



EXTRAIT DU  
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du  
JEUDI 22 SEPTEMBRE 2022 à 19 h 00  
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville

**OBJET : D3 - Constitution de réserves foncières - Projet d'aménagement à vocation habitat**

**Date de convocation :** ..... 16 septembre 2022

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

**Nombre de présents :** ..... 21

Françoise MESNARD, Maire, Cyril CHAPPET, Myriam DEBARGE, Matthieu GUIHO, Jocelyne PELETTE, Jean MOUTARDE, Marylène JAUNEAU, Philippe BARRIERE, Mathilde MAINGUENAUD, Adjointes ;

Anne DELAUNAY, Jean-Marc REGNIER, Anne-Marie BREDECHE, Denis PETONNET, Pascale GARDETTE, Catherine BAUBRI, Natacha MICHEL, Michel LAPORTERIE, Fabien BLANCHET, Sabrina THIBAUD, Julien SARRAZIN, Micheline JULIEN, formant la majorité des membres en exercice.

**Excusés ayant donné pouvoir :** ..... 4

Patrice BOUCHET à Cyril CHAPPET ; Médéric DIRAISON à Jean MOUTARDE ; Gaëlle TANGUY à Mme la Maire ; Ludovic BOUTILLIER à Micheline JULIEN

**Absents excusés :** ..... 4

Houria LADJAL ; Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX ; Henoch CHAUVREAU ; Patrick BRISSET

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

**Secrétaire de séance :** Myriam DEBARGE

Mme la Maire constate que le quorum (15) est atteint et ouvre la séance.

\*\*\*\*\*

### **N° 3 - Constitution de réserves foncières - Projet d'aménagement à vocation habitat**

Rapporteur : Mme la Maire

Depuis 2014, la Ville a engagé une politique de revitalisation du cœur de ville permettant de traiter la vacance et de créer de nouveaux logements.

Toutefois, au regard du développement, notamment économique, prévu les trois prochaines années, il est nécessaire de produire davantage de possibilité de se loger sur la commune et de diversifier l'offre de logements.

Aussi, dans cette perspective, les élus étudient la possibilité de créer un lotissement communal à proximité de services et commerces au sein de l'enveloppe urbaine de Saint-Jean-d'Angély.

La parcelle cadastrée section AV n° 164, située rue Maurice Ravel, d'une superficie de 3 ha 31 a 30 ca appartenant à M. Pierre-Charles RAULX, correspond parfaitement à ces prérequis. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme a classé la parcelle en secteur Uc et AU, ce qui permet d'envisager un projet d'aménagement à vocation habitat.

Une étude de faisabilité technique et financière a été menée sur ce foncier, et les conclusions sont positives en matière de programmation et de projections financières.

Dès lors, des négociations avec le propriétaire ont été engagées et un accord amiable a été trouvé pour acquérir la parcelle cadastrée section AV n° 164, au prix de 570 000 euros. Toutefois, le propriétaire de ladite parcelle souhaite procéder à un échange de terres, ce qui implique que la Ville de Saint-Jean-d'Angély constitue des réserves foncières.

M. Bernard VALLIER, expert foncier et agricole, a été missionné pour accompagner la Ville dans la constitution de réserves foncières composées de terres agricoles comme le souhaite M. RAULX, et environ 33 hectares ont été identifiés.

Les terres repérées sont les suivantes (plans en tirés à part) :

Commune d'ASNIERES-LA-GIRAUD

- parcelle cadastrée section ZA n° 39 – Le Petit Roussiller – 3 ha 79 a 90 ca

**Commune de MAZERAY**

- parcelle cadastrée section ZA n° 1 – Les Gouttières – 1 ha 91 a 60 ca
- parcelle cadastrée section ZB n° 40 – Chaumes de Véron – 2 ha 00 a 40 ca
- parcelle cadastrée section ZN n° 56 – Les Régannes – 1 ha 59 a 60 ca
- parcelle cadastrée section ZN n° 57 – Les Régannes – 3 ha 40 a 60 ca

**Commune de BIGNAY**

- parcelle cadastrée section ZA n° 37 – Les Mourières – 4 ha 99 a 90 ca
- parcelle cadastrée section ZA n° 56 – Les Mourières – 0 ha 43 a 00 ca
- parcelle cadastrée section ZA n° 57 – Les Mourières – 0 ha 49 a 00 ca
- parcelle cadastrée section ZA n° 58 – Les Mourières – 0 ha 16 a 30 ca

**Commune de TERNANT**

- parcelle cadastrée section ZA n° 30 – Fief de Ganochaud – 0 ha 89 a 70 ca
- parcelle cadastrée section ZA n° 31 – Fief de Ganochaud – 1 ha 05 a 00 ca
- parcelle cadastrée section ZH n° 16 – Terres de la Sablière – 7 ha 65 a 50 ca

**Commune de SAINT-JEAN-D'ANGÉLY**

- parcelle cadastrée section ZV n° 4 – La Fontaine Gazon – 1 ha 39 a 66 ca
- parcelle cadastrée section ZV n° 7 – Fief du Guet – 3 ha 86 a 41 ca

La superficie totale est de 33 ha 66 a 57 ca, et la valeur de cet ensemble foncier est de 313 215 €.

Sachant que le prix négocié pour la parcelle de M. Pierre-Charles RAULX est de 570 000 euros, il conviendra de verser une soulte d'un montant équivalent à la différence entre la valeur des fonciers à échanger, soit la somme de 256 785 euros.

Afin de permettre la réalisation de cet échange, il est donc nécessaire d'acquérir l'ensemble foncier pré-listé ci-dessus. Toutefois, dans l'intérêt de la Ville et pour sécuriser juridiquement et financièrement cette opération, les promesses de vente idoines devront intégrer les clauses suspensives suivantes :

- les résultats de l'étude géotechnique sur la parcelle cadastrée section AV n° 164 devront être connus au plus tard le 01/12/2022 ;
- le dépôt du permis d'aménager permettant la réalisation du projet d'aménagement sur la parcelle cadastrée section AV n° 164 au plus tard le 01/04/2023 ;
- l'obtention d'un emprunt à des conditions favorables pour la Ville pour garantir le financement de l'opération au plus tard le 01/06/2023.

L'acte définitif pourra être signé une fois les clauses suspensives levées, et les inscriptions budgétaires seront effectuées sur l'exercice 2023.

Il est donc proposé au Conseil municipal :

- d'autoriser Mme la Maire à signer les promesses de vente ci-jointes nécessaires à la constitution de réserves foncières afin de permettre, in fine, un échange avec la parcelle cadastrée section AV n° 164, rue Maurice Ravel, d'une superficie de 3 ha 31 a 30 ca appartenant à M. Pierre-Charles RAULX.
- d'autoriser Mme la Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

**Le Conseil municipal, après délibération,**

**ADOpte les propositions de Mme le Rapporteur, à l'unanimité des suffrages exprimés (25) :**

- **Pour : 25**
- **Contre : 0**
- **Abstention : 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° 017-211703475-20220922-  
2022\_09\_D3-DE

AR Sous-préfecture le **23 SEP. 2022**

Publication dématérialisée le **23 SEP. 2022**

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.