

Bordeaux,
Le 27/11/23

Maître Audrey DAMBIER
Notaire
23 avenue du Jeu de Paume
33 200 BORDEAUX

Affaire suivie par :
Florence Reussard
Responsable foncier
07.87.83.86.06

**COURRIER DÉNONCÉ PAR EXPLOIT D'HUISSIER
Et PAR LRAR 2C 182 826 1511 9**

Nos réf. : 2023-BG-58-SB

Objet : DIA n° IA 033 039 23 00292 déposée le 6 septembre 2023 – parcelle AE 306 – 88 rue Pauly (lot 6) - Bègles

Sabriia BAGHDAD
Chargée de mission Action
Foncière
06.35.88.97.23

Maître,

foncier@bordeaux-
euratlantique.fr

J'ai l'honneur de vous faire part de la décision de l'établissement public d'aménagement de Bordeaux-Euratlantique (EPA) de préempter le lot de copropriété n°6 situé 88 rue Pauly à Bègles sur la parcelle cadastrée AE 306 qui appartient aux conjoints Darrouzes, pour lequel une déclaration d'intention d'aliéner a été reçue en mairie de Bègles le 6 septembre 2023.

En effet, par arrêté préfectoral du 9 juin 2010, un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé (pré-ZAD) a été créé au sein du périmètre de l'opération d'intérêt national de Bordeaux-Euratlantique.

Par décret en Conseil d'Etat n° 2012-646 du 3 mai 2012 publié au Journal Officiel n°0106 le 5 mai 2012, un périmètre de zone d'aménagement différé a été délimité sur une grande partie du territoire de la pré-ZAD. Ce décret entérine les effets juridiques des dispositions prévues par l'arrêté de pré-ZAD.

Par arrêté préfectoral du 3 mai 2022 cette ZAD a, à nouveau été renouvelée pour une durée de 6 ans. Conformément à l'article 2 de cet arrêté, l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique est désigné comme titulaire du droit de préemption dans ce périmètre.

Par délibération n°2022-23 du 22 novembre 2022, le conseil d'administration de l'EPA a délégué la compétence d'exercer ce droit de préemption à la Directrice Générale de l'Etablissement.

La présente décision de préemption est motivée par les considérations d'intérêt général attachées au périmètre de zone d'aménagement différé et, plus particulièrement, par le positionnement de ce bien dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de Bordeaux Euratlantique, à proximité de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Bordeaux Saint Jean Belcier et sur le périmètre de la future ZAC en cours de création sur le secteur « Bègles Bordet Boulevard ».

Ce secteur, d'une superficie d'environ 30 hectares, se situe sur la commune de Bègles au sein d'un périmètre bordé par le quai Wilson, le boulevard Jean-Jacques Bosc, les rues Yvonne et Robert Noutary et Hippolyte Tandonnet et l'avenue du Maréchal Leclerc.

La transformation urbaine de ce secteur est programmée en lien avec l'avancée opérationnelle de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier et la confirmation par Bordeaux Métropole de la réalisation du pont Simone Veil à l'horizon 2023.

Ce processus de transformation vise en particulier à :

- accompagner la construction du futur pont Simone Veil, la requalification du boulevard Jean-Jacques Bosc et du quai Wilson ;
- densifier le cœur urbain en optimisant le gisement foncier des friches et du secteur d'activités le long de la Garonne et de la partie sud du périmètre ;
- contribuer à la production de logements en cœur d'agglomération dans une optique de mixité sociale ;
- constituer un secteur de développement économique créateur d'emplois en permettant l'installation d'entreprises et d'activités productives, par la création de bureaux et de locaux d'activités ;
- permettre un nouveau lien au fleuve via l'aménagement des berges de Garonne et de liaisons paysagères en lien avec le contexte et l'histoire de la ville de Bègles (maraîchage, delta vert) ;
- s'appuyer sur le tracé de l'Estey de la Moulinatte pour faire la colonne vertébrale des continuités paysagères du quartier ;
- réaliser des équipements publics profitant aux usagers du secteur ;
- Aménager des espaces publics intra-quartiers visant à améliorer la continuité et la qualité urbaine ;
- réduire les risques (inondation).

A cet effet, la délibération n°2019-24 du Conseil d'Administration de l'EPA Bordeaux Euratlantique a approuvé la déclaration d'intention, au titre de l'article L121-8 du code de l'environnement, préalable à la procédure de déclaration d'utilité publique du projet « Bègles Bordet Boulevard » emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole.

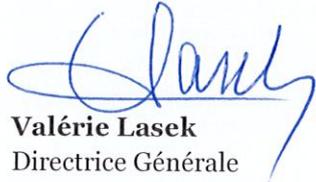
Conformément au prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner précitée, je vous propose que l'acquisition se fasse au prix de **200 000 € (deux cent mille euros)**, étant précisé que les frais d'agence à hauteur de **10 000 € TTC** seront à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant, à défaut de précision à cet égard dans votre déclaration, pour un bien exempt de toutes atteintes parasitaires du bois (termites et autres insectes xylophages) et de tout agent polluant (amiante ou autres). Selon les termes des arrêtés préfectoraux du 22 décembre 2000 et 12 février 2001 ainsi que du décret n°2002-839 du 3 mai 2002, il vous appartient de justifier de l'état sanitaire de l'immeuble par la production de documents y afférents.

Conformément à l'article L 213-14 du code de l'urbanisme, un acte authentique constatant le transfert de propriété et le paiement du prix interviendra dans un délai de quatre mois.

La présente décision est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de ma sincère considération.



Valérie Lasek
Directrice Générale

*Pièces jointes : Copie de la DIA déposée le 06/09/2023
Arrêté du 03/05/2022 de renouvellement de la ZAD + plan ZAD.
Délibération n° 2022-23 du 22 novembre 2022 du Conseil d'administration de l'EPA sur l'exercice du droit de préemption.*