

**CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 09 MARS 2023**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le 09 MARS, à 18H00, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. François NEBOUT, maire.

Date de convocation : 03 mars 2023

MEMBRES PRESENTS :

François NEBOUT, Nathalie DURANDET, Michel BONNEFOND, Jérôme GRIMAL, Fadilla DAHMANI, Robert JABOUILLE, Isabelle BOURIAU, Lysiane ROUYER, Robert LECOCQ, Marie-Laure DUMONT, Marianne IRIARTE-HUET, Marie-Claire NEAUD, Jean Leopold SIWE-NANA, Mallory PEYRONAUD, Hassen SFAR, Frédéric CROS, Sandra BISBAU, Claudine DUMARGUE, Louis-Adrien DELARUE, Christine DALLA VALLE, William JACQUILLARD.

MEMBRES EXCUSES :

Annie MARAIS, André LANDREAU, Christophe MONTEIRO, Frédéric MILLAC, Erika BONNEAU, Pascal BUCHEMEYER, Sabrina BURON, Cédric JEGOU.

POUVOIRS :

Annie MARAIS donne pouvoir à François NEBOUT,
André LANDREAU donne pouvoir à Robert JABOUILLE,
Christophe MONTEIRO donne pouvoir à Hassen SFAR,
Frédéric MILLAC donne pouvoir à Lysiane ROUYER,
Erika BONNEAU donne pouvoir à Mallory PEYRONAUD,
Pascal BUCHEMEYER donne pouvoir à Jérôme GRIMAL,
Sabrina BURON donne pouvoir à Frédéric CROS,
Cédric JEGOU donne pouvoir à Louis-Adrien DELARUE.

MEMBRES ABSENTS :

Monsieur Robert LECOCQ a été nommé secrétaire de séance

N° 2023-023- Confirmation de l'intérêt général de l'opération d'aménagement du Pétureau

Dans le cadre d'un projet de logements en densification de l'urbanisation à l'échelle du secteur du Pétureau, la commune de Soyaux a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier pour engager la maîtrise foncière de ce périmètre comprenant plusieurs propriétés privées représentant une emprise foncière d'environ 4,5 hectares. Lors des conseils municipaux du 25 mars 2019 puis du 25 novembre 2020, il a été décidé de demander à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine d'engager une procédure de DUP sur le site « Le Pétureau », permettant de placer sous maîtrise publique les parcelles cadastrées AR n°112, AR n° 113, AR n° 147, AR n°148, AR n°150, AR n°151, AR n°173, AR n°175, AR n°177, AR n°178, AR n°184, AR n° 185, AR n°221, AR n°239, AR n°297, AR n°496, AR n°582, AR n°608, AR n°659, AR n°661, AR n°670, AR n°671, AR n°672, AR n°673 et AR n°674 ; et de demander à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine de solliciter de Madame la Préfète de Charente 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'EPF. Par arrêté du 17 octobre 2022, Madame la Préfète de la Charente a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire relatives à la constitution d'une réserve foncière pour un projet de réserve foncière à vocation d'habitat au « Pétureau » à SOYAUX, de déterminer les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires.

Les deux enquêtes se sont déroulées de manière conjointe du 15 novembre 2022 à 9h30 au 14 décembre 2022 à 17h, à la mairie de SOYAUX. A l'issue des délais sus-mentionnés, et du délai pour la remise du rapport, la Commissaire Enquêteur, Mme Michel Paulette, a remis ses conclusions motivées pour chacune des enquêtes et ses rapports qui mentionnent un avis favorable au projet.

Il est proposé au conseil de confirmer l'intérêt général du projet de réserve foncière à vocation d'habitat au « Pétureau » à SOYAUX, d'autoriser l'EPFNA à solliciter auprès de Mme La Préfète de la Charente la déclaration d'utilité publique des parcelles concernés et d'autoriser l'EPFNA à solliciter auprès de Mme La Préfète de la Charente la déclaration de cessibilité des parcelles concernés quand il le sera nécessaire.

VU le Code Général des collectivités territoriales, article L 2121-29 et suivants,

VU le code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême approuvé le 10 décembre 2013,

VU le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême approuvé le 20 février 2014,

VU le Plan local d'urbanisme de la commune de Soyaux approuvé le 15 avril 2008, révisé le 1^{er} mars 2010, le 17 octobre 2011 et le 30 mars 2015, modifié le 15 décembre 2008, le 1^{er} mars 2011, le 20 juin 2011, le 18 juin 2012, le 19 octobre 2012 et le 6 octobre 2016,

VU le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, document constitutif du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soyaux,

VU l'Orientation d'Aménagement « Le Pétureau » définis dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soyaux,

VU le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en 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 l'arrêté ministériel du 2 novembre 2018 portant nomination de Monsieur Pascal Hornung en tant que directeur général par intérim de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine ;
VU la convention cadre relative à la politique de l'habitat CC 16-14-002 signée le 3 octobre 2014 entre l'EPF et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême,
VU la convention opérationnelle n° CCA 16-15-070 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain signée le 22 février 2016 entre l'EPF, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et la Commune de Soyaux.
VU l'étude de faisabilité pour le site « Le Pétureau » rendue en décembre 2016 par le bureau d'études Dixit,
VU les avis de France Domaine rendus les 24 juin 2016 et 4 décembre 2018,
VU les conseils municipaux des 25 mars 2019 et 25 novembre 2020,
VU l'avis favorable du Commissaire Enquêteur

CONSIDERANT les objectifs inscrits dans le SCOT et dans le PLH de la communauté d'agglomération de Grand Angoulême qui visent notamment à prioriser la densification du tissu urbain en comblant les dents creuses et à attirer et maintenir les nouvelles populations sur le territoire,

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Soyaux qui a notamment comme objectif principal d'organiser les nouveaux secteurs d'habitat en continuité et complémentarité de l'existant,

CONSIDERANT l'Orientations d'Aménagement « Le Pétureau » définissant les principes d'aménagement et notamment assurer la qualité de la connexion des voies à créer avec les voies existantes, mettre en place un réseau viaire connecté à son environnement, favoriser la variation des densités et maîtriser l'impact paysager,

CONSIDERANT que les terrains localisés au sein du secteur du Pétureau et insérés dans la convention opérationnelle n° CCA-16-15-070 présentent des enjeux conséquents en densification du tissu urbain et en structuration du quartier à l'échelle de la ville,

CONSIDERANT l'étude de faisabilité réalisée sur le site du Pétureau qui a défini les conditions techniques et financières pour la réalisation d'une opération de 115 logements individuels et collectifs.

CONSIDERANT que ce projet nécessite l'acquisition de plusieurs propriétés, notamment des emprises foncières permettant d'accéder au périmètre sur lequel l'opération de logements sera développée, et qu'étant donné le temps nécessaire à l'acquisition de celles-ci, à l'aboutissement des procédures, à la réalisation des travaux d'aménagement et/ou construction, la maîtrise du foncier doit être poursuivie, en vue de permettre rapidement la production de nouveaux logements sur la commune,

CONSIDERANT que le secteur du Pétureau constitue l'une des dernières emprises foncières à l'échelle de la commune permettant la réalisation d'une opération d'ensemble,

CONSIDERANT que, pour atteindre cet objectif, la commune a sollicité l'aide de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine qui s'est traduite par la signature d'une convention opérationnelle signée le 22 février 2016 entre l'EPF, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et la Commune de Soyaux, modifié par un avenant n°1 signé le 7 mars 2017

CONSIDERANT que pour mener à bien son projet, il est indispensable que les parcelles cadastrées AR n°112, AR n° 147, AR n°148, AR n°148, AR n°150, AR n°151, AR n°174 et AR n°608 soient placées sous maîtrise publique,

CONSIDERANT qu'au vu de l'importance de ce projet pour la commune de Soyaux, et des difficultés de négociations rencontrées, le recours à la procédure d'expropriation en vue de la réalisation du projet communal est nécessaire,

Dans le cadre d'un projet de logements en densification de l'urbanisation à l'échelle du secteur du Pétureau, la commune de Soyaux a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier pour engager la maîtrise foncière de ce périmètre comprenant plusieurs propriétés privées représentant une emprise foncière d'environ 4,5 hectares.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, approuvé par délibération du conseil communautaire le 10 décembre 2013, dont fait parti la commune de Soyaux, a pour principales orientations :

- une meilleure organisation et maîtrise du développement urbain pour préserver les zones naturelles et agricoles afin d'éviter la discontinuité et l'émiettement des zones urbaines ;
- densification du tissu urbain en recomposant la ville sur elle-même ;
- développer une armature urbaine et une offre de logements autour des polarités de l'angoumois permettant l'accueil de 14 500 habitants d'ici à 2030 sur l'ensemble du territoire du SCOT ;
- respecter la pluralité de la demande de logements ;
- promouvoir des opérations de logements en favorisant l'urbanisation dans le cadre de projet d'ensemble ;
- réinvestissement urbain en comblant les dents creuses ;
- une offre de 10 000 logements à proposer sur la période 2013-2023.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême approuvé en conseil communautaire le 20 février 2014 a pour principales orientations :

- produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de la population et notamment des terrains à destination des familles et des logements adaptés pour permettre la sédentarisation des gens du voyage ;
- accompagner les ménages tout au long de leur parcours résidentiel et maintenir la population sur le territoire ;
- attirer et maintenir la population sur le territoire en favorisant l'accession à la propriété ;
- améliorer les secteurs marqués socialement par une action en renouvellement urbain ;
- organiser le suivi des équilibres de peuplement sur l'agglomération ;

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Soyaux classe la zone du Pétureau, objet de la présente délibération en 1AUb. Il s'agit d'une zone à caractère naturel de la commune et destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements tout en autorisant dans certains cas des commerces, des bureaux, des services, des équipements et ouvrages publics.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe les principales orientations suivantes:

- limiter les projets d'urbanisation à proximité des villages et hameaux anciens
- organiser les nouveaux secteurs d'habitat en continuité et complémentarité de l'existant avec la création d'entités établies en quartiers et le développement d'un maillage de liaisons cohérent avec les pôles de vie et les autres quartiers
- promouvoir la qualité des implantations résidentielles et la qualité du cadre de vie
- diversifier le parc immobilier en améliorant la mixité sociale par l'introduction de nouvelles formes d'habitat

Pour répondre à ces objectifs structurants, la municipalité souhaite engager sur une vaste emprise foncière de 4,5 hectares, localisée entre l'avenue du Pétureau, le Chemin de Frégeneuil et la D939, lieu-dit « Le Pétureau », une opération d'aménagement à dominante habitat en densification de l'urbanisation.

Conformément aux principes définis dans les documents d'urbanisme et aux objectifs de la convention signée entre l'EPF, la commune de Soyaux et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, la collectivité envisage avec l'appui de l'EPF de conduire une politique foncière visant à acquérir des emprises foncières dédiées à la concrétisation de ce projet conformément aux documents d'orientation et d'urbanisme.

La commune de Soyaux a engagé des démarches d'acquisition amiable sur 9 parcelles représentant 4433 m². L'EPF NA a engagé des démarches d'acquisition amiable sur le reste de l'emprise dont 10939 m² sont aujourd'hui acquis. Les négociations amiables se poursuivent mais les futurs accès, représentés par les parcelles AR n°112, AR n° 147, AR n°148, AR n°148, AR n°150, AR n°151, AR n°174 et AR n°608 constituent des points bloquant sans possibilité d'aboutir à une acquisition amiable.

Par conséquent, au regard de l'urgence à intervenir sur ce site et des enjeux qu'il représente pour la commune notamment dans le cadre du développement d'une offre en logements permettant à la fois d'accueillir une nouvelle population et de maintenir celle en place, il a été nécessaire de mettre en place Déclaration d'Utilité Publique concernant cette opération et de réaliser une Enquête Publique concernant cette DUP.

Par conséquent, lors des conseils municipaux du 25 mars 2019 puis du 25 novembre 2020, il a été décidé de :

- d'abroger la délibération n°180 en date 25/03/19 prise par le conseil municipal de Soyaux pour le lancement d'une procédure de DUP portant sur les parcelles AR n°112, AR n° 147, AR n°148, AR n°148, AR n°150, AR n°151, AR n°174 et AR n°608
- de demander à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine d'engager une procédure de DUP sur le site « Le Pétureau », permettant de placer sous maîtrise publique les parcelles cadastrées AR n°112, AR n° 113, AR n° 147, AR n°148, AR n°150, AR n°151, AR n°173, AR n°175, AR n°177, AR n°178, AR n°184, AR n° 185, AR n°221, AR n°239, AR n°297, AR n°496, AR n°582, AR n°608, AR n°659, AR n°661, AR n°670, AR n°671, AR n°672, AR n°673 et AR n°674
- de demander à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine de solliciter de Madame la Préfète de Charente 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'EPF,
- d'autoriser 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.

Par arrêté du 17 octobre 2022, Madame la Préfète de la Charente a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire relatives à la constitution d'une réserve foncière pour un projet de réserve foncière à vocation d'habitat au « Pétureau » à SOYAUX, de déterminer les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires.

Les deux enquêtes se sont déroulées de manière conjointe du 15 novembre 2022 à 9h30 au 14 décembre 2022 à 17h, à la mairie de SOYAUX. A l'issue des délais sus-mentionnés, et du délai pour la remise du rapport, la Commissaire Enquêteur, Mme Michel Paulette, a remis ses conclusions motivées pour chacune des enquêtes et ses rapports qui mentionnent un avis favorable au projet.

Après avoir délibéré, le conseil municipal à la majorité et 1 opposition – Mme Christine DALLA VALLE-

- confirme l'intérêt général du projet de réserve foncière à vocation d'habitat au « Pétureau » à SOYAUX,
- autorise l'EPFNA à solliciter auprès de Mme La Préfète de la Charente la déclaration d'utilité publique des parcelles cadastrées AR n°112, AR n° 113, AR n° 147, AR n°148, AR n°150, AR n°151, AR n°173, AR n°175, AR n°177, AR n°178, AR n°184, AR n° 185, AR n°221, AR n°239, AR n°297, AR n°496, AR n°582, AR n°608, AR n°659, AR n°661, AR n°670, AR n°671, AR n°672, AR n°673 et AR n°674

- autorise l'EPFNA à solliciter auprès de Mme La Préfète de la Charente la déclaration de cessibilité des parcelles cadastrées AR n°112, AR n° 113, AR n° 147, AR n°148, AR n°150, AR n°151, AR n°173, AR n°175, AR n°177, AR n°178, AR n°184, AR n° 185, AR n°221, AR n°239, AR n°297, AR n°496, AR n°582, AR n°608, AR n°659, AR n°661, AR n°670, AR n°671, AR n°672, AR n°673 et AR n°674, quand il le sera nécessaire.
- autorise le maire à signer tous documents relatifs à cet objet.

Fait et délibéré en mairie, le 09 mars 2023.

Le maire,



François NEBOUT