



EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du
JEUDI 1^{er} DECEMBRE 2022 à 19 h 00
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville

OBJET : D8 - Confirmation de l'intérêt public pour l'opération de requalification de l'îlot de la rue des Bancs

Date de convocation : 25 novembre 2022

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de présents : 19

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

Anne DELAUNAY, Jean-Marc REGNIER, Denis PETONNET, Pascale GARDETTE, Catherine BAUBRI, Patrice BOUCHET, Fabien BLANCHET, Médéric DIRAISON, Julien SARRAZIN, Micheline JULIEN, formant la majorité des membres en exercice.

Excusés ayant donné pouvoir : 6

Anne-Marie BREDECHE à Jean MOUTARDE ; Michel LAPORTERIE à Philippe BARRIERE ; Natacha MICHEL à Jocelyne PELETTE ; Gaëlle TANGUY à Myriam DEBARGE ; Sabrina THIBAUD à Cyril CHAPPET ; Ludovic BOUTILLIER à Micheline JULIEN

Absents excusés : 4

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

Présidente de séance : Françoise MESNARD, Maire

Secrétaire de séance : Catherine BAUBRI

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

N° 8 - Confirmation de l'intérêt public pour l'opération de requalification de l'îlot de la rue des Bancs

Rapporteur : M. Jean MOUTARDE

Dans le cadre de sa politique de revitalisation du centre-ville, la Commune s'est engagée dans la reconquête d'un îlot dégradé rue des Bancs.

Trois immeubles sont concernés par cette opération, les n° 3, 5 et 7. Le projet consiste à traiter les vacances en cœur de ville, à créer une offre de logements accessibles et qualitatifs en centre-ville et permettre d'accueillir de nouveaux commerces et/ou services.

Poursuivant cet objectif majeur, la Commune de Saint-Jean-d'Angély a conclu le 12 juillet 2018 la convention opérationnelle n° 17-18-053 signée avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) afin de conduire une politique de redynamisation du centre-ancien. L'EPFNA intervient sur le volet de la maîtrise foncière en se portant acquéreur des fonciers et en assurant leur gestion jusqu'à leurs rétrocessions. Plusieurs périmètres d'interventions ont été définis dont un périmètre à l'échelle d'un îlot rue des Bancs. Ainsi, la Commune de Saint-Jean-d'Angély souhaite engager la maîtrise foncière sur les parcelles cadastrées section AE n° 418, 417 et 951.

L'EPFNA a acquis la parcelle cadastrée section AE n° 418 le 10 décembre 2020. Les démarches d'acquisitions amiables pour les immeubles 5 (AE n° 417) et 7 (AE n° 951) rue des Bancs n'ayant pas pu aboutir dans un premier temps, la Commune a décidé de lancer une procédure d'expropriation eu égard à la dégradation du site. Les élus ont souhaité associer les personnes et les habitants concernés par ce projet de renouvellement urbain en engageant une procédure de concertation ; elle a permis de montrer l'adhésion de la population à ce projet.

Par conséquent, lors de la séance du 18 mars 2021 et dans le respect des objectifs définis à l'article L 300 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal de la Commune de Saint-Jean-d'Angély avait décidé, en application de la convention opérationnelle n° 17-18-053 :

- de confirmer l'intérêt général du projet de renouvellement urbain des immeubles 3, 5 et 7 rue des Bancs, parcelles cadastrées section AE n°418, 417 et 951 ;
- d'autoriser l'EPFNA à engager une procédure de DUP sur les parcelles cadastrées section AE n°418, 417 et 951 ;
- d'autoriser l'EPFNA à solliciter de M. le Préfet de la Charente-Maritime l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe et, à l'issue de ces enquêtes, le prononcé d'une déclaration d'utilité publique, d'un arrêté de cessibilité et la saisine du juge de l'expropriation en vue de prononcer l'ordonnance d'expropriation au profit de l'EPFNA ;
- d'autoriser l'EPFNA à solliciter et/ou signer toutes pièces, courriers ou documents nécessaires au prononcé de la DUP et des expropriations ainsi qu'à la fixation des indemnités correspondantes.

Dans le cadre du mandat confié à l'EPFNA, ce dernier a sollicité les services de la Préfecture de la Charente-Maritime pour la mise en œuvre d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conformément à l'article R 112-5 du Code de l'expropriation.

La consultation du public s'est déroulée dans les conditions prévues au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, durant 3 semaines, entre le lundi 12 septembre 2022 à 14 h 00 et le lundi 3 octobre 2022 à 17 h 00 inclus. Elle s'est faite sous la conduite de Mme Françoise MAUBERT nommée par décision n° E22000067 / 86 du 21 juin 2021 du Tribunal Administratif de Poitiers et confirmée par arrêté du 29 août 2022 du Préfet de la Charente-Maritime qui fixe les modalités de l'enquête publique.

L'enquête publique portait sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire conjointe. Dès sa nomination, la commissaire-enquêtrice a pris l'attache du bureau de l'Environnement de la Préfecture de Charente-Maritime pour déterminer les dates et heures d'ouverture et de clôture de l'enquête, ainsi que celles des permanences.

La commissaire-enquêtrice a tenu des permanences à la mairie de Saint-Jean-d'Angély le lundi 12 septembre 2022 de 14 h 00 à 17 h 00, le mercredi 21 septembre 2022 de 9 h 00 à 12 h 00 et le lundi 3 octobre 2022 de 14 h 00 à 17 h 00 pour recueillir les avis du public et mis à disposition deux registres d'enquête (enquête déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire).

Durant cette période, 15 observations ont été inscrites dans le registre dédié à la DUP et 14 dans celui réservé à l'enquête parcellaire. Aucune pièce émaillant les observations n'a été jointe aux registres et aucune observation n'a été déposée verbalement. Aucun courrier n'a non plus été déposé en mairie ou adressé par la Poste ou à l'adresse électronique : pref-enviro.pref17@charente-maritime.gouv.fr. Parallèlement, une seule observation a été enregistrée sur le registre dématérialisé ouvert en Préfecture.

La commissaire-enquêtrice s'appuyant sur les éléments du dossier et les remarques et avis recueillis lors de l'enquête, et après avoir évalué les avantages et inconvénients du projet de déclaration d'utilité publique, a émis un avis favorable sans réserve ou ni recommandation.

Au regard des divers éléments exposés dans le dossier de déclaration préalable à l'utilité publique et des éléments que le public a porté à la connaissance du demandeur, la demande de DUP « projet de requalification d'immeubles », est bien de nature à :

- contribuer au développement de l'offre de logements notamment sociaux et commerciale, en requalifiant et réhabilitant le parc immobilier existant ;
- conforter le rôle structurant de la ville et de son centre-ancien pour contribuer à sa revitalisation et sa requalification ;
- contribuer, par une approche transversale, territorialisée et intégrant le long terme, à un aménagement durable du territoire et à la fabrique de la ville durable par la réduction de consommation d'espaces, la densification, le développement durable urbain et d'aménagement économique efficace ;
- lutter contre la vacance en logement et en commerce ;
- prévenir des risques pour la sécurité et la santé des passants ;
- valoriser le patrimoine bâti de la ville.

Conseil municipal du 1^{er} décembre 2022

Toutes ces actions visent à répondre aux objectifs du SRADDET et du SCoT en matière de réduction de la consommation d'espace et de reconquête des centres-villes. Elles visent également à relancer l'activité commerciale du centre-bourg et à résorber partiellement le manque de petits logements constaté sur la commune. Le mauvais état général du bâti présente un danger pour les riverains et les passants. Il porte également préjudice à l'image de la commune.

Ces actions permettraient de garantir un cadre de vie agréable, sécurisé et attractif d'un point de vue urbain et commercial.

Considérant par ailleurs, que le bilan avantages/inconvénients est nettement en faveur de l'intervention de l'EPFNA sur ce foncier qui est stratégique pour la création d'un projet en vue de la revitalisation d'un centre-ancien, du développement de l'habitat et du commerce, et que la DUP répond en tout point aux différents documents qui régissent l'aménagement du territoire.

En ce sens, la demande de DUP relève bien de l'utilité publique, comme le confirme également la note de synthèse ci-jointe en tiré à part.

Il est proposé au Conseil municipal de :

- de confirmer l'intérêt général du projet de requalification du centre-ville de Saint-Jean-d'Angély et la réhabilitation des immeubles 3, 5 et 7 rue des Bancs ;
- d'autoriser l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine à solliciter, auprès de la Préfecture de la Charente Maritime, la Déclaration d'Utilité Publique du projet de requalification du centre-ville de Saint-Jean-d'Angély concernant les immeubles situés aux N° 3, 5 et 7 rue des Bancs, ainsi que la saisine du juge de l'expropriation en vue de prononcer l'ordonnance d'expropriation au profit de l'EPFNA ;
- d'autoriser Mme la Maire ou son représentant à signer tout document afférent à ce dossier.

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de M. 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**

**TÉLÉTRANS MIS AU
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**

sous le n° 017-211703475-20221201-
2022_12_D8-DE

AR Sous-préfecture le

02 DEC. 2022

Publication dématérialisée le **02 DEC. 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.