



PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

La Rochelle, le 10 avril 2020

PREFECTURE
SECRETARIAT GENERAL

DIRECTION DE LA
COORDINATION ET DE
L'APPUI TERRITORIAL

BUREAU DE
L'ENVIRONNEMENT

Commune de Saint-Palais-sur-Mer

ARRÊTÉ

portant déclaration d'utilité publique
du projet d'action foncière pour le développement
de l'offre de logement social

Le Préfet de la 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 et notamment les articles L1, L121-1 à L121-5, R121-1 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L221-1 et suivants, et L300-1 ;

Vu la convention opérationnelle n°17-18-039, signée le 29 septembre 2015 et ses avenants n°1 et n°2 signés les 18 juin 2018 et 19 juin 2019 entre la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la commune de Saint-Palais-sur-Mer et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, relative à l'action foncière pour la production de logements sociaux en densification sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer ;

Vu la délibération de la commune de Saint-Palais-sur-Mer, du 18 décembre 2018, autorisant l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine à engager une procédure d'expropriation, et à solliciter, de M. le Préfet, l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe ;

Vu l'arrêté du 8 juillet 2019, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe en vue du projet d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social, sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer ;

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 les rapport et avis favorable du commissaire enquêteur présentés le 27 septembre 2019 ;

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

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Palais-sur-Mer du 18 février 2020 décidant de :

- confirmer l'intérêt général du projet d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer,
- d'autoriser l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine à solliciter la déclaration d'utilité publique auprès du Préfet pour les quatre sites correspondant aux parcelles suivantes :

site n°1 « Bernezac » : parcelles AL n°189, 190, 422 et AK n°821, 923, 1132, 1134p, et 1136,

site n°2 « Maine Bertrand Nord » : parcelles AN n°13, 14, 71 et 139 p,

site n°4 «Marais de la Palud » : parcelles AS n°194, 195, 196, 197, 198, 199, 439, 440, 441, 442, 443p, 444 et 445,
site n°6 « Moulin de Vessac » : parcelles AN n°451, 452, 156p, 447, 448, 453, 454, 285 et 286 ;

Vu le courrier du Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, en date du 17 mars 2020 sollicitant la déclaration d'utilité publique du projet d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social à Saint-Palais-sur-Mer;

Considérant la carence de la commune de Saint-Palais-sur-Mer au titre de ses obligations de production de logement locatifs sociaux imposés par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Considérant qu'il existe peu de réserves foncières immédiatement mobilisables en zone urbaine sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer ;

Considérant que la commune de Saint-Palais-sur-Mer souhaite obtenir de façon active et urgente la maîtrise foncière de plusieurs propriétés formant des dents creuses réparties en centre urbain (superficie totale cumulée de 4,23 ha) afin de lutter contre l'étalement urbain et rattraper le retard en matière de production de logements locatifs sociaux sur son parc de résidences principales ;

Considérant l'urgence pour la commune de Saint-Palais-sur-mer à maîtriser les emprises foncières de plusieurs propriétés formant des dents creuses réparties en centre urbain (superficie totale cumulée de 4,23 ha) sur sa commune ;

SUR proposition du Préfet de la Charente-Maritime ;

ARRÊTE

Article 1 : Est déclaré d'utilité publique le projet d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer, tel qu'il figure aux plans annexés (annexes 1, 2, 3, 4) et au document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet (annexe 5).

Article 2: L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est autorisé à acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation l'emprise nécessaire 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-Palais-sur-Mer 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.

Article 5: Le Préfet de la Charente-Maritime, le Maire de Saint-Palais-sur-Mer, le Directeur Général de 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 par les soins du Préfet.

La Rochelle, le 10 avril 2020,


Le Préfet,
Nicolas BASSELIER

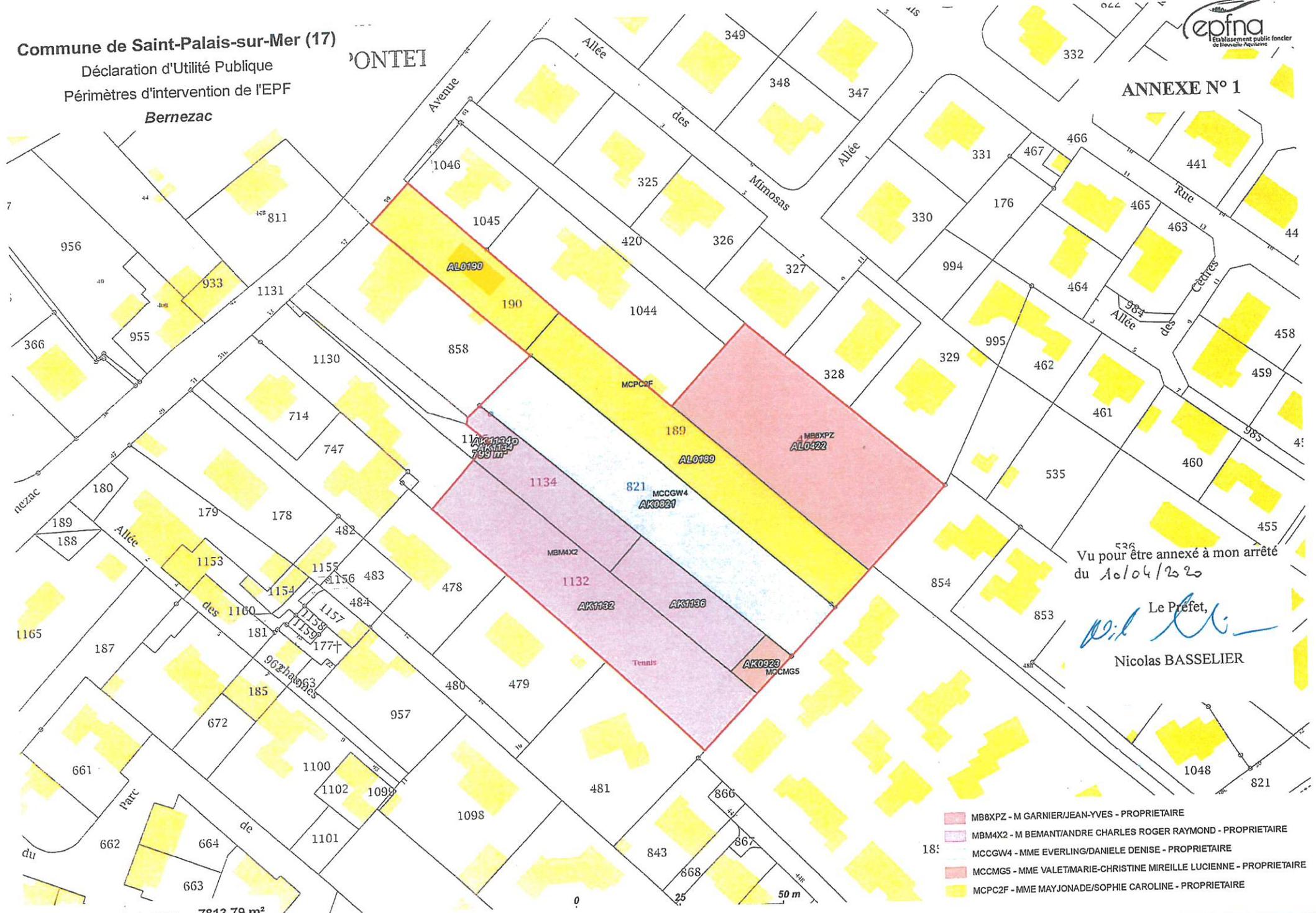
Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17)

Déclaration d'Utilité Publique
Périmètres d'intervention de l'EPF
Bernezac

MONTEI



ANNEXE N° 1



Vu pour être annexé à mon arrêté
du 10/04/2020

Nicolas Basselier
Le Préfet,

Nicolas BASSELIER

- MB8XPZ - M GARNIER/JEAN-YVES - PROPRIETAIRE
- MBM4X2 - M BEMANT/ANDRE CHARLES ROGER RAYMOND - PROPRIETAIRE
- MCGW4 - MME EVERLING/DANIELE DENISE - PROPRIETAIRE
- MCGM5 - MME VALET/MARIE-CHRISTINE MIREILLE LUCIENNE - PROPRIETAIRE
- MCPC2F - MME MAYJONADE/SOPHIE CAROLINE - PROPRIETAIRE

7813.79 m²

50 m

Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17)

Déclaration d'Utilité Publique
Périmètres d'intervention de l'EPF

Maine Bertrand Nord



ANNEXE N° 2



Vu pour être annexé à mon arrêté
du 10/04/2020

Le Préfet,
Nicolas Baselier
Nicolas BASELIER

- MB88X8 - MME BICHOT/ANNE-MARIE MICHELLE BERNADETTE - PROPRIETAIRE
- MCB9XS - MME BRISARD/RENE - PROPRIETAIRE
- MCCJCH - MME GALLIENNE/CLAUDIE SIMONNE - PROPRIETAIRE

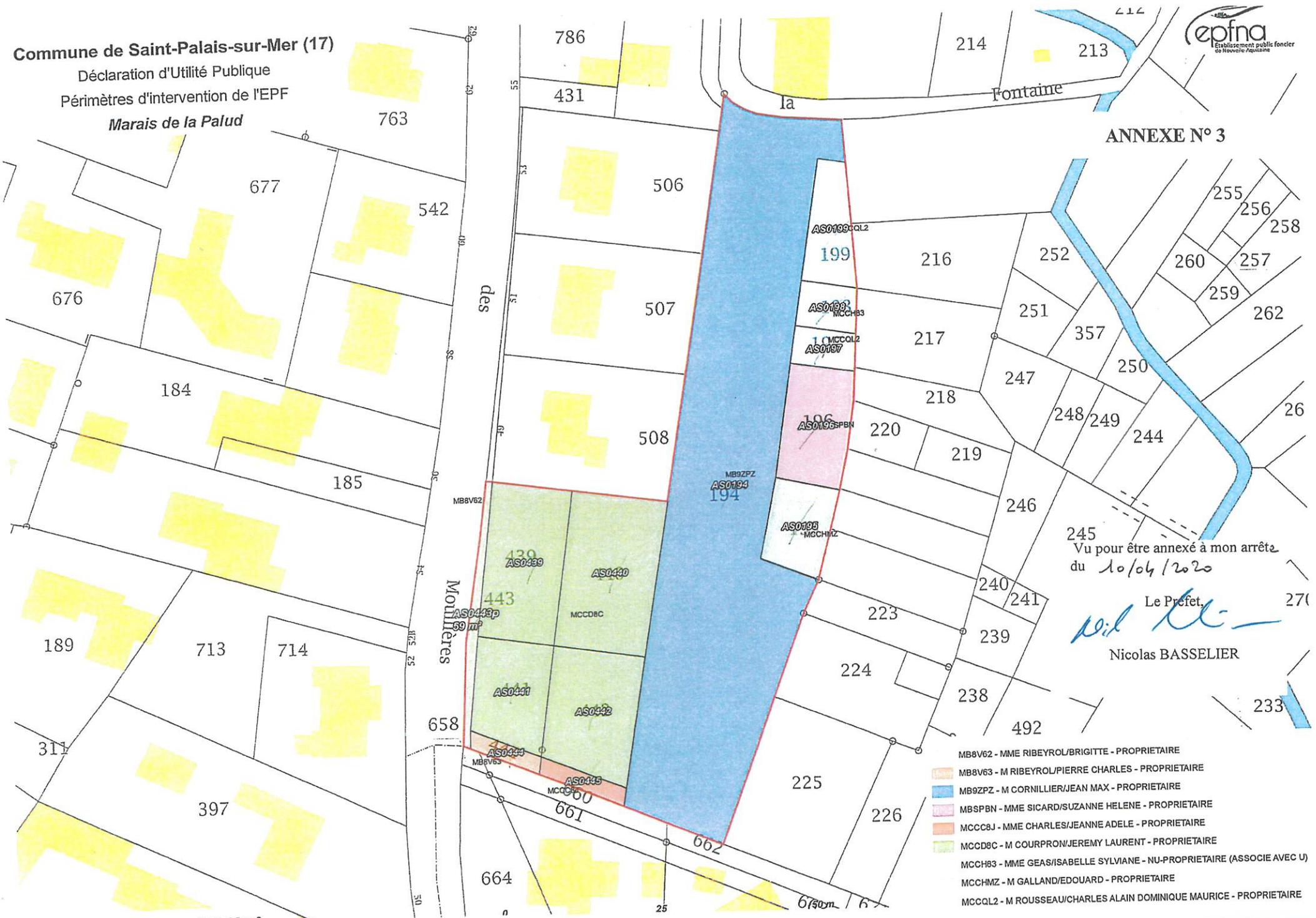
12487,42 m²

Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17)

Déclaration d'Utilité Publique
Périmètres d'intervention de l'EPF
Marais de la Palud



ANNEXE N° 3



Vu pour être annexé à mon arrêté
du 10/04/2020

Le Prefet,
Nicolas Basselier
Nicolas BASSELIER

- MB8V62 - MME RIBEYROL/BRIGITTE - PROPRIETAIRE
- MB8V63 - M RIBEYROL/PIERRE CHARLES - PROPRIETAIRE
- MB9ZPZ - M CORNILLIER/JEAN MAX - PROPRIETAIRE
- MBSPBN - MME SICARD/SUZANNE HELENE - PROPRIETAIRE
- MCCC8J - MME CHARLES/JEANNE ADELE - PROPRIETAIRE
- MCCD8C - M COURPRON/JEREMY LAURENT - PROPRIETAIRE
- MCCH83 - MME GEAS/ISABELLE SYLVIANE - NU-PROPRIETAIRE (ASSOCIE AVEC U)
- MCCHMZ - M GALLAND/EDOUARD - PROPRIETAIRE
- MCCQL2 - M ROUSSEAU/CHARLES ALAIN DOMINIQUE MAURICE - PROPRIETAIRE

4404 26 m²

Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17)

Déclaration d'Utilité Publique
Périmètres d'intervention de l'EPF

Moulin de Vessac

ANNEXE N° 4



Périmètre de la DUP 17580.08 m²

Vu pour être annexé à mon arrêté
du 10/04/2020

Le Préfet,
Nicolas Basselier
Nicolas BASSELIER

- MB8RLR - M CORNILLIER/JEAN-PIERRE - PROPRIETAIRE
- MBB5XR - M JOLLET/CLAUDE JEMMY VICTOR - PROPRIETAIRE
- MCCC89 - MME CORNILLIER/ANNIE - PROPRIETAIRE
- MCKST9 - M OLIVIER/ROBERT - PROPRIETAIRE
- MCQ57L - M CHITTY/DAVID LAURENCE WILDE - PROPRIETAIRE
- PBD9RK - ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - PROPRIETAIRE
- PBDPKL - COMMUNE DE SAINT PALAIS SUR MER - PROPRIETAIRE

SYNTHESE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

« Projet d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social »

Vu pour être annexé à mon arrêté
du 10/04/2020


Le Préfet

Nicolas BASSELIER

PREAMBULE

Le présent document, établi en application des dispositions de l'Article L122-1 du Code de l'Expropriation, synthétise les raisons qui justifient de l'utilité publique de l'opération ainsi que les résultats de la consultation du public.

INTERET GENERAL DE L'OPERATION

La commune de Saint-Palais-sur-Mer compte 3 889 habitants en 2016. Station balnéaire, Saint-Palais-sur-Mer connaît une croissance démographique régulière depuis une vingtaine d'années (+1000 habitants), accélérée plus récemment par l'arrivée de nouvelles populations à la recherche d'un climat et d'un cadre de vie agréables.

La structure du parc de logements de la commune met en évidence la vocation touristique de la commune. Conformément aux données INSEE du 2016, le parc de logements de la commune comprend 6 452 logements dont la part des résidences principales est de 31,5% et la part des résidences secondaires est de 67,1%.

L'attractivité balnéaire de la commune génère une pression foncière importante, notamment de la part des résidences secondaires et renchérit l'accès aux logements pour les ménages de la commune. En conséquence, l'offre résidentielle n'est pas suffisamment diversifiée notamment en termes d'habitat social et de petits logements. Les ménages modestes éprouvent aujourd'hui des difficultés à se loger.

Ainsi que le rapport de présentation du PLU de Saint-Palais-sur-mer le souligne, « on constate une augmentation de la population... au profil déséquilibré : la commune est caractérisée par une population vieillissante (près de 40 % des habitants a plus de 60 ans, contre 16,8 % de moins de 20 ans). Par ailleurs les jeunes ménages, tranche d'âge 20-39 ans, majoritairement actifs et en âge d'avoir des enfants ne progresse pas... Ce déséquilibre social et démographique risque d'être accentué par l'absence de dispositifs en matière d'accueil de population à faibles revenus et permanentes. D'où la nécessité de définir des dispositifs en faveur des logements diversifiés, dont les logements aidés par l'Etat. »

Pour remédier à cette situation, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de décembre 2000, est venue souligner l'importance d'offrir à tous les ménages de se loger et rappeler que le logement social est à considérer comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale.

Par arrêté préfectoral n° 15-1302 en date du 11 juin 2015, maintenu par l'arrêté préfectoral n° 17-2633 en date du 22 décembre 2017, la commune de Saint-Palais-sur-Mer a été carencée en logements sociaux, car son taux de logements sociaux reste inférieur à l'objectif fixé de 25% par la loi SRU. Actuellement, la commune dispose de 19 logements sociaux pour 2278 résidences principales, soit un taux de 0,83% de logements sociaux. Entre 2014 et 2016, seuls 4 logements sociaux supplémentaires ont pu être produits, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 3,03%, en raison du prix du foncier très élevé et de recours contentieux à l'encontre des projets en « densification ». Il est donc nécessaire de renforcer la mixité sociale à l'échelle du territoire, afin de permettre à tous les types de ménages d'accéder à un logement.

Cette situation nécessite une intervention publique volontariste pour ne pas laisser le marché décider seul et favoriser les catégories sociales aisées, généralement âgées, qui orienteraient l'agglomération vers une économie résidentielle. Au contraire, pour développer une économie productive dynamique, il convient de maintenir sur le territoire l'ensemble des classes d'âge et des catégories sociales susceptibles d'y participer.

Pour atteindre cet objectif, la collectivité souhaite rattraper son retard, évalué à 544 logements sociaux par la préfecture de Charente-Maritime, et procéder à l'acquisition de terrains qui permettront de créer environ 146 logements contribuant au besoin de logements sociaux sur la commune.

L'Etat a fixé des objectifs en augmentation, le rythme de rattrapage d'ici 2025 est le suivant :

- | | | |
|-------------|-----------------------|----------------------|
| o 2017-2019 | 33% de LLS manquants | soit 179 logements ; |
| o 2020-2022 | 50% de LLS manquants | soit 272 logements ; |
| o 2023-2025 | 100% de LLS manquants | soit 544 logements. |

Ainsi, la commune de Saint-Palais-sur-mer et l'EPFNA, pour satisfaire un objectif d'optimisation foncière, tel que le prévoit le PLU, ont identifié, à l'intérieur du tissu urbain existant, un gisement pouvant être mobilisé pour la production de logements sociaux.

Alors que les objectifs de développement urbain formulés par la communauté d'agglomération et la commune préconisent la densification des centres urbains, il existe peu de réserves foncières immédiatement mobilisables en zone urbaine de Saint-Palais-sur-mer. De plus, ce foncier est dans sa quasi-totalité privé et nécessite une organisation foncière longue et coûteuse avant d'engager des opérations concrètes.

De ce fait, la collectivité souhaite ainsi obtenir de façon active et urgente la maîtrise foncière de plusieurs propriétés formant des dents creuses réparties en centre urbain sur un total cumulé de 4.23 ha. Des opérations d'habitat en densification de l'urbanisation intégrant une part minimale de 65% de logements locatifs sociaux pourront y être réalisées.

L'EPFNA a engagé de nombreuses démarches afin d'acquérir à l'amiable les propriétés nécessaires à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux et de promotion de la diversité des formes urbaines tout en favorisant la mixité urbaine et sociale. Ces démarches n'ayant que partiellement abouti, la collectivité s'est engagée dans une démarche d'acquisition foncière par le biais d'une procédure de DUP « réserve foncière » avec le soutien de l'EPFNA.

Cette demande s'inscrit dans la convention opérationnelle signée le 29 septembre 2015, suivie de 2 avenants, d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Commune de Saint-Palais-sur-Mer, la Communauté d'agglomération Royan Atlantique et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, et validée par la délibération du conseil municipal n° D 2018-251 en date du 21 décembre 2018.

Cette démarche s'inscrit également dans le respect des orientations du SCOT et du PLU ainsi que des objectifs fixés dans la convention cadre contractée par l'EPF Nouvelle Aquitaine avec la Communauté d'agglomération du Royanais n° 17-14-001 signée le 06 août 2014.

Sur la base de ces considérations, la commune de Saint-Palais-sur-Mer doit mettre en place une politique foncière répondant aux problématiques suivantes :

Contribution significative au développement de logements sociaux, pour sortir la commune de l'état de carence

La Commune souhaite agir concrètement pour diversifier l'offre de logements, afin de satisfaire de réels besoins en logements sociaux sur son territoire, et répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

De plus, il est important de mentionner que la commune de Saint-Palais-sur-Mer connaît des difficultés à acquérir du foncier et ne dispose pas de réserves foncières importantes et suffisantes. Sur le territoire communal, le foncier est rare et très coûteux. La production de logements neufs s'effectue essentiellement par détachements de parcelles et sur des terrains diffus au coup par coup, ce qui est peu compatible avec le rythme de construction de logements locatifs sociaux imposé.

Les 4 sites objets de la présente demande de DUP seront en mesure d'accueillir des opérations d'ensemble d'un total de 150 logements environ, intégrant à minima 65% de logement social, permettant de répondre à 56% à l'objectif de production de logements sociaux fixé pour la triennale 2017-2019 et 37% des objectifs à atteindre avant 2022.

Contribution à la densification du centre-urbain pour limiter l'étalement urbain

Les documents d'orientation et de planification communautaire concernant la commune de Saint-Palais-sur-Mer préconisent pour l'habitat des principes de rationalisation de l'espace par densification de l'urbanisation ou extension en continuité des zones urbanisées au sein des enveloppes urbaines.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Saint-Palais-sur-Mer a également comme objectifs principaux de modérer la consommation de l'espace en optimisant le tissu urbain existant tout en luttant contre l'étalement urbain, et de favoriser la mixité sociale pour accueillir des familles et ménages actifs.

Les sites objets de la présente demande de DUP sont situés en dent creuse au sein de la zone urbaine principale de la commune de Saint-Palais-sur-mer, et ont tous été identifiés dans le but d'accueillir des opérations d'ensemble importantes en densification. Le raccordement aux différents réseaux est facilité du fait de leur situation, au sein de quartiers déjà desservis (eau, électricité, assainissement, télécom).

Contribution au développement d'une offre de logement adaptée au territoire

Cette intervention en faveur de la production de logements sociaux s'inscrit également dans une démarche permettant de proposer une offre de logement adaptée à l'évolution des ménages et de leur demande. L'évolution de la taille des ménages démontre la nécessité de mobiliser en urgence du foncier afin de développer une typologie de logements adaptée à la demande constatée sur le territoire :

- Accueillir les jeunes ménages actifs : le prix du foncier pratiqué actuellement ne facilite pas l'installation des jeunes actifs sur le territoire. La création de logement à l'issue de la présente procédure permettra de diversifier l'offre résidentielle avec une large part de logements locatifs aidés, d'accession sociale à la propriété et de logements abordables afin d'en favoriser l'accès au plus grand nombre.

- Proposer un habitat adapté aux personnes âgées : les projets urbains qui seront développés sur les emprises à acquérir permettront également de proposer des logements adaptés aux seniors, en particulier au sein de programme de logements sociaux.

L'accueil de cette population assurera un rééquilibrage de la mixité sociale et intergénérationnelle de la commune.

Pérenniser les équipements publics :

Actuellement la commune subit une dégradation de la mixité sociale. L'âge et les conditions de nombreux habitants ne permettent pas un taux de renouvellement de population satisfaisant au bon fonctionnement des équipements publics, le dépeuplement scolaire est à craindre tandis que les besoins en équipements des aînés seront plus importants.

Cet apport de population permettra plus largement le maintien et le renforcement des services et des commerces de proximité.

Une absence d'alternative

Les sites objet de la présente demande de DUP ont été choisis dans le cadre du partenariat entre la commune et l'EPFNA : l'ensemble de la zone agglomérée de la commune a été étudié pour identifier les potentialités foncières capables d'accueillir la construction de nouveaux logements, dont des logements sociaux.

Compte tenu de cette situation de manque de réserve foncière mobilisable à court terme, la municipalité s'est engagée dans une stratégie volontariste dans ce domaine afin de maîtriser au plus vite les derniers espaces disponibles.

Suite à un long travail de recherche et d'analyse de gisements fonciers sur le périmètre communal, les périmètres identifiés à l'enquête permettront de répondre au mieux aux enjeux de la commune en matière de production de logement. Leurs caractéristiques intrinsèques ainsi que leurs localisations en font des sites stratégiques devant être maîtrisés au plus vite afin de développer les projets urbains prioritaires pour le territoire.

Ainsi des périmètres de « veille foncière » ont été établis dans le cadre de la convention avec l'EPFNA, correspondant notamment aux zones U et AU du PLU.

Les 4 sites font partie du périmètre d'intervention de l'EPFNA

Les 4 sites objet de la présente demande de DUP font partie des périmètres de veille foncière identifiés par l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, du fait de leur situation en dent creuse, en tant que zones U ou AU, et des potentialités foncières qu'ils offrent : les périmètres représentent au total environ 4,23 ha, avec un potentiel de création d'une part conséquente de logements locatifs sociaux.

Cette stratégie s'inscrit pleinement dans les ambitions de la commune en matière de production de logements pour les années à venir. L'équipe municipale souhaite avant tout agir pour limiter la hausse du prix du foncier, conformément à son ambition première de créer des logements abordables : volonté de favoriser le logement social, mais également l'accession sociale à la propriété et l'accession "abordable" pour les primo-accédants.

Une insertion dans l'environnement ne générant pas d'impact disproportionné

L'analyse du contexte environnemental des 4 sites objet de la présente demande de DUP a montré :

- L'absence de contrainte topographique particulière ;
- Un système de traitement des eaux usées de la commune en capacité de traiter les effluents des futurs logements ;
- L'absence de contrainte particulière vis-à-vis de la ressource en eau potable ;
- L'absence de risques identifiés dans le PPRN ;
- L'absence de contraintes sonores majeures (trafic routier, aérien) ;
- L'absence de sites ou sols pollués ;
- L'absence à proximité d'axes routiers importants pour le transport de matière dangereuse ;
- L'absence de contrainte archéologique.

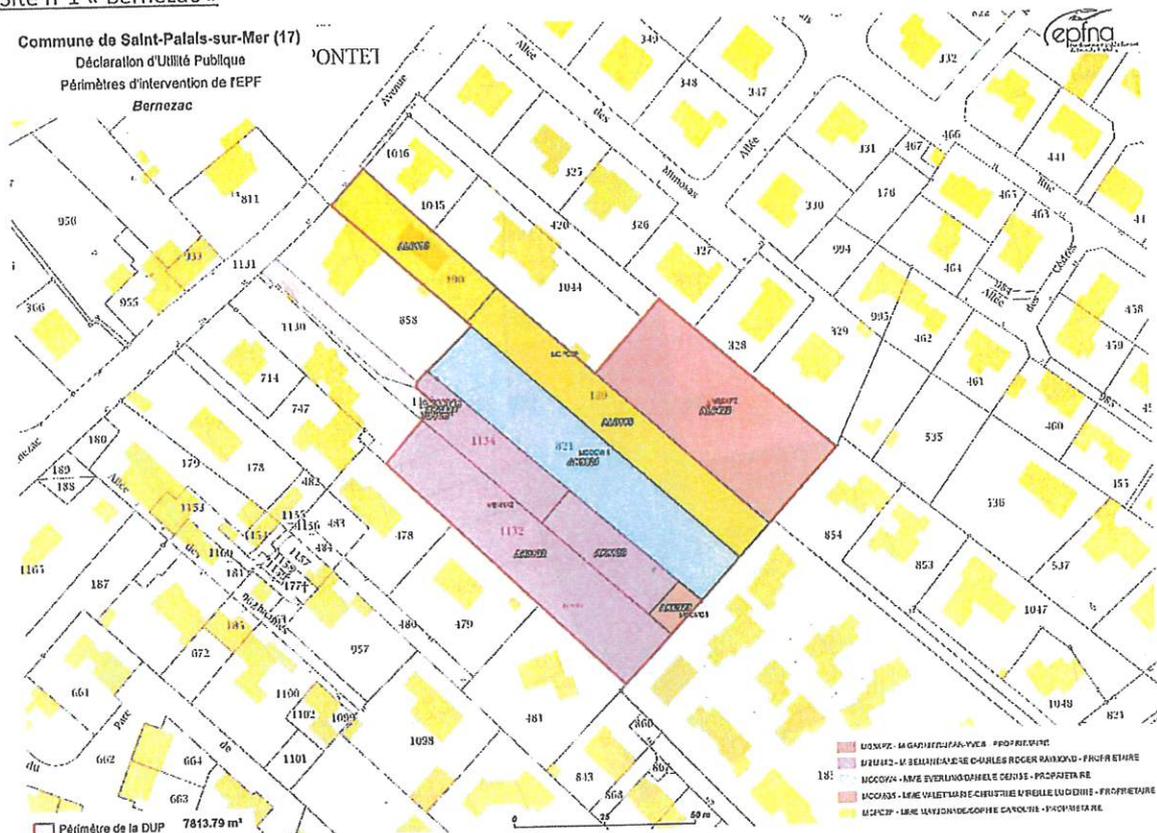
Périmètre de la DUP

Le périmètre de la DUP et de l'enquête parcellaire sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer représente près de 42 300 m² et compte 4 unités foncières. Les périmètres portent sur les parcelles cadastrées suivantes :

- Site n°1 Bernezac : AL n°189, 190, 422 et AK n°821, 923, 1132, 1134 et 1136 ;
- Site n°2 Maine Bertrand Nord : AN n°13, 14, 71 et 139p ;
- Site n°4 Marais de la Palud : AS n°194, 195, 196, 197, 198, 199, 439, 440, 441, 442, 443p, 444 et 445 ;
- Site n°6 Moulin de Vessac : AN n°285, 286, 447, 448, 451, 452, 453, 454 et 156p ;

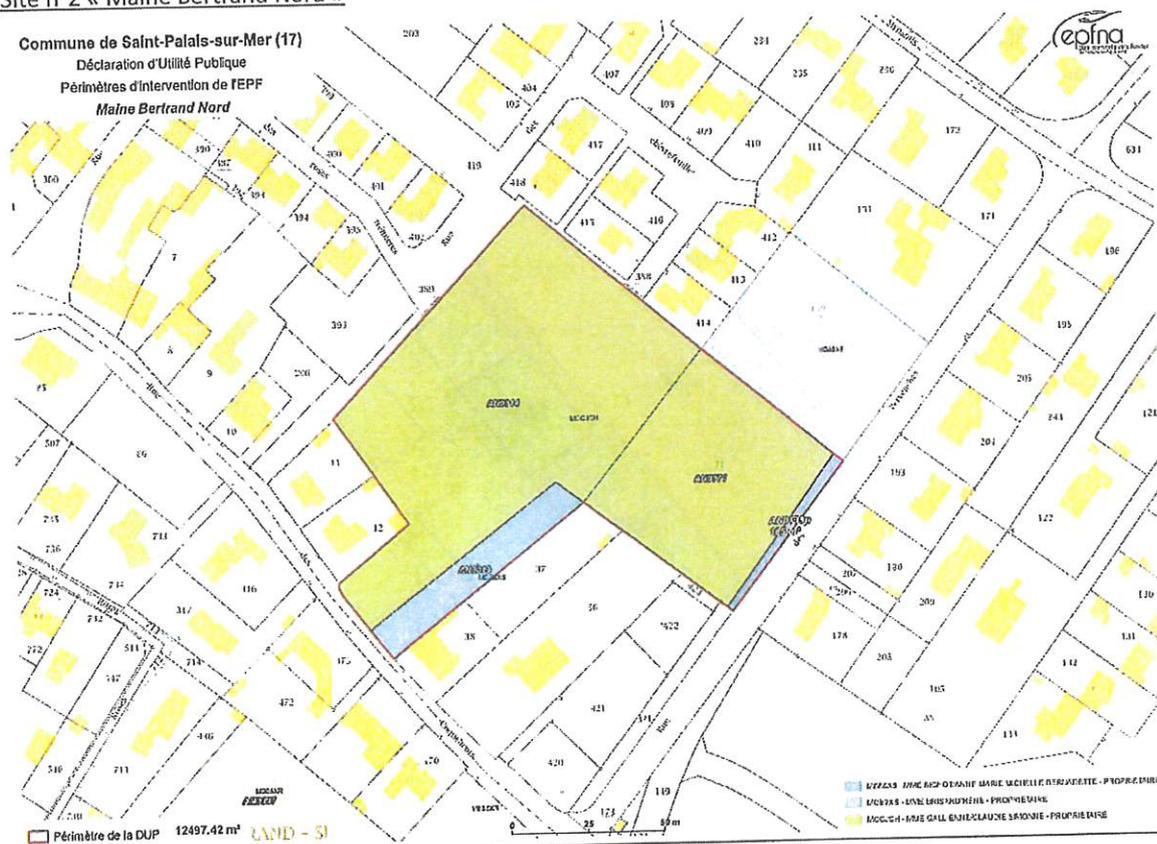
Site n°1 « Bernezac »

Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17)
Déclaration d'Utilité Publique
Périmètres d'intervention de l'EPFF
Bernezac

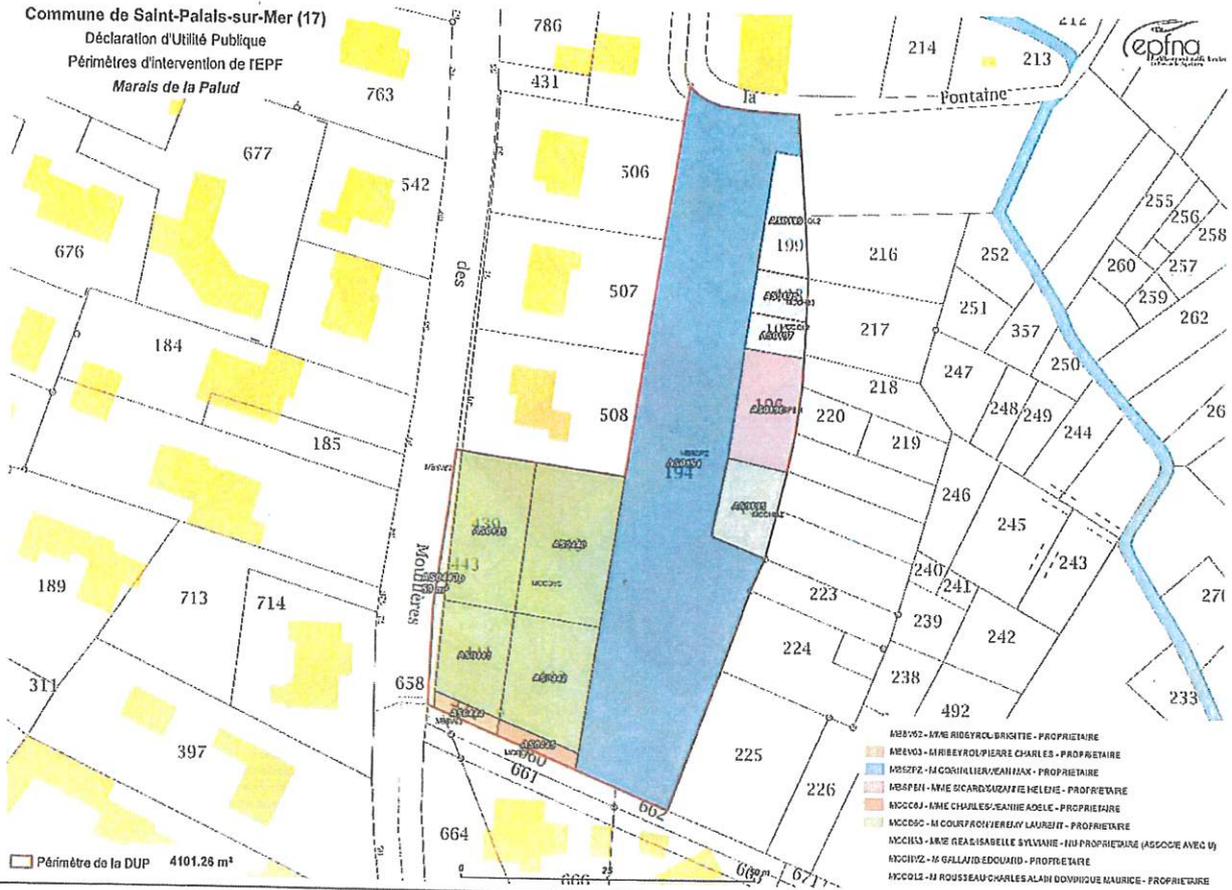


Site n°2 « Maine Bertrand Nord »

Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17)
Déclaration d'Utilité Publique
Périmètres d'intervention de l'EPFF
Maine Bertrand Nord



Site n°4 « Marais de la Palud »



Site n°6 « Moulin de Vessac »



Convention EPFNA

La présente intervention fait suite à la convention opérationnelle signée entre l'EPFNA, la commune de Saint-Palais-sur-Mer et la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique le 29 septembre 2015 et à ses avenants, dont l'objet est l'action foncière pour le développement de l'offre de logement social dans un territoire tendu.

Cette convention opérationnelle a été signée pour une durée de 5 ans.

Objectif de l'intervention

La commune de Saint-Palais-sur-Mer souhaite engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré en termes de logements, notamment de logements sociaux.

Ce partenariat avec l'EPFNA a pour objectif de :

- Le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers ;
- Le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines en centres bourgs et centres villes ;
- La densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres-bourgs et centres villes ;
- Le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, services, déplacement, culture
- Une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;

Ainsi, la déclaration d'utilité publique permettra, à court terme, de parvenir à la maîtrise de fonciers (par voie amiable ou expropriation), de favoriser le renouvellement urbain. Cette intervention s'inscrit ainsi dans cette volonté de renforcer l'offre en logements et notamment en logements abordables.

Au vu de ces éléments, le dossier de DUP « Projet d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social » relève de l'intérêt général.

Consultation du public

Dans le cadre de la Convention Opérationnelle en vigueur signé entre la commune de Saint-Palais-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle Aquitaine, ce dernier a sollicité les services de la Préfecture la Charente-Maritime pour la mise en œuvre d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conformément au R112-5 du code de l'expropriation.

Avis des services de l'Etat

Dans le cadre de cette consultation publique, les services de l'Etat ont été consultés par la Préfecture.

Les personnes publiques consultées préalablement à l'ouverture de l'enquête n'ont pas émis de réserves sur le dossier, ce qui plaide en faveur de l'utilité publique du projet.

Consultation du public

La consultation du public s'est déroulée dans les conditions prévues au Code de l'Expropriation, durant dix-sept jours, entre le lundi 12 août (09h00) et le mercredi 28 août 2019 (17h00) sous la conduite de Monsieur Claude BAILLIF, nommé par décision E19000086/86 en date du 24 mai 2019 du Tribunal Administratif de POITIERS et confirmé par arrêté du 08 juillet 2019 du Préfet de la Charente-Maritime.

Le commissaire enquêteur a tenu permanence à la Mairie de Saint-Palais-sur-Mer les 12 août de 9h30 à 15h00, 22 août de 14h00 à 17h30 et 28 août de 14h00 à 17h30 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, 64 personnes se sont manifestées et ont fait part de leurs remarques ; 16 observations et requêtes ont été déposées sur le registre enquête DUP ; 3 observations et requêtes ont été déposées sur le registre enquête parcellaire ; 12 courriers ont été adressés au Commissaire enquêteur et 2 courriers ont été reçus hors délai.

Le commissaire enquêteur s'appuyant sur les éléments du dossier, 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 assorti de la recommandation suivante :

« Le respect des principes du PLU devra constituer un minimum, et les éléments naturels tels que arbres et haies remarquables présentant un intérêt pour l'aspect de l'environnement devront être conservés même s'ils bénéficient d'aucune protection réglementaire ».

Au regard de cette recommandation, la commune et l'EPFNA veilleront à la bonne prise en compte de ces éléments naturels dans les projets d'aménagements futurs de ces terrains.

Justification de l'utilité publique

Considérant les 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 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social* », est bien de nature à :

- Répondre aux objectifs prioritaires des politiques locales (SCOT, PLU) du fait de sa :
 - Contribution au développement du parc de logements sociaux : l'opération permettrait de répondre à environ 12% de l'objectif annuel global de logements à produire sur la CARA et à environ 85% de l'objectif annuel de logements locatifs sociaux à produire sur la CARA ;
 - Contribution à la densification de l'urbanisation pour limiter l'étalement urbain : les sites objet de la présente demande de DUP sont situés en dent creuse au sein de la zone agglomérée de la commune de Saint-Palais-sur-Mer. Le raccordement aux différents réseaux est facilité du fait de leur situation dans des secteurs déjà desservis (eau, électricité, télécom, assainissement...);
- Répondre au constat de carence en logements sociaux prononcé par la préfecture de la Charente-Maritime depuis juin 2015, en contribuant à la production d'une centaine de logements parmi les 179 prévus par l'objectif triennal 2017-2019, et les 272 à produire d'ici 2022 ;
- Effectuer un projet situé dans un secteur urbain, et en dehors des zones à risque identifiées dans le PPRN ;
- Garantir une urbanisation cohérente qui pourra se dérouler à l'abri de projets, d'acquisitions ou de mouvements spéculatifs qui pourraient la rendre plus onéreuse pour la collectivité publique, et aller à l'encontre d'une saine gestion des deniers publics ;
- Contribuer à la fabrique de quartiers mixtes à dominante résidentielle ;
- Favoriser la mixité sociale par des logements diversifiés ;
- Renforcer l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages ;
- Contribuer au traitement qualitatif de l'opération renforçant la qualité du cadre de vie de la commune ;
- Comblent les dents creuses existantes dans le tissu urbain et réduire l'étalement urbain (réduction des terres agricoles, imperméabilisation des sols etc.)
- Limiter les besoins en extension pour la création de logement

Toutes ces actions visent à renforcer le développement de l'offre de logement aidé sur commune de Saint-Palais-sur-mer, pour diversifier l'offre résidentielle et la cohésion sociale.

Considérant par ailleurs, que le bilan avantage / inconvénient est nettement en faveur de l'intervention de l'EPFNA sur ce foncier stratégique pour la création de réserves foncières en vue du développement de l'habitat et la création de logements sociaux, et qu'elle répond en tous points aux différents documents qui régissent l'aménagement du territoire.

En ce sens, la demande de DUP relève bien de l'utilité publique.