



23 JAN. 2023

Arrêté préfectoral du
portant déclaration d'utilité publique du projet de requalification d'immeubles
sur la commune de Saint-Jean d'Angély

Le Préfet de Charente-Maritime
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la délibération de la commune de Saint-Jean d'Angély du 18 mars 2021, autorisant l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine à engager une procédure de déclaration d'utilité publique pour les parcelles cadastrées section AE n°418, 417, 951 et à solliciter le préfet pour l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe pour ce projet ;

Vu les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire transmis par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté préfectoral du 29 août 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire conjointe pour ce projet sur la commune de Saint-Jean d'Angély ;

Vu les pièces indiquant que les formalités de publicité, d'affichage et de notification ont été effectuées conformément à la réglementation en vigueur ;

Vu le rapport et les avis favorables du commissaire enquêteur en date du 1^{er} novembre 2022 ;

Vu la délibération du 1^{er} décembre 2022 de la commune de Saint-Jean d'Angély, suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur, par laquelle le conseil municipal :

- confirme l'intérêt général du projet de requalification du centre ville de Saint-Jean d'Angély et la réhabilitation des immeubles situés aux n° 3, 5 et 7 rue des Bancs (parcelles cadastrées section AE n°418, 417, 95),
- autorise l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine à solliciter le préfet pour 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 ;

Vu le courrier du 13 décembre 2022 par lequel le directeur de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sollicite la déclaration d'utilité publique pour le projet de requalification des immeubles situés aux n° 3, 5 et 7 rue des Bancs ;

CONSIDÉRANT que la commune de Saint-Jean d'Angély a engagé depuis 2015 une politique de renouvellement urbain et de densification de l'urbanisation inscrite au sein de plusieurs dispositifs ayant pour objectif la revitalisation et la reconquête du centre-bourg : Appel à Manifestation d'Intérêt National, Opération de Revitalisation du Territoire, Programme Petite Ville de Demain ;

CONSIDÉRANT que dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt National, le projet de revitalisation du centre-ville de Saint- d'Angély s'organise autour de deux axes : la rénovation de l'habitat et l'installation de commerces en centre-ville ;

CONSIDÉRANT que la rue des Bancs, située entre la place du Pilon, le marché et l'abbaye royale, constitue une artère commerciale importante et stratégique pour la revitalisation du centre-bourg et pour faciliter l'installation de nouveaux commerces et de services en centre-ville ;

CONSIDÉRANT que les immeubles situés aux n°3, 5 et 7, sont très anciens, vétustes et vacants ;

CONSIDÉRANT que le projet de requalification de ces trois immeubles permettra de créer d'une part, sept logements locatifs sociaux de type T2 ou T3 pouvant attirer l'installation de nouveaux ménages au centre-bourg, résorber partiellement le manque de petits logements sur la commune et de développer d'autre part environ 200 m² de surfaces commerciales ;

CONSIDÉRANT que ce projet vise à répondre aux objectifs du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et du SCOT en matière de réduction de la consommation d'espace et de reconquête des centres-villes ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime ;

ARRETE :

Article 1 : Est déclaré d'utilité publique le projet de requalification du centre-ville de Saint-Jean d'Angély et la réhabilitation des immeubles situés aux n° 3, 5 et 7 rue des Bancs tel qu'il figure au plan (annexe 1) et au document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet (annexe 2).

Article 2 : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a la possibilité d'acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation les emprises nécessaires à la réalisation de ce projet dans un délai de 5 ans à compter de la publication du présent arrêté.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie de Saint-Jean d'Angély et publié par tout autre moyen en usage dans cette commune. Un certificat établi par le maire attestera de l'exécution de cette formalité.

Article 4 : Toute personne intéressée qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal Administratif de Poitiers (15 rue de Blossac – BP 541 - 86020 - Poitiers cedex) d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la publication ou de la notification de la décision attaquée. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette dernière démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

Le Tribunal Administratif de Poitiers peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

Article 5 : Le Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime, la Sous-Préfète de Saint-Jean d'Angély, la Maire de Saint-Jean d'Angély, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture et dont une copie sera adressée à la direction départementale des territoires et de la mer de la Charente-Maritime.

La Rochelle, le 23 JAN. 2023

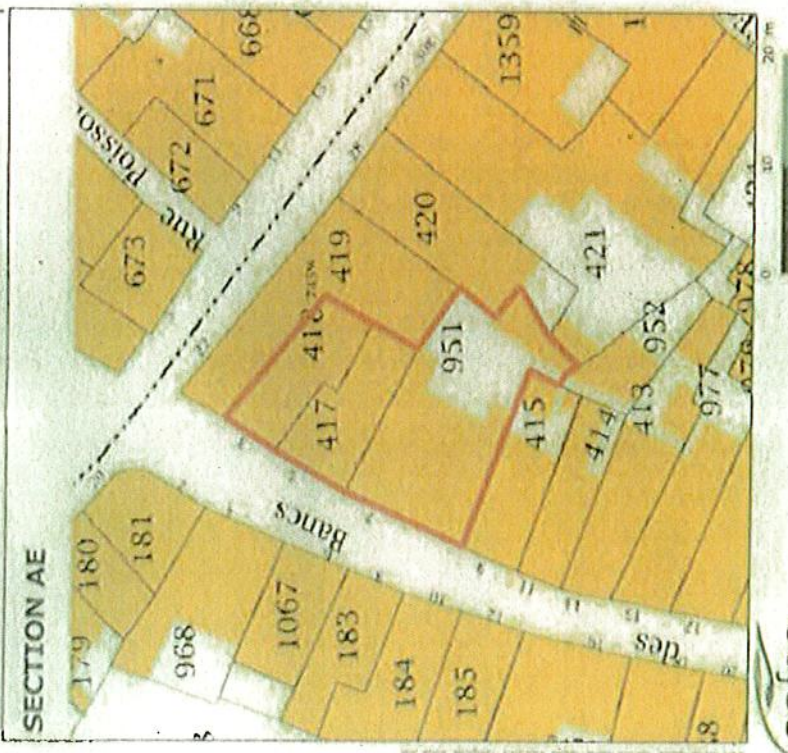
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Emmanuel CAYRON

Vu pour être approuvé et signé, arrêté
du 23 JAN. 2023
le Préfet
Le Secrétaire Général

Emmanuel CAYRON





 **epfna**
Établissement Public Français
N° 111 200 000 000
Périmètre de l'enquête
N° 111 200 000 000
Périmètre DUP
 **biotope**

Figure 2 : Périmètre de l'enquête

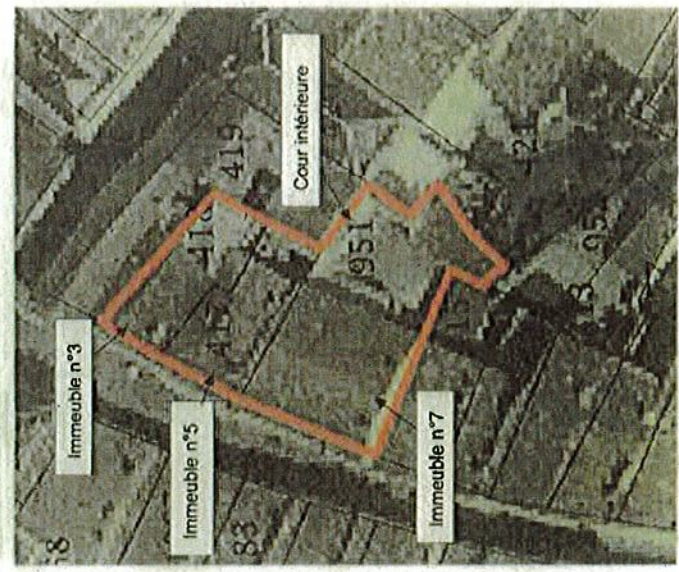


Figure 3 : Localisation des 3 immeubles sur plan cadastral



ANNEXE 2

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

Commune de Saint-Jean d'Angély

Projet de requalification du centre ville et la réhabilitation des immeubles situés aux n° 3, 5 et 7 rue des Bancs

Le présent document est établi en application des dispositions de l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui précise que « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ».

Présentation du projet

Le projet consiste à requalifier un îlot d'habitats anciens, dégradés et vacants situés au 3, 5 et 7 rue des Bancs à Saint-Jean d'Angély.

La requalification de ces trois Immeubles permettra de créer sur une surface totale d'environ 420 m² : 7 logements locatifs sociaux, labellisés « Haute Performance Energétique Rénovation », comprenant :
- 4 logements de type 2 d'une surface habitable moyenne d'environ 51 m²,
- 3 logements de type 3 d'une surface habitable moyenne d'environ 65 m²,
et en rez-de-chaussée le développement d'environ 200 m² de surfaces commerciales.

Ce projet vise à donner une dynamique au centre ancien et remédier au risque de péril issu de la dégradation de ces trois immeubles. Il s'inscrit dans les objectifs nationaux de transition écologique et énergétique en freinant la péri-urbanisation consommatrice d'espace par la reconquête des centres-villes. De plus, ce projet participera à la mise en valeur du riche patrimoine urbain, architectural, paysager de la commune de Saint-Jean d'Angély en revalorisant les façades de ces trois immeubles dans le respect des préconisations de la Z.P.A.U.P.

Enquête publique

La population s'est peu exprimée pendant l'enquête publique. Aucune des quatorze observations portées au registre d'enquête publique de la Déclaration d'Utilité Publique, ne remet en question l'intérêt public de l'opération de revitalisation du centre-ville de Saint-Jean d'Angély.

Ainsi, le commissaire enquêteur a constaté qu'aucun des habitants qui se sont exprimés, ne s'oppose à ce projet, au contraire ils y sont très favorables et l'attendent même parfois avec impatience au vu de la dégradation des immeubles d'année en année.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans restriction à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire conjointe.

Justification de l'utilité publique

Le projet de réhabilitation des immeubles situés aux n° 3, 5 et 7 rue des Bancs présente un caractère d'utilité publique, car il contribue :

- à développer l'offre de logements notamment sociaux et commerciaux en réhabilitant le parc immobilier existant. Ce projet permet ainsi de relancer l'activité commerciale du centre-bourg et résorber partiellement le manque de petits logements constaté sur la commune pouvant attirer des jeunes, des salariés et des familles qui participeraient à la dynamique du centre-ancien ;
- à lutter contre le phénomène de la vacance en centre-bourg (soit 32 % des logements du centre-ville) et ses conséquences en matière de dégradation et de mauvais état du bâti qui représente un caractère de danger pour les riverains et les passants ;

- à garantir la bonne intégration du futur quartier dans son environnement immédiat et s'inscrire dans l'objectif de préservation et de valorisation du patrimoine bâti de la ville de Saint-Jean d'Angély ;

Enfin, le projet de requalification des immeubles de la rue des Bancs est conforme avec les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean d'Angély. Il répond aux orientations définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vals de Saintonge s'agissant de la réutilisation de logements vacants en vue de la limitation de la consommation d'espace, ainsi que la reconquête du parc ancien et la revitalisation commerciale du centre-ville.

Cette opération répond donc bien aux critères d'utilité publique.

La Rochelle, le 23 JAN. 2023

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,



Emmanuel CAYRON