

## SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 AVRIL 2010

Date de la convocation : 21/04/2010  
Avis affiché le 22/04/2010  
Publié dans le journal Sud-ouest le 26/04/2010

### ORDRE DU JOUR

- I. URBANISATION FUTURE  
convention avec l'Etablissement Public Foncier Régional  
droit de préemption urbain

Le vingt neuf avril deux mille dix à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean-François FAGET, Maire.

PRESENTS : M. Jean-François FAGET - M. Jean-Claude MARIONNEAU - M. Jérémy BOISSEAU - M. Jacquy BAREAU - Mme Martine BOUTET - Mme Catherine COUSIN - Mme Sandrine MARTIGNON - M. Christian GIRAUDET - M. Hervé HENNEQUIN - Mme Anne BOUCLAUD - M. Jean-François RAYMOND - M. Patrick ROBERGEAU - Mme Christelle PELAEZ-CABRERA - M. Jean-Philippe COLAS - M. Jean-Claude JARNY - M. Hugues GASTOU - Mr Jean-Marc MIALARET

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Jacquy BAREAU

#### QUESTION 1 :

<b>Conseillers en exercice :</b>	<b>17</b>
<b>Conseillers présents :</b>	<b>14</b>
<b>Conseillers représentés :</b>	<b>0</b>
<b>Absents non représentés :</b>	<b>3</b>
<b>Votants :</b>	<b>14</b>

à partir de la QUESTION 2 :

<b>Conseillers en exercice :</b>	<b>17</b>
<b>Conseillers présents :</b>	<b>17</b>
<b>Conseillers représentés :</b>	<b>0</b>
<b>Absent non représenté :</b>	<b>0</b>
<b>Votants :</b>	<b>17</b>

Le compte rendu de la précédente séance est approuvé.

Le maire demande l'autorisation de rajouter un point supplémentaire à l'ordre du jour : celui concernant les dons de trois véhicules à la collectivité. Le conseil Municipal donne son approbation.

#### 1°) DON DE TROIS VEHICULES A LA COMMUNE :

Le Maire informe les conseillers que la commune a reçu de généreux bienfaiteurs (ERDF et un particulier) trois véhicules :

- deux Peugeot Boxer
- une 4L break

Pour la commune ces dons sont providentiels puisque les services communaux ne disposent plus de véhicules depuis la submersion marine provoquée le 28 février 2010 par la tempête Xynthia.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **accepte** les deux dons : celui des deux véhicules Peugeot Boxer et celui de la 4 L Break, véhicules non cotés à l'Argus représentant chacun une valeur symbolique de 200 €

- **remercie** les généreux donateurs

- **autorise par décision modificative n° 1**, l'écriture d'ordre relative à l'incorporation dans l'actif de la commune de ces trois véhicules, soit :

article 2182 : - 600 €

article 10251 : + 600 €

## 2°) CONVENTION avec l'EPFR Poitou-Charentes :

Suite à la submersion marine provoquée le 28/02/2010 par la tempête Xynthia, cent cinquante logements doivent être détruits car situés en zone d'extrême danger. Pour permettre aux sinistrés qui le souhaitent de rester à Charron il faut leur donner la possibilité de construire sur des terrains non submersibles. Ces terrains existent. Ils sont situés en zone 1 NA. Pour éviter tous risques de spéculation foncière, la commune doit devenir propriétaire de ces terrains au plus vite. Or, la collectivité n'a pas la trésorerie suffisante pour les acheter. C'est pourquoi, le maire propose de confier leur acquisition à l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, qui est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, habilité à réaliser ce type d'opération.

Le partenariat entre la commune et l'EPFR est réglé par une convention conclue pour 3 ans. Cette convention prévoit notamment :

- L'acquisition des terrains situés en zone 1 NA du Plan d'Occupation des sols. Ces zones sont situées aux lieux-dits : les Hautes Groies ; les Morines ; le Peu Relevé
- La revente au prix coutant, soit à la commune, soit à un opérateur choisi par la collectivité.

Le conseil municipal, après délibération, à l'unanimité

- **accepte** les termes de la convention
- **autorise** le Maire à la signer.

*Le Maire explique l'intérêt pour la collectivité de conclure ce partenariat.*

*L'objectif est de revenir au chiffre de la population avant la tempête. Il faut donc faire une offre foncière destinée en priorité aux sinistrés pour qu'ils puissent s'installer à nouveau sur la commune.*

*Or, la commune n'a pas de réserve foncière et ne peut s'en constituer une faute de moyens.*

*Néanmoins des terrains existent. Ils sont inconstructibles aujourd'hui, mais pourraient l'être demain.*

*Ces terrains, qui appartiennent à des particuliers, sont situés en zone 1 NA du Plan d'Occupation des Sols. C'est-à-dire en zone d'urbanisation future. Ce futur proche va aiguïser les appétits des aménageurs. Pour éviter toute spéculation foncière la collectivité doit au plus vite les acquérir. D'où l'idée de conclure un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Régional, pour l'acquisition des terrains, puis, plus tard, avec la SEMDAS (société d'économie mixte) pour les travaux de viabilisation. Seule l'intervention de ces deux organismes publics permettra d'offrir aux sinistrés des terrains à prix coutant. Autre avantage : pas d'engagement financier pour la collectivité.*

*Certes, on ne peut ignorer que des propriétaires refuseront de vendre. Le recours à l'expropriation serait une solution. Mais la procédure est longue et la commune doit faire vite pour garantir un délai de réinstallation inférieur à deux ans.*

*L'objectif est donc d'acquérir dans chaque zone suffisamment de terrains pour permettre leur aménagement : 4500 m<sup>2</sup> étant la superficie minimale autorisée pour construire un lotissement. Le Maire précise à titre d'avertissement que la modification de la zone 1NA peut conduire à du NA (constructible) mais aussi à du NC (non constructible). Cette procédure de modification sera enclenchée par délibération du conseil municipal, lorsque l'EPFR aura acquis suffisamment de terrains pour permettre leur aménagement. Le délai de la procédure est de 4 mois environ.*

*Le souhait du maire est également de permettre aux commerçants et artisans la possibilité de s'installer dans ces zones.*

*En effet, le projet communautaire d'une zone de commerces face à l'école est remis en question puisque le terrain projeté et la rue qui l'y conduit ont été noyés.*

*La nouvelle zone de commerces pourrait être face au château. Mais, attention, le terrain le long de la rue du Château est en zone archéologique. Il faut donc saisir dès maintenant la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour les informer du projet d'urbanisation.*

*Il va s'en dire que le succès de cette opération tient à la rapidité des négociations avec les vendeurs potentiels. Le maire insiste sur le fait que c'est un partenariat avec l'EPFR. La commune sera interrogée à chaque projet de vente.*

*Monsieur GIRAUDET est favorable à cette décision de lancer dès maintenant la reconstruction de Charron. Il relève seulement que certains ne savent toujours pas s'ils pourront conserver leur maison. Le Maire répond que pour ceux qui veulent rester chez eux, c'est le juge qui se prononcera au vu des conclusions d'une expertise contradictoire. Toutefois le Maire reste persuadé que si l'indemnisation est correcte, les maisons seront cédées à l'Etat.*

*L'incertitude sur la réussite de l'opération tient au fait que beaucoup ne pourront attendre l'offre de la collectivité. Ainsi une fois indemnisés, l'on peut supposer que les sinistrés achèteront une construction toute faite ou iront construire là où les terrains sont déjà disponibles.*

*Concernant les refus éventuels de certains propriétaires de vendre leurs terrains, Monsieur BOISSEAU demande s'il ne serait pas préférable que les élus les rencontrent pour leur expliquer les motivations de la commune*

*Le maire répond que l'EPFR est un organisme indépendant rompu au jeu des négociations.*

*Néanmoins selon les cas, il pourra y avoir l'intervention d'un représentant de la collectivité. Cela sera traité au cas par cas avec l'EPFR.*

*Monsieur COLAS demande s'il pourra être appliqué un prix de vente des terrains viabilisés différent selon que l'acquéreur est sinistré ou pas.*

*Le Maire répond qu'il est favorable à cette différence. Néanmoins il conviendra de vérifier sa légalité.*

## **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

*Le droit de préemption urbain permet à la collectivité de mettre en œuvre dans un **but d'intérêt général** :*

- *Un projet urbain*
- *Une politique locale de l'habitat*
- *le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques*
- *la réalisation d'équipements collectifs*
- *le renouvellement urbain*
- *... etc ...*

*Conséquences :*

- *Lorsqu'un propriétaire décide de vendre un bien situé dans une zone de préemption, il doit en informer préalablement la Mairie en précisant le prix.*
- *La commune dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Sans réponse de sa part et passé ce délai, cela équivaut à un refus. Le propriétaire peut alors librement exécuter sa vente avec l'acquéreur de son choix*
- *Si la collectivité veut acquérir le bien mis en vente, elle doit répondre dans le délai des deux mois. Si les deux parties sont d'accord sur le prix, l'acquisition se fait à l'amiable. Dans le cas contraire c'est le juge de l'expropriation qui fixera le prix de vente. Si le nouveau prix ne satisfait pas les parties la vente n'aura pas lieu ; la procédure d'expropriation pourra être engagée à moins que la collectivité renonce à cette acquisition.*

**Vu** les articles L210-1, L 210-2, L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme portant dispositions sur le droit de préemption urbain

**Vu** la délibération du conseil Municipal, en date du 27 janvier 1997 instituant un droit de préemption urbain sur les zones UA et NA du Plan d'Occupation des Sols.

**Vu** la convention conclue avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes par délibération en date du 29/04/2010

**Considérant** que 150 habitations sont classées par les services de l'Etat en zone d'extrême danger, suite à la submersion marine provoquée le 28 février 2010, sur la commune de Charron, par la tempête Xynthia

**Considérant** que le classement de ces logements dans ces zones implique leur destruction à court terme

**Considérant** la nécessité d'offrir à ceux qui souhaitent rester à Charron, la possibilité de construire sur des terrains non submersibles

**Considérant** que trois zones situées sur les terres hautes figurent actuellement au POS en zone 1NA offrant ainsi des possibilités d'urbanisation

Le Conseil Municipal **décide** par **16 voix POUR** ; 1 ABSTENTION (M. HENNEQUIN) :

- **d'étendre** le droit de préemption urbain aux zones 1NA dans le but de limiter la spéculation foncière et permettre la mise en œuvre par la collectivité d'une politique d'urbanisation suite à la tempête Xynthia,
- **de déléguer** le droit de préemption des zones 1NA à l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes qui par convention avec la collectivité à la charge de l'acquisition des terrains situés dans ces zones,
- **Dit** que la présente délibération sera affichée pendant un mois à la Mairie ; mention en sera faite dans deux journaux locaux (Sud-Ouest et l'Agriculteur Charentais) et transmise à :
  - La Préfecture
  - La Direction Départementale des Services fiscaux
  - le conseil supérieur du notariat et la chambre départementale des notaires
  - le barreau et les greffes du Tribunal de Grande Instance de La Rochelle

**FIN DE LA SEANCE : 21 H 30**

Le Maire donne la parole au public présent dans la salle.

**Monsieur FILLONNEAU** : demande s'il ne serait pas préférable, compte tenu de la multiplicité des propriétaires rue du Château, d'organiser un remembrement.

Le maire répond que c'est une procédure longue, donc à éviter.

**Monsieur DEMAEGH** : aimerait connaître la superficie attendue par les sinistrés et le nombre d'habitants que cela représentera.

Le Maire répond que la superficie des trois zones 1 NA représente plus de 15 ha. La demande quant à elle porte sur environ 6 ha. Ce qui correspond avec les espaces verts et la voirie à une superficie

attendue de 9 à 10 ha. Pour l'heure il est difficile de savoir ce que ces surfaces libérées amèneront d'habitants en plus.

Une autre personne s'inquiète de savoir si les sinistrés pourront avoir la même superficie de terrain que celle qu'ils détenaient précédemment.

Le maire répond que la variété dans les superficies des parcelles sera de mise. Ce qui évitera l'uniformité et la ghettoïsation. Reste une limite à ce souhait, car même à prix coutant, tout dépendra des finances des familles.

Jean-François FAGET	Jean-Claude MARIONNEAU	Jérémy BOISSEAU	Jacqy BAREAU	Martine BOUTET	Catherine COUSIN
Sandrine MARTIGNON	Christian GIRAUDET	Hervé HENNEQUIN	Anne BOUCLAUD	Jean-François RAYMOND	Patrick ROBERGEAU
Christelle PELAEZ- CABRERA	Jean-Philippe COLAS	Jean-Claude JARNY	Hugues GASTOU	Jean-Marc MIALARET	