 situé sur l'autoroute A1 permettant de rejoindre très rapidement les autoroutes A26, A 2, A 29. Le contournement de Bapaume conforte encore cette position.

Monsieur le Président évoque également que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Sud-Artois a privilégié et conforté le rôle joué par les communes de Bapaume, d'Achiet-le-Grand et de Vaulx-Vraucourt dans le potentiel de développement économique en y concentrant les terrains à vocation économique susceptibles de pouvoir accueillir les entreprises futures.

Monsieur le Président rappelle la procédure de déclaration d'utilité publique engagée sur l'ensemble des terrains constituant la future zone d'activités du Falsbourg d'Artois au Nord du territoire de la Commune de Bapaume et la mission confiée à la SAFER des Hauts de France en vue de trouver avec les propriétaires et les exploitants des accords amiables en vue de l'acquisition des terrains nécessaires à la création de cette nouvelle zone économique avant l'usage du droit d'expropriation à partir de l'instant où l'utilité publique du projet serait reconnue.

Monsieur le Président précise que le service urbanisme de l'intercommunalité a été saisi le 16 août dernier de deux déclarations d'intentions d'aliéner pour six parcelles de terres agricoles situées sur le territoire des communes de Bapaume - lieu-dit Le Petit Salut et de Favreuil - lieu-dit Saint Aubin.

Ces parcelles appartiennent à Monsieur Jean François DELDALLE, agriculteur à Favreuil. Il s'agit des parcelles suivantes :

- Commune de Favreuil :
 - Parcelle cadastrée ZK n°35 d'une contenance de 59 a 02 ca,
 - Parcelle cadastrée ZK n°36 d'une contenance de 23 a 89 ca,
 - Parcelle cadastrée ZK n°37 d'une contenance de 9 a 88 ca pour une contenance totale de 92 a 79 ca,
- Commune de Bapaume :
 - Parcelle cadastrée ZL n°5 d'une contenance de 2 ha 58 a 65 ca,
 - Parcelle cadastrée ZL n°6 d'une contenance 1 ha 74 a 50 ca,
 - Parcelle cadastrée ZL n°7 d'une contenance de 2 ha 21 a 13 ca pour une contenance totale de 6 ha 54 a 28 ca.

L'ensemble des parcelles est contigu et forme une seule unité foncière. Elles se trouvent classées en zonage d'habitat futur pour le développement économique (zone 1 AUe) au titre du PLUi du Sud Artois.

La cession de ces parcelles, vendues occupées, est donc indissociable et est consentie à un prix de 12 €uros le m² soit pour l'ensemble des parcelles un montant total de 896 484,00 €uro pour une superficie totale de 7 ha 47 a et 7 ca. A noter également qu'une servitude tréfoncière de canalisation sera constituée dans le cadre de cette vente après le déplacement d'une canalisation d'irrigation qui doit être effectué par le vendeur des parcelles.

De par leur classement par rapport au PLUi du Sud Artois, Monsieur le Président souligne que ces six parcelles sont soumises au droit de préemption urbain conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et plus particulièrement des articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 211-1 et suivants et R. 213-4 et suivants et à la délibération n°2020-046 du 14 avril 2020 instaurant un droit de préemption urbain sur l'ensemble des parcelles classées en zonage U et AU du PLUi du Sud Artois.

Monsieur le Président donne ensuite lecture de l'avis du Service Local du Domaine qui a été saisi pour donner la valeur vénale de cet ensemble de parcelles agricoles. Par correspondance en date du 12 septembre 2022, le service local du domaine a estimé la valeur vénale de l'ensemble à la somme de 523 000,00 € HT soit une valeur de 7,00 € le m².

Considérant le projet porté par l'intercommunalité visant à créer une nouvelle zone d'activités au Nord de la Commune de Bapaume permettant d'accueillir de nouveaux acteurs économiques créateurs d'emplois,

considérant le dossier d'enquête publique visant à la reconnaissance de l'utilité publique du projet porté par l'Intercommunalité du Sud Artois,

considérant que l'ensemble des parcelles concernées font partie intégrante de la zone d'activités future et qu'il est nécessaire d'user du droit de préemption urbain et après en avoir délibéré, le conseil de communauté décide à la majorité de 64 voix pour, une voix contre (M. M. LALISSE) et 6 abstentions (Mme F. LETURCQ, MM. L. CHATELAIN, M. FLAHAUT, J. PALISSE, F. SELLIER et R. VAN CAENEGHEM) :

- d'approuver l'acquisition par voie de préemption des six parcelles cadastrées ZK 35, 36 et 37 sur le territoire de la commune de Favreuil pour une contenance de 92 a et 68 ca et ZL 5, 6 et 7 sur le territoire de la commune de Bapaume pour une contenance de 6 ha 54 a 28 ca , propriété de Monsieur DELDALLE Jean François ;
- de fixer, en tenant compte de l'estimation des domaines, le prix d'acquisition à 8,50 € HT le m² pour une terre occupée représentant une somme de 635 010,00 € HT pour une contenance totale de 7 ha 47 a et 7 ca ;
- de demander à Maître BRETTE, notaire à Bapaume le soin de rédiger les actes de transfert de propriété ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer toutes les pièces à ce dossier et à l'enregistrement des actes nécessaires au transfert de propriété ;
- de prévoir les crédits nécessaires à la réalisation de cette opération au titre du budget annexe Développement Economique (opération 37 – Zone d'activités Bapaume Faubourg d'Arras).

Ainsi fait, délibéré, certifié et rendu exécutoire les jour, mois et an que susdits.

Pour extrait conforme.

*Certifié et rendu exécutoire par affichage
et transmission en Préfecture*

Le Président,



Jean-Jacques COTTEL.



Le Président,

Signé par : JEAN-JACQUES COTTEL
Date : 11/10/2022
Qualité : PRESIDENT

Jean-Jacques COTTEL.

DEL 2022-107 du 4/10/2022
ZA BAPAUME – Faubourg d'Arras
Acquisition de six parcelles agricoles,
propriété de Monsieur DELDALLE Jean François
par voie de préemption