

## DOSSIER DE CONCERTATION

Du 04 février 2021 au 26 février 2021

# PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN – RESTRUCTURATION D'UN ILOT TRES DEGRADE EN CŒUR DE VILLE

## N°3, 5 ET 7 RUE DES BANCS

Concertation préalable au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme

## L'OBJET DE LA CONCERTATION



En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation associant, pendant la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La ville de Saint-Jean-d'Angély a délibéré, lors du Conseil Municipal du 28 janvier 2021, en vue du lancement de la concertation préalable au projet de renouvellement urbain des immeubles situés au n°3, 5 et 7 rue des bancs.

Les études préalables à la définition du projet de renouvellement urbain ont été démarrées en 2016. Des réunions, qualifiées de « Round du centre-ville », ont été organisées pour présenter les différentes étapes de la réflexion autour de la revitalisation du cœur de ville de Saint-Jean-D'angély, et en particulier la restructuration de l'îlot rue des bancs constitué des immeubles n°3, 5 et 7.

Le présent dossier de concertation vise à présenter ce projet de renouvellement urbain issu de ces échanges – le contexte, les grandes orientations stratégiques et la programmation.

La ville de Saint-Jean-d'Angély souhaite permettre à la population angérienne de prendre connaissance de ce projet de renouvellement urbain et de formuler des observations ou propositions.

L'objectif de ce qui constitue une première étape du processus de concertation est de partager avec les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée, les grands enjeux liés à la transformation de cet îlot stratégique pour la requalification du cœur de ville de la ville de Saint-Jean-d'Angély.



La concertation préalable sera menée du **04 février 2021 au 26 février 2021.**

# LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 JANVIER 2021

AR PREFECTURE  
#17-211703475-20210128-2021\_01\_06-DE  
Reçu le 29/01/2021



EXTRAIT DU  
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du  
JEUDI 28 JANVIER 2021 à 19 h 00  
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville

**OBJET :** D6 - Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique – Projet de renouvellement urbain rue des Bacs

**Date de convocation :** ..... 22 janvier 2021

**Nombre de conseillers en exercice :** ..... 29

**Nombre de présents :** ..... 24

Françoise MESNARD, Maire, Cyril CHAPPET, Myriam DEBARGE, Matthieu GUIHO, Natacha MICHEL, Jean MOUTARDE, Marylène JAUNEAU, Philippe BARRIERE, Mathilde MAINGUENAUD, Adjoints ;

Anne DELAUNAY, Jean-Marc REGNIER, Jocelyne PELETTE, Anne-Marie BREDECHE, Denis PETONNET, Pascale GARDETTE, Catherine BAUBRI, Patrice BOUCHET, Fabien BLANCHET, Houria LADJAL, Médéric DIRAISON, Julien SARRAZIN, Micheline JULIEN, Ludovic BOUTILLIER, Patrick BRISSET formant la majorité des membres en exercice.

**Excusés ayant donné pouvoir :** ..... 3

Jean-Louis BORDESSOULES à Cyril CHAPPET ; Gaëlle TANGUY à Mme la Maire ; Michel LAPORTERIE à Myriam DEBARGE

**Absents excusés :** ..... 2  
Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX ; Henoah CHAUVREAU

**Présidente de séance :** Françoise MESNARD, Maire

**Secrétaire de séance :** Philippe BARRIERE

Mme la Maire constate que le quorum (10) est atteint (article 6 de la Loi N° 2020-1379 du 14 novembre 2020) et ouvre la séance.

\*\*\*\*\*

Hôtel-de-Ville - BP 10082  
17415 Saint-Jean-d'Angély cedex  
Tél. : 05 46 59 56 56  
Fax : 05 46 32 29 54  
www.angely.net

TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
sous le n° 017-211703475-20210128-  
2021\_01\_06-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 29 janvier 2021  
Affiché le 29 janvier 2021

AR PREFECTURE  
#17-211703475-20210128-2021\_01\_06-DE  
Reçu le 29/01/2021

Conseil municipal du 28 janvier 2021

## N° 6 - Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique - Projet de renouvellement urbain rue des Bacs

**Rapporteur :** M. Jean MOUTARDE

Depuis 2014, la Ville de Saint-Jean-d'Angély s'est engagée avec de nombreux partenaires (l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Société d'Économie Mixte Immobilière Saintongeaise, Vals de Saintonge Communauté, la Région Nouvelle-Aquitaine et le Département de la Charente-Maritime) dans la reconquête de son cœur de ville. Plusieurs labellisations : l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Revitalisation du cœur de ville » lancé par la Région Nouvelle-Aquitaine, l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), Petites Villes de demain, ont démontré la pertinence des actions communales en faveur de la lutte contre la vacance, l'habitat dégradé et indigne, la diversification de l'offre de logements et le dynamisme commercial.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour le traitement de la vacance, et la Bourse Esprit d'Entreprendre pour favoriser l'implantation de nouveaux commerces, sont des exemples concrets d'outils de revitalisation du cœur de ville.

Dans ce cadre, l'opération emblématique de la politique de reconquête de ces vacances consiste à réhabiliter 3 immeubles en cœur de ville, les 3, 5 et 7 de la rue des Bacs, pour créer une offre de logements qualitatifs adaptée à la demande.

Ce projet de renouvellement urbain permettrait de créer 7 logements de types T2 et T3 qui correspondent parfaitement à la demande de logement recensée pour le cœur de ville, ainsi qu'une surface commerciale d'environ 200 m<sup>2</sup> propice à l'accueil d'enseignes nationales.

Conformément à l'article L 103-2 alinéa 4 du code de l'Urbanisme, les élus souhaitent associer les habitants et les personnes concernées par ce projet de renouvellement urbain en engageant une procédure de concertation sur l'opération de requalification des immeubles 3, 5 et 7 rue des Bacs.

L'article L 103-3 du code de l'Urbanisme précise que les modalités de la concertation sont librement définies par le Conseil municipal, organe délibérant de la Ville de Saint-Jean-d'Angély.

TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
sous le n° 017-211703475-20210128-  
2021\_01\_06-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 29 janvier 2021  
Affiché le 29 janvier 2021

2/3

AR PREFECTURE  
#17-211703475-20210128-2021\_01\_06-DE  
Reçu le 29/01/2021

Conseil municipal du 28 janvier 2021

La concertation se déroulera du 4 février 2021 jusqu'au 26 février 2021 selon les modalités suivantes :

- la parution d'un avis dans un journal local et son affichage en mairie annonçant la concertation ;
- l'affichage de la présente délibération en mairie ;
- la mise en place du registre et du dossier de concertation préalable à l'accueil de la mairie aux heures d'ouverture habituelles ;
- la mise à disposition du dossier de concertation préalable sur le site internet de la ville ([www.angely.net](http://www.angely.net)).

Le dossier de concertation préalable comprendra :

- la présente délibération ;
- la notice explicative ;
- le plan de situation ;
- le calendrier prévisionnel.

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté aux élus et mis à disposition du public.

Aussi, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver le périmètre de la concertation préalable et ses objectifs ;
- d'autoriser Mme la Maire à engager, en application de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation sur l'opération de requalification des immeubles situés aux 3, 5 et 7 rue des Bacs ;
- d'autoriser Mme la Maire à signer l'ensemble des actes et pièces nécessaires à la mise en place de cette concertation.

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de M. le Rapporteur, à la majorité des suffrages exprimés (27) :

- Pour : 26
- Contre : 1 (Patrick BRISSET)
- Abstentions : 0
- Ne prend pas part au vote : 0

Pour extrait conforme,  
La Maire,  
Conseillère régionale,  
Françoise MESNARD

TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
sous le n° 017-211703475-20210128-  
2021\_01\_06-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 29 janvier 2021  
Affiché le 29 janvier 2021

Cette décision pourra faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

3/3



## LES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

La concertation préalable se déroule selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier de concertation et d'un registre destiné à accueillir les observations éventuelles, consultable en Mairie de Saint-Jean-d'Angély aux horaires habituels d'ouverture des bureaux.
- L'ensemble des éléments est consultable sur le site internet de la ville de Saint-Jean-d'Angély : [www.angely.net](http://www.angely.net)

La présente concertation est portée à connaissance du public par affichage en Mairie de Saint-Jean-d'Angély ainsi que dans la presse départementale SUD OUEST aux pages des annonces légales précisant les dates et lieux de concertation, et de la mise à disposition des dossiers.



A l'issue de la concertation, l'ensemble des propositions et des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan de concertation qui sera présenté en Conseil Municipal de Saint-Jean-d'Angély pour approbation.

## CONTEXTE DU PROJET

Saint-Jean d'Angély est une ville de 8000 habitants, sous-préfecture de l'arrondissement des Vals de Saintonge et ville centre d'une intercommunalité de 54 000 habitants.

Ce territoire est en déprise économique depuis les années 70 et connaît un rebond depuis 2014 grâce à une politique dynamique de la ville de Saint-Jean d'Angély.

Après plusieurs décennies de difficultés, Saint-Jean-d'Angély s'investit dans un nouveau projet de développement, notamment autour de la question « santé-tourisme ».

Son contexte socio-démographique se caractérise par une population vieillissante et isolée et par un taux de pauvreté fort. Les indicateurs liés à l'emploi du territoire révèlent des difficultés accrues en matière de chômage et de formation de la population :

- Décroissance de la population : -1,5% par an depuis 2010,
- Taux de chômage : 14,5%
- 1/3 des ménages sont des personnes isolées,
- 35% de la population a plus de 60 ans,
- 17% de taux de pauvreté.

Par ailleurs la question du logement et de l'attractivité commerciale est prégnante sur le centre-ville :

- Taux de vacance important :
  - 11,5% à l'échelle des Vals de Saintonge,
  - 19% au niveau de la ville de Saint-Jean-d'Angély
  - 32% dans le cœur de ville.
- Taux de vacance commerciale en centre-ville est de 24%

Face à un centre-ville de plus en plus dégarni, les élus angériens ont souhaité, en 2014, concentrer leurs efforts sur la reconquête de leur centralité. En 2015, la ville de Saint-Jean-d'Angély et Vals de Saintonge Communauté ont été intégrées dans le dispositif AMI revitalisation des centres villes porté par l'Etat. Le projet intégrait :

- le développement du commerce de centre-ville et la limitation de la périphérisation,
- les aménagements urbains et les connexions douces pour favoriser l'accès piéton aux commerces du centre,
- le traitement des friches urbaines et commerciales,
- le traitement de la vacance et le développement de l'offre de logement,
- le développement de l'offre culturelle.

Cette démarche a permis à la ville de Saint-Jean-d'Angély de mener une étude sur l'Habitat pilotée par le cabinet SOLIHA et une étude sur le commerce de centre-ville réalisée par le cabinet Cibles et Stratégies.

Un état des lieux précis a pu être établi permettant de poser les bases du projet de revitalisation.

Cette démarche portée par deux études préalables a permis d'identifier les fragilités et les forces du centre-ville.

En ce qui concerne le commerce :

- Les points positifs sont :
  - Le taux de renouvellement et la densité commerciale sont corrects.
- Les points à renforcer présentant des signes de fragilité sont :
  - La part de commerce en centralité est de 50%.
  - Le taux de diversité commerciale (24,4%) et celui de présence des cafés et restaurants (18%).
- Les grandes fragilités :
  - Le taux de vacance (24%) ainsi que le faible nombre d'enseignes (moins de 10%).
  - Le taux de croissance des surfaces commerciales (+ de 20%) et la grande densité des surfaces alimentaires (1,7 commerce alimentaire pour 1000 habitants).

Sur les aspects sociodémographique, l'étude a confirmé la décroissance de la population ainsi que son vieillissement (39% de la population a plus de 60 ans), et un niveau de revenus très faible (niveau de revenu annuel moyen par foyers fiscaux 17 790 € contre 22 414 € au niveau régional et 25 140 € au niveau national)

L'urbanisme est un avantage pour la ville grâce à une offre de stationnement importante ainsi que l'attractivité des espaces publics. Un travail sur la qualité des façades est engagé. Enfin, la périphérisation accrue des activités commerciales depuis 2010 est en cours d'inversion.

En ce qui concerne le niveau de service du centre-ville et l'habitat :

- Les points positifs sont :
  - Le bon niveau d'attractivité résidentielle ainsi que le taux de présence des équipements non marchands.
- Les points négatifs sont :
  - Le manque de professionnels de santé (30,4% en centre-ville),
  - 74,4% d'entre-eux occupent seuls leur local

De plus, l'arrivée de la station thermale va nécessiter une vigilance forte de la collectivité sur les programmes d'habitat pour garantir un équilibre entre offre de logements classiques et offre de logements pour les curistes.

En résumé les constats posés sur le centre-ville sont les suivants :

- Un centre-ville en déclin démographique qui souligne l'enjeu d'identité à travailler,
- Un centre-ville peu polarisant sur le volet non marchand qui réduit les occasions de fréquentation de la centralité,
- Une densité de la population faible en centre-ville qui affaiblit les capacités de développement des commerces,
- Une identité urbaine perfectible mais un cadre architectural fort,
- Un centre-ville peu lisible avec un déficit d'attrait.
- Une offre de logement inadaptée.

De plus, depuis le milieu des années 90, la ville de Saint-Jean d'Angély a dû faire face à de nombreux fermetures d'établissements publics et privés qui sont devenus de véritables friches et, de fait, des enjeux de reconquête urbaine :

- Fermeture de la caserne voyer, friche d'environ 2,5 ha en cœur de ville,
- Déplacement des ateliers de réparation du SDIS, friche de 4 000 m<sup>2</sup> en cœur de ville,
- Fermeture du cinéma EDEN,
- Fermeture du tribunal de grande instance,
- Fermeture du commissariat,
- Fermeture de la maternité,
- Fermeture de l'usine Brossard, emblème industriel du territoire,
- Fermeture du SUPER U situé au parc d'activités du Graveau,
- Déplacement du LIDL.

Ville centre d'un territoire rural par excellence, la mobilité est un enjeu important pour la ville de Saint-Jean d'Angély. Toutefois, les services présents ne sont pas suffisants et certains se dégradent comme la ligne TER.

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION DE RESTRUCTURATION DE L'ILOT DES BANCS

PHASE ETUDES

PHASE CHANTIER

Diagnostics

Recherche Partenaires

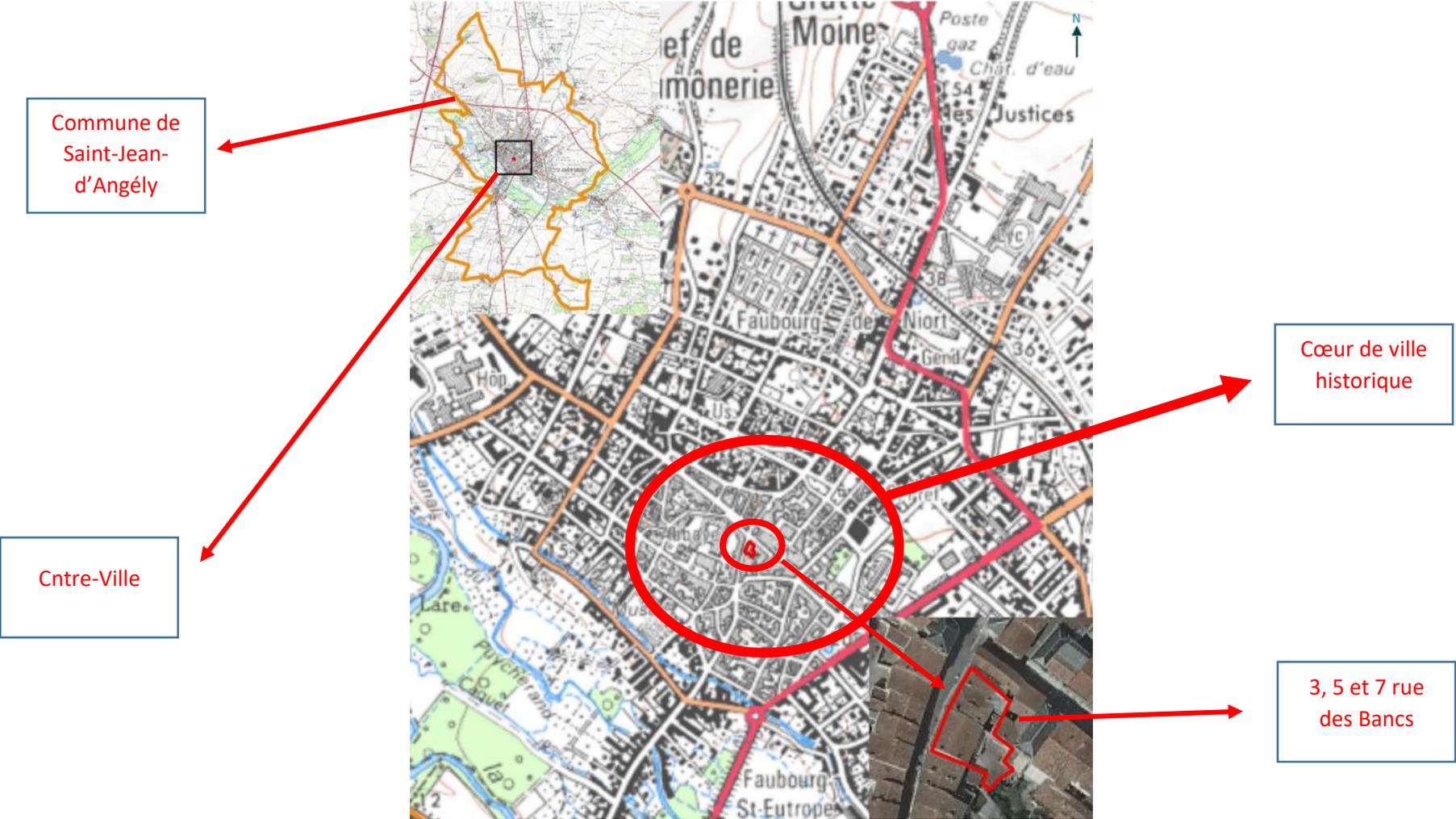
Financement

Acquisitions foncières

Travaux de réhabilitation



PLAN DE SITUATION



## LE PROJET : UNE LOGIQUE DE RECONQUÊTE DU CŒUR DE VILLE

Depuis 2014, la ville de Saint-Jean d'Angély s'est mobilisée pour la réhabilitation de son « cœur de ville » au côté de l'intercommunalité, Vals de Saintonge Communauté.

Cet engagement s'est traduit successivement par :

- Candidature intégrée dans le programme Appel à Manifestation d'Intérêt « Revitalisation des centres-villes » lancé par l'Etat en 2014 (via le volet territorial du CPER), qui a permis :
  - o D'engager un diagnostic sur l'état de l'Habitat en cœur de ville,
  - o D'établir un état des lieux sur l'offre commerciale de la centralité,
  - o De planifier un plan d'action pour revitaliser le cœur de ville.
  - o De recruter, pendant 3 ans, une chargée de mission dédiée.
- Candidature non retenue pour le programme « cœur de ville », en 2017
- Signature d'une OPAH-RU en janvier 2019 avec l'ANAH et Vals de Saintonge Communauté avec des financements de la ville de Saint-Jean d'Angély spécifiques au traitement de la vacance en cœur de ville.
- Signature d'une Opération de Revitalisation de Territoire le 15 juillet 2019 avec l'Etat et Vals de Saintonge Communauté. Un second round de signatures a été organisé le 09 octobre 2020 avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA), la Société d'Economie Mixte Immobilière Saintongeaise (SEMIS), le Conseil Départemental de la Charente-Maritime et Action Logement.
- Candidature retenue à l'Appel à Manifestation d'Intérêt Nouvelle Aquitaine Revitalisation des centres-villes en octobre 2019, convention rédigée et présentée en Commission plénière à la Région Nouvelle Aquitaine en octobre 2020.
- Candidature retenue pour le programme « Petites villes de demain » en décembre 2020.

Les différents dispositifs ont permis à la ville de Saint-Jean d'Angély d'établir une véritable stratégie de reconquête de son centre-ville tant sur les problématiques de vacance commerciale que sur celle des immeubles.

L'une des opérations emblématiques est la restructuration d'un îlot dégradé en cœur de ville. 3 immeubles situés rue des bancs (n°3, 5 et 7) sont vacants depuis de nombreuses années. La ville, au côté de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPF NA), la Société d'Economie Mixte Immobilière Saintongeaise (SEMIS), de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), de la Région Nouvelle Aquitaine et du Département de la Charente-Maritime, s'est engagée dans un programme de requalification de cet îlot afin de produire des logements neufs adaptés à une demande locale insatisfaite.



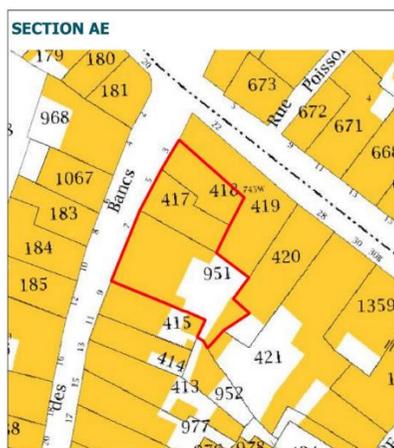
MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES



## LE PROJET : ETAT DES LIEUX

Le périmètre actuel du projet se compose de 3 immeubles mitoyens, au début de la rue des Bancs.



Les parcelles concernées par le projet sont les suivantes : AE n° 418, 417 et 951, pour une contenance de 436 m<sup>2</sup>.

Ces immeubles, actuellement vacants, étaient occupés par des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, surmontés de logements sur 2 étages.

L'immeuble au n°7 (AE 957) possède également une cour à l'arrière de la rue des Bancs.

Ces immeubles sont très dégradés. Les dégradations ont été constatées par Huissier dans le cadre d'une procédure de péril ordinaire initiée par la commune à l'encontre des propriétaires des logements.

Les Procès-Verbaux d'huissier, établis en 2017 pour les immeubles n°5 et 7 et en 2020 pour les immeubles n°3, 5 et 7 sont disponibles en annexe.

Ces PV indiquent que les façades, anciennes, en pierres apparentes, présentent de nombreuses fissures à différents endroits sur toute la hauteur des bâtiments. Des carreaux des fenêtres sont absents. L'un est décroché et tend à tomber dans la rue.

Au niveau de la cour intérieure, l'immeuble n°7 possède une terrasse accessible par un escalier permettant l'accès au 2<sup>ème</sup> étage. D'importantes fissures sont également constatées au niveau de l'escalier et de son mur porteur. A l'arrière des immeubles, les façades sont également très dégradées, avec des pierres qui tendent à se détacher et un enduit par endroit absent.

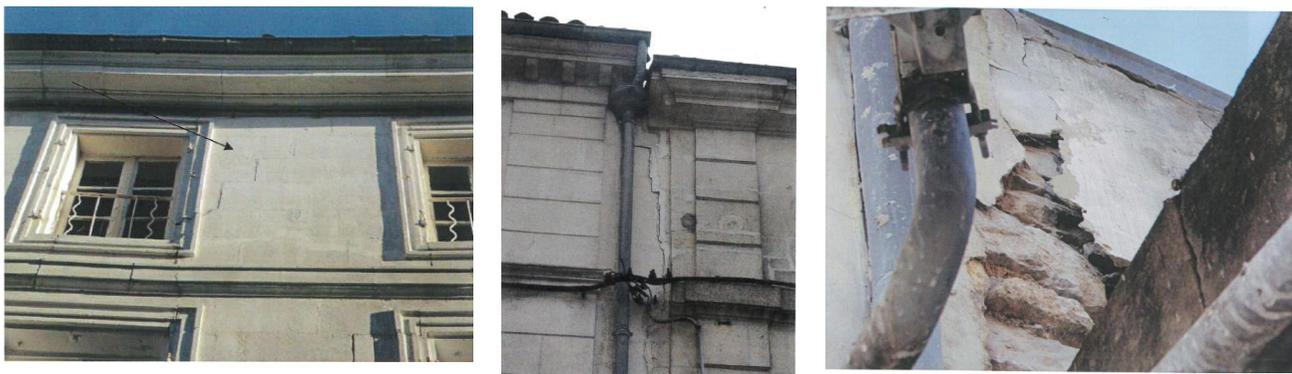


Figure 1 : Photos des façades des immeubles (source : PV de constat Huissier de Justice SELARL MORIN RENARD, 2017 et 2020)

L'intérieur de l'immeuble n°5 est envahi par des fientes de pigeons.  
Le toit terrasse de cet immeuble est recouvert de fientes de pigeons, de pigeons et de cadavres de ces derniers.



## LE PROJET : OBJECTIFS ET ENJEUX

L'objectif est de réduire la vacance en développant une offre HLM en centre-bourg en rénovant du patrimoine ancien afin d'attirer des populations nouvelles.

L'enjeu principal de ce projet est d'attirer des jeunes, des salariés et des familles qui participent activement à la dynamique des centre-bourgs et confortent les commerces, les services publics de proximité, la création d'emplois locaux et le tissu des artisans.

Les bailleurs sociaux, comme la SEMIS, ont un rôle à jouer pour développer une offre en logement social de qualité en créant du logement HLM dans du patrimoine ancien. Ces rénovations sont un atout pour aider les Communes à proposer une offre locative diversifiée au cœur des Centres-bourgs et ainsi contribuer à la revitalisation des cœurs de villes.

Ce programme comprendra

→ 7 logements locatifs sociaux dont 4 financés en PLUS\* et 3 en PLAI\*\* :

- 4 logements de type 2 d'une surface habitable moyenne de 51.69 m<sup>2</sup>,
- 3 logements de type 3 d'une surface habitable moyenne de 65.20 m<sup>2</sup>

*\*Le logement PLUS est une catégorie de logement social. Il est financé par un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). Ce dispositif permet aux personnes aux revenus modestes de se loger.*

*\*\*Le logement PLAI permet aux personnes rencontrant des difficultés économiques et sociales de se loger. Il est financé par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration.*

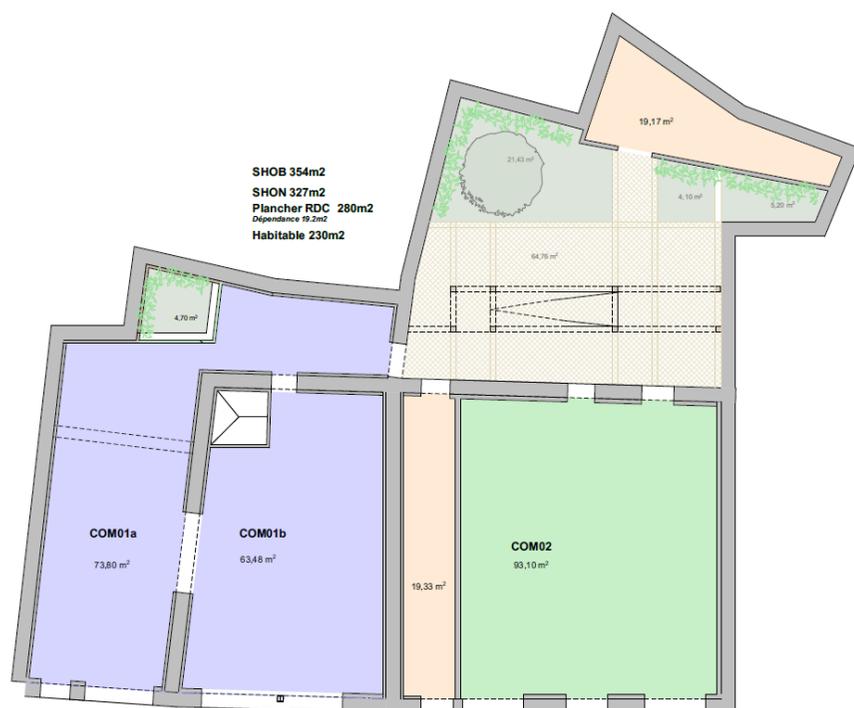
4 logements bénéficient d'une terrasse.

Les 7 logements seront labellisés « HPE rénovation ».

La surface utile des logements est de 419.80 m<sup>2</sup> dont 261.65 m<sup>2</sup> pour les logements PLUS\* et 158.15 m<sup>2</sup> pour les logements PLAI\*\*.

→ 2 ou 3 locaux professionnels non aménagés situés en rez-de-chaussée de l'immeuble et d'une surface de 230, 38 m<sup>2</sup>.

Plan du rez-de-chaussée



Plan du 1<sup>er</sup> étage





La requalification de ces trois immeubles permettrait de créer 7 logements de types T2 et T3 qui correspondent parfaitement à la demande de logements en cœur de ville, et de développer environ 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale, surface propice à l'accueil d'enseignes nationales qui représentent de véritables locomotives économiques en cœur de ville.



*Images non contractuelles du projet.*

## LE CADRE JURIDIQUE

Les démarches d'acquisition amiable n'ont pas pu aboutir à ce jour. La commune a décidé de lancer une procédure d'expropriation eu égard à la dégradation du site.

### 1- Les délibérations

**Délibération du 02 juillet 2020** : Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine – Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique – Opération de requalification des immeubles 3, 5 et 7 rue des Bancs. (En annexe).

**Décision du 1<sup>er</sup> décembre 2020** : délégation à l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine du droit de préemption sur l'ensemble du périmètre d'intervention prévu dans la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville.

**Délibération du 28 janvier 2021** : Lancement de la procédure de concertation préalable.

### 2- Le code de l'urbanisme

En application de 4° de l'article L.103 2 du code de l'urbanisme, les projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation associant, durant la phase d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La commune de Saint-Jean-d'Angély a délibéré le 28 janvier 2021 en vue du lancement de la concertation préalable au projet de renouvellement urbain de la Rue des Bancs.

## **CALENDRIER DU PROJET**

La phase d'acquisition des 3 immeubles s'étale de 2021 à 2022. Les négociations amiables ont démarré dès 2018.

Une fois la maîtrise foncière acquise, une actualisation de l'étude structure sera nécessaire pour finaliser le dossier de consultation des entreprises (2022).

Les travaux de démolition partielle et de réalisation du programme débuteront fin 2022, début 2023.

## ANNEXES

- Procès-verbal de constat établi par Maître RENARD le 10 janvier 2017 (dossier à part).
- Procès-verbal de constat établi par Maître RENARD le 07 janvier 2020 (dossier à part).
- Courrier de mise en demeure de faire cesser le péril pour l'immeuble situé 3 rue des bancs 17 400 Saint-Jean-d'Angély.
- Courrier de mise en demeure de faire cesser le péril pour l'immeuble situé 5 rue des bancs 17 400 Saint-Jean-d'Angély.
- Courrier de mise en demeure de faire cesser le péril pour l'immeuble situé 7 rue des bancs 17 400 Saint-Jean-d'Angély.
- Délibération du 02 juillet 2020 : Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine – Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique – Opération de requalification des immeubles 3, 5 et 7 rue des Bancs.
- Décision du 1<sup>er</sup> décembre 2020 : délégation à l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine du droit de préemption sur l'ensemble du périmètre d'intervention prévu dans la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville.
- Délibération du 28 janvier 2021 : Lancement de la procédure de concertation préalable.

- Courriers de mise en demeure de faire cesser le péril pour les immeubles situés 3, 5 et 7 rue des bancs 17 400 Saint-Jean-d'Angély.

**ville de Saint-Jean d'Angély**  
Saint-Jean d'Angély, le 17 février 2020

Service urbanisme - voir François DUBOIS  
17415 Saint-Jean-d'Angély cedex  
Tel : 05 46 59 51 54  
Fax : 05 46 51 31 54  
J.dan@stjean.fr

**Madame Beatrice LOTH**  
33 rue Georges Lemaitre  
891, 82  
79230 BAMBOLLET

Référence : JFC/MCK/2020.34

**Objet** : Mise en demeure de faire cesser le péril que constitue le bâtiment situé au n°3 de la rue des Bancs à Saint-Jean-d'Angély.

P.J. : Procès-Verbal de constat et copie du R/RAR non réceptionné

R/RAR n° : SA 161 470 5224 5

Madame,

Par la présente, je me permets de vous signaler l'état de péril du bâtiment sis n°3 rue des bancs 17400 Saint-Jean-d'Angély, parcelle cadastrée section AE n° 918 dont vous êtes propriétaire, fait peser sur la sécurité publique.

En application de l'article R 511-5 du code de la construction et de l'habitation : « Lorsque les désordres affectant des murs, bâtiments ou édifices sont susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L 511-2, le maire en informe, en joignant tous éléments utiles en sa possession, le propriétaire et les titulaires de droits réels immobiliers et les invite à présenter leurs observations dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. Le maire est réputé avoir satisfait à cette obligation lorsqu'il a informé les propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier ».

Je vous adresse le procès-verbal de constat réalisé par Maître Marie-Laure RENARD le 07 janvier 2020.

Compte tenu de l'état de ce bâtiment susceptible de faire l'objet d'une procédure de péril ordinaire décrite par l'article L511-2 du code de la construction et de l'habitation, je vous invite à présenter vos observations avant le 28 février 2020.

Mairie de Ville - BP 10000  
17415 Saint-Jean-d'Angély cedex  
Tel : 05 46 59 51 54  
Fax : 05 46 51 31 54  
www.stjean.fr

Passé cette date, et dans le cas où vous n'auriez pas remédié à la situation, j'engagerai la procédure de péril ordinaire et vous mettrai en demeure, par arrêté de péril, de faire dans un délai déterminé, les réparations nécessaires ou les travaux de démolition.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

La Maire,  
Conseillère régionale  
Françoise MENARD

**ville de Saint-Jean d'Angély**  
Saint-Jean d'Angély, le 23 janvier 2020

Service urbanisme - voir François DUBOIS  
17415 Saint-Jean-d'Angély cedex  
Tel : 05 46 59 51 54  
Fax : 05 46 51 31 54  
J.dan@stjean.fr

**Monsieur Jean MOREAU**  
36 rue de la Souche  
17400 SAINT JEAN D'ANGELY

Référence : JFC/MCK/2020.35

**Objet** : Mise en demeure de faire cesser le péril que constitue le bâtiment situé au n°5 de la rue des Bancs à Saint-Jean-d'Angély.

P.J. : Procès-Verbal de constat

R/RAR n° : SA 161 470 5228 4

Monsieur,

Par la présente, je me permets de vous signaler l'état de péril du bâtiment sis n°5 rue des bancs 17400 Saint-Jean-d'Angély, parcelle cadastrée section AE n° 918 dont vous êtes propriétaire, fait peser sur la sécurité publique.

En application de l'article R 511-5 du code de la construction et de l'habitation : « Lorsque les désordres affectant des murs, bâtiments ou édifices sont susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L 511-2, le maire en informe, en joignant tous éléments utiles en sa possession, le propriétaire et les titulaires de droits réels immobiliers et les invite à présenter leurs observations dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. Le maire est réputé avoir satisfait à cette obligation lorsqu'il a informé les propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier ».

Je vous adresse le procès-verbal de constat réalisé par Maître Marie-Laure RENARD le 07 janvier 2020.

Compte tenu de l'état de ce bâtiment susceptible de faire l'objet d'une procédure de péril ordinaire décrite par l'article L511-2 du code de la construction et de l'habitation, je vous invite à présenter vos observations avant le 28 février 2020.

Mairie de Ville - BP 10000  
17415 Saint-Jean-d'Angély cedex  
Tel : 05 46 59 51 54  
Fax : 05 46 51 31 54  
www.stjean.fr

Passé cette date, et dans le cas où vous n'auriez pas remédié à la situation, j'engagerai la procédure de péril ordinaire et vous mettrai en demeure, par arrêté de péril, de faire dans un délai déterminé, les réparations nécessaires ou les travaux de démolition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

La Maire,  
Conseillère régionale  
Françoise MENARD

**ville de Saint-Jean d'Angély**  
Saint-Jean d'Angély, le 23 janvier 2020

Service urbanisme - voir François DUBOIS  
17415 Saint-Jean-d'Angély cedex  
Tel : 05 46 59 51 54  
Fax : 05 46 51 31 54  
J.dan@stjean.fr

**Monsieur Cyril LHERMITTE**  
Ch. Ernestinola  
Villa Pingetia  
64200 ARCANGUES

Référence : JFC/MCK/2020.14

**Objet** : Mise en demeure de faire cesser le péril que constitue le bâtiment situé au n°7 de la rue des Bancs à Saint-Jean-d'Angély.

P.J. : Procès-Verbal de constat

R/RAR n° : SA 161 470 5220 0

Monsieur,

Par la présente, je me permets de vous signaler l'état de péril du bâtiment sis n°7 rue des bancs 17400 Saint-Jean-d'Angély, parcelle cadastrée section AE n° 918 dont vous êtes propriétaire, fait peser sur la sécurité publique.

En application de l'article R 511-5 du code de la construction et de l'habitation : « Lorsque les désordres affectant des murs, bâtiments ou édifices sont susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L 511-2, le maire en informe, en joignant tous éléments utiles en sa possession, le propriétaire et les titulaires de droits réels immobiliers et les invite à présenter leurs observations dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. Le maire est réputé avoir satisfait à cette obligation lorsqu'il a informé les propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier ».

Je vous adresse le procès-verbal de constat réalisé par Maître Marie-Laure RENARD le 07 janvier 2020.

Compte tenu de l'état de ce bâtiment susceptible de faire l'objet d'une procédure de péril ordinaire décrite par l'article L511-2 du code de la construction et de l'habitation, je vous invite à présenter vos observations avant le 28 février 2020.

Mairie de Ville - BP 10000  
17415 Saint-Jean-d'Angély cedex  
Tel : 05 46 59 51 54  
Fax : 05 46 51 31 54  
www.stjean.fr

Passé cette date, et dans le cas où vous n'auriez pas remédié à la situation, j'engagerai la procédure de péril ordinaire et vous mettrai en demeure, par arrêté de péril, de faire dans un délai déterminé, les réparations nécessaires ou les travaux de démolition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

La Maire,  
Conseillère régionale  
Françoise MENARD

■ Délibération du 02 juillet 2020 : Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine – Lancement d’une procédure de déclaration d’utilité publique – Opération de requalification des immeubles 3, 5 et 7 rue des Bancs.

MR PREFECTURE  
117-21170475-20200702-2020\_07\_01-DE  
Requ. la. 05-07-2020

**ville de Saint-Jean d'Angély**

**REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du  
**JEUDI 2 JUILLET 2020 à 19 h 00**  
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville

**EXTRAIT DU**

**OBJET :** D11 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine – Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique – Opération de requalification des immeubles 3, 5 et 7 rue des Bancs

Date de convocation : ..... 26 juin 2020

Nombre de conseillers en exercice : ..... 29

Nombre de présents : ..... 26

Françoise MESNARD, Maire, Cyril CHAPPET, Myriam DEBARGE, Matthieu GUIHO, Natacha MICHEL, Jean MOUTARDE, Maryline JAUNEAU, Philippe BARRERE, Mathilde MANQUENAUD, Adjointes ;  
Anne DELAUNAY, Jean-Marc REGNIER, Jocelyne PELETTE, Anna-Marie BREDECHE, Denis PETONNET, Pascal GARDETTE, Catherine BAUBRI, Gaëlle TANGUY, Michel LAPORTIERE, Fabien BLANCHET, Houria LADJAL, Julien SARRADIN, Sandrine RONNET-DUCOURTIOUX, Henoch CHAUVREAU, Micheline JULIEN, Ludovic BOUTILLER, Patrick BRISSET forment la majorité des membres en exercice.

Excusés ayant donné pouvoir : ..... 3  
Patrice BOUCHET à Cyril CHAPPET  
Jean-Louis BORDESSEULERS à Mme la Maire  
Médéric DIRAISON à Matthieu GUIHO

Présidente de séance : Françoise MESNARD, Maire  
Secrétaire de séance : Cyril CHAPPET

Mme la Maire constate que le quorum (10) est atteint (article 2 de l'ordonnance n° 2020-391 du 1<sup>er</sup> avril 2020) et ouvre la séance.

\*\*\*\*\*

Hôtel-de-Ville - BP 10082  
17415 Saint-Jean-d'Angély cedex  
Tél. : 05 46 59 56 56  
Fax : 05 46 32 29 54  
www.angely.net

TELETRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
sous le n° 017-21170475-20200702-  
2020\_07\_01-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 3 juillet 2020  
Affiché le 3 juillet 2020

MR PREFECTURE  
117-21170475-20200702-2020\_07\_01-DE  
Requ. la. 05-07-2020

Conseil municipal du 2 juillet 2020

**N° 11 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine -  
Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique -  
Opération de requalification des immeubles situés 3, 5 et 7 rue des Bancs**

Rapporteur : M. Cyril CHAPPET

Depuis 2015, la Ville de Saint-Jean-d'Angély a engagé une véritable politique de reconquête du centre-ville, avec l'objectif de traiter la vacance commerciale et celle liée à l'habitat.

Les études menées par les cabinets Cibles et Stratégies, pour la partie développement économique, et Soliba, pour la partie habitat, ont permis d'établir un plan d'actions qui est opérationnel depuis 2016.

L'une des actions préconisées pour le traitement de la vacance habitats est l'approche à l'ilot. Celle-ci consiste à réhabiliter plusieurs immeubles en même temps et ainsi développer un programme de logements optimisés.

L'étude conduite par Soliba a permis d'identifier les immeubles situés aux numéros 3, 5 et 7 de la rue des Bancs comme une opportunité majeure pour la requalification du centre-ville.

En effet, leur localisation stratégique et leur état dégradé portent préjudice à l'image de la ville, et leur vacance structurelle augmente le risque de péril.

En janvier 2020, des courriers de mise en demeure pour faire cesser le péril qui constituent ces immeubles ont été adressés aux propriétaires en application de l'article R 511-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La requalification de ces trois immeubles permettrait de créer 7 logements de types T2 et T3 qui correspondent parfaitement à la demande de logements en cœur de ville, et de développer environ 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale, surface propice à l'accueil d'enseignes nationales.

Pour boucler financièrement ce projet, la Ville a optimisé tous les partenariats et toutes les sources de financement possibles :

- Convention opérationnelle n° 17-18-053 signée avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nouvelle-Aquitaine le 12 juillet 2018,
- Convention avec la Société d'Economie Mixte Immobilière Saintongeaise (SEMIS) pour la faisabilité du projet de requalification des immeubles 3, 5 et 7 rue des bancs en date du 5 février 2018.

4/4

TELETRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
sous le n° 017-21170475-20200702-  
2020\_07\_01-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 3 juillet 2020  
Affiché le 3 juillet 2020

MR PREFECTURE  
117-21170475-20200702-2020\_07\_01-DE  
Requ. la. 05-07-2020

Conseil municipal du 2 juillet 2020

- Convention Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) avec l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et Vais de Saintonge Communauté signée le 30 janvier 2019,
- Convention Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée avec l'Etat, Vais de Saintonge Communauté, l'EPF Nouvelle-Aquitaine, la SEMIS le 15 juillet 2019,
- Candidature à l'Appel à projet « Petites Villes de Demain » initié par l'Etat en novembre 2019,
- Lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Revitalisation des centres-villes » Nouvelle-Aquitaine en mars 2020.

Pour la maîtrise foncière, la Ville souhaite aussi mobiliser tous les outils juridiques possibles. Pour ce faire, la Ville de Saint-Jean-d'Angély a sollicité l'aide de l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour engager les négociations à l'amiable avec les propriétaires des 3 immeubles.

Toutefois, en cas d'échec des négociations, et compte tenu de l'intérêt général du projet de réhabilitation de l'ilot de la rue des Bancs, la Ville de Saint-Jean-d'Angély autorise l'EPF Nouvelle-Aquitaine à engager une procédure d'expropriation en vue de réaliser le projet précité, et à présenter une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour les parcelles cadastrées section AB n° 418, 417 et 951.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L 2121-29 et suivants ;  
Vu le Code d'Expropriation pour cause d'Utilité Publique ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Jean-d'Angély adopté le 8 février 2012 ;  
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment EPF de Nouvelle-Aquitaine ;  
Vu le règlement intérieur de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine qui dispose que le directeur général peut procéder aux acquisitions foncières, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption, conduire les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation, solliciter l'ouverture des enquêtes correspondantes, solliciter le bénéfice des arrêtés concomitants au bénéfice de l'établissement, procéder aux rétrocessions foncières ;  
Vu la convention opérationnelle n° 17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien signée le 12 juillet 2018 entre la Commune de Saint-Jean-d'Angély et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;  
Vu la situation des parcelles cadastrées section AB n° AE n° 418, 417 et 951 ;

4/4

TELETRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
sous le n° 017-21170475-20200702-  
2020\_07\_01-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 3 juillet 2020  
Affiché le 3 juillet 2020

MR PREFECTURE  
117-21170475-20200702-2020\_07\_01-DE  
Requ. la. 05-07-2020

Conseil municipal du 2 juillet 2020

Vu la convention avec la Société d'Economie Mixte Immobilière Saintongeaise (SEMIS) pour la faisabilité du projet de requalification des immeubles 3, 5 et 7 rue des Bancs ;

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'autoriser Mme la Maire à solliciter l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour engager la procédure de déclaration d'utilité publique en vue de réaliser l'opération de requalification des immeubles situés 3, 5 et 7 rue des Bancs.

Le Conseil municipal, après délibération, ADOPTE les propositions de M. le Rapporteur, à la majorité des suffrages exprimés (26) :

- Pour : 25
- Contre : 1 (M. Patrick BRISSET)
- Abstentions : 3 (M. Henoch CHAUVREAU, Mme Sandrine RONNET-DUCOURTIOUX, M. Ludovic BOUTILLER)
- Ne prend pas part au vote : 0

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Conseillère régionale,  
Françoise MESNARD

Cette séance pour le projet d'un recours administratif et d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et en sa qualité de requérant par le représentant de l'Etat.

4/4

TELETRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
sous le n° 017-21170475-20200702-  
2020\_07\_01-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 3 juillet 2020  
Affiché le 3 juillet 2020

- Décision du 1<sup>er</sup> décembre 2020 : délégation à l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine du droit de préemption sur l'ensemble du périmètre d'intervention prévu dans la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville.

AR PREFECTURE  
017-211703475-20201201-2020\_ST\_DEC23-AU  
Reçu le 01/12/2020

ville de  
**Saint-Jean**  
d'Angély

Saint-Jean-d'Angély le 1<sup>er</sup> décembre 2020

**DÉCISION DU MAIRE**  
**N° 2020\_ST\_DEC23-DE**

La Maire de la Ville de Saint-Jean d'Angély,

Vu les dispositions des articles L 21161 et suivants, du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville de Saint-Jean-d'Angély en date du 28 mai 2020 portant sur les délégations du Conseil municipal à Madame la Maire ;

Vu la Convention opérationnelle n° 17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien signée entre la Ville de Saint-Jean-d'Angély et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA) ;

Considérant qu'il est nécessaire de déléguer à l'EPF NA le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre d'intervention prévu dans cette convention opérationnelle ;

DECIDE

Article 1 : L'exercice du droit de préemption urbain est délégué à l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine sur l'ensemble du périmètre d'intervention prévu dans la convention n° 17-18-053 pour la durée de celle-ci.

Article 2 : La présente décision prise en vertu de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales fera l'objet d'un compte-rendu pour notification à la prochaine séance du Conseil Municipal.

La Maire,  
Conseillère Régionale,

Françoise MESNARD

Cette décision pourra faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Hôtel-de-Ville - BP 10082  
17415 Saint-Jean-d'Angély cedex  
Tél. : 05 46 59 56 56  
Fax : 05 46 32 29 54  
www.angely.net

TÉLÉTRANS MIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
sous le n° 017-211703475-20201201-  
2020\_ST\_DEC23-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 1er décembre 2020  
Affiché le 1er décembre 2020

▪ Délibération du 28 janvier 2021 : Lancement de la procédure de concertation préalable.

AR PREFECTURE  
 #17-211703475-20210120-2021\_01\_06-DE  
 Reçu le 29/01/2021



**EXTRAIT DU  
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du  
JEUDI 28 JANVIER 2021 à 19 h 00  
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville**

**OBJET :** D6 - Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique – Projet de renouvellement urbain rue des Bacs

**Date de convocation :** ..... 22 janvier 2021

**Nombre de conseillers en exercice :** ..... 29

**Nombre de présents :** ..... 24

Françoise MESNARD, Maire, Cyril CHAPPET, Myriam DEBARGE, Matthieu GUIHO, Natacha MICHEL, Jean MOUTARDE, Marylène JAUNEAU, Philippe BARRIERE, Mathilde MAINGUENAUD, Adjoints ;

Anne DELAUNAY, Jean-Marc REGNIER, Jocelyne PELETTE, Anne-Marie BREDECHE, Denis PETONNET, Pascale GARDETTE, Catherine BAUBRI, Patrice BOUCHET, Fabien BLANCHET, Houria LADJAL, Médéric DIRAISON, Julien SARRAZIN, Micheline JULIEN, Ludovic BOUTILLIER, Patrick BRISSET formant la majorité des membres en exercice.

**Excusés avant donné pouvoir :** ..... 3

Jean-Louis BORDESSOULES à Cyril CHAPPET ; Gaëlle TANGUY à Mme la Maire ; Michel LAPORTERIE à Myriam DEBARGE

**Absents excusés :** ..... 2

Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX ; Henoch CHAUVREAU

**Présidente de séance :** Françoise MESNARD, Maire

**Secrétaire de séance :** Philippe BARRIERE

Mme la Maire constate que le quorum (10) est atteint (article 6 de la Loi N° 2020-1379 du 14 novembre 2020) et ouvre la séance.

\*\*\*\*\*

TÉLÉTRANSMIS AU  
 CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
 sous le n° 017-211703475-20210120-  
 2021\_01\_06-DE  
 Accusé de réception Sous-préfecture  
 le 29 janvier 2021  
 Affiché le 29 janvier 2021

Hôtel-de-Ville - BP 10082  
 17415 Saint-Jean-d'Angély cedex  
 Tél. : 05 46 59 56 56  
 Fax : 05 46 32 29 54  
 www.angely.net

AR PREFECTURE  
 #17-211703475-20210120-2021\_01\_06-DE  
 Reçu le 29/01/2021

Conseil municipal du 28 janvier 2021

**N° 6 - Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique -  
Projet de renouvellement urbain rue des Bacs**

**Rapporteur : M. Jean MOUTARDE**

Depuis 2014, la Ville de Saint-Jean-d'Angély s'est engagée avec de nombreux partenaires (l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Société d'Économie Mixte Immobilière Saintongaise, Vals de Saintonge Communauté, la Région Nouvelle-Aquitaine et le Département de la Charente-Maritime) dans la reconquête de son cœur de ville. Plusieurs labélisations : l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Revitalisation du cœur de ville » lancé par la Région Nouvelle-Aquitaine, l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), Petites Villes de demain, ont démontré la pertinence des actions communales en faveur de la lutte contre la vacance, l'habitat dégradé et indigne, la diversification de l'offre de logements et le dynamisme commercial.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour le traitement de la vacance, et la Bourse Esprit d'Entreprendre pour favoriser l'implantation de nouveaux commerces, sont des exemples concrets d'outils de revitalisation du cœur de ville.

Dans ce cadre, l'opération emblématique de la politique de reconquête de ces vacances consiste à réhabiliter 3 immeubles en cœur de ville, les 3, 5 et 7 de la rue des Bacs, pour créer une offre de logements qualitatifs adaptée à la demande.

Ce projet de renouvellement urbain permettrait de créer 7 logements de types T2 et T3 qui correspondent parfaitement à la demande de logement recensée pour le cœur de ville, ainsi qu'une surface commerciale d'environ 200 m<sup>2</sup> propice à l'accueil d'enseignes nationales.

Conformément à l'article L 103-2 alinéa 4 du code de l'Urbanisme, les élus souhaitent associer les habitants et les personnes concernées par ce projet de renouvellement urbain en engageant une procédure de concertation sur l'opération de requalification des immeubles 3, 5 et 7 rue des Bacs.

L'article L 103-3 du code de l'Urbanisme précise que les modalités de la concertation sont librement définies par le Conseil municipal, organe délibérant de la Ville de Saint-Jean-d'Angély.

TÉLÉTRANSMIS AU  
 CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
 sous le n° 017-211703475-20210120-  
 2021\_01\_06-DE  
 Accusé de réception Sous-préfecture  
 le 29 janvier 2021  
 Affiché le 29 janvier 2021

2/3

AR PREFECTURE  
 #17-211703475-20210120-2021\_01\_06-DE  
 Reçu le 29/01/2021

Conseil municipal du 28 janvier 2021

La concertation se déroulera du 4 février 2021 jusqu'au 26 février 2021 selon les modalités suivantes :

- la parution d'un avis dans un journal local et son affichage en mairie annonçant la concertation ;
- l'affichage de la présente délibération en mairie ;
- la mise en place du registre et du dossier de concertation préalable à l'accueil de la mairie aux heures d'ouverture habituelles ;
- la mise à disposition du dossier de concertation préalable sur le site internet de la ville ([www.angely.net](http://www.angely.net)).

Le dossier de concertation préalable comprendra :

- la présente délibération ;
- la notice explicative ;
- le plan de situation ;
- le calendrier prévisionnel.

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté aux élus et mis à disposition du public.

Aussi, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver le périmètre de la concertation préalable et ses objectifs ;
- d'autoriser Mme la Maire à engager, en application de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation sur l'opération de requalification des immeubles situés au 3, 5 et 7 rue des Bacs ;
- d'autoriser Mme la Maire à signer l'ensemble des actes et pièces nécessaires à la mise en place de cette concertation.

Le Conseil municipal, après délibération,  
**ADOpte les propositions de M. le Rapporteur, à la majorité des suffrages exprimés (27) :**

- Pour : 26
- Contre : 1 (Patrick BRISSET)
- Abstentions : 0
- Ne prend pas part au vote : 0

Pour extrait conforme,  
 La Maire,  
 Conseillère régionale,  
 Françoise MESNARD

Cette décision pourra faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

TÉLÉTRANSMIS AU  
 CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
 sous le n° 017-211703475-20210120-  
 2021\_01\_06-DE  
 Accusé de réception Sous-préfecture  
 le 29 janvier 2021  
 Affiché le 29 janvier 2021

3/3