



www.agen.fr

AR PREFECTURE

047-214700015-20170515-DCM\_042\_2017-DE  
Regu le 18/05/2017

## DÉLIBÉRATION du CONSEIL MUNICIPAL d'AGEN

*Séance du 15 Mai 2017*

**Objet :** DCM\_042/2017\_RECOURS A LA PROCEDURE DE  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE « RESERVE FONCIERE »  
POUR LA PARCELLE BE 183 SITUEE PLACE JEAN BAPTISTE  
DURAND

Nombre de conseillers municipaux en exercice : **39** L'AN DEUX MILLE DIX SEPT LE QUINZE MAI à DIX NEUF HEURES  
Le Conseil municipal de la Ville d' Agen s'est réuni en l'Hôtel de Ville, en session ordinaire

Présents : **28** M. Jean DIONIS du SEJOUR – Maire ; M. Pierre CHOLLET ; Mme Clémence BRANDOLIN-ROBERT ; Mme Marie-Claude IACHEMET ; M. Mohamed FELLAH ; Mme Laurence MAIOROFF ; M. Jean PINASSEAU ; M. Thierry HERMEREL ; Mme Maïté FRANCOIS ; M. Bernard LUSSET ; Mme Muriel BOULMIER - Adjoint au Maire ; Mme Marie ESCULPAVIT ; M. Alain DUPEYRON ; Mme Dany CASTAING ; M. François BONNEAU ; M. Jean-Max LLORCA ; Mme Claude FLORENTINY ; Mme Anne GALLISSAIRES ; Mme Aurélie CHAUDRUC ; M. Jean DUGAY ; M. Bertrand GIRARDI ; Mme Baya KHERKHACH ; M. Thomas ZAMBONI ; Mme Catherine PITOUS ; M. Juan Cruz GARAY ; M. Emmanuel EYSSALET ; Mme Christine LESNÉ ; M. Jean-Philippe MAILLOS - Conseillers Municipaux.

Absent(s) **6** M. Jean-Marie NKOLLO ; M. Frédéric PECHAVY ; Mme Carole PHILIPPERIE ; Mme Ellen DAUSSE-THOMPSON ; Mme Sophie GROLLEAU ; M. Éric DEBLADIS ;

Pouvoir(s) **5** M. Gautier GUIGNARD donne pouvoir à M. Pierre CHOLLET  
M. Hugo DASSY donne pouvoir à M. Jean DUGAY  
Mme Sandrine LAFFORE donne pouvoir à M. Emmanuel EYSSALET  
Mme Christiane CASSAN-GABRIELE donne pouvoir à Mme Laurence MAIOROFF  
Mme Nadège LAUZZANA donne pouvoir à M. Thierry HERMEREL

Président de séance : M. Jean DIONIS du SEJOUR

Secrétaire de séance : M. Thomas ZAMBONI

Date d'envoi de la convocation dématérialisée : **09/05/2017**

### Exposé

La Ville d' Agen souhaite acquérir soit par voie amiable soit par la voie de l'expropriation des immeubles situés aux 18 et 19 places Jean Baptiste Durand pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Le projet global d'aménagement portera sur les deux parcelles BE n°183 et 184 : si le propriétaire de la parcelle n°184 s'est manifesté favorablement à la vente de son immeuble (qui fera l'objet d'un autre rapport), celui de la parcelle n°183 situé au 18 place Jean Baptiste DURAND ne s'est pas manifesté pour vendre son bien à la suite de nombreux courriers envoyés par la ville.

## Localisation

La parcelle à exproprier n°183, sise 18 place Jean Baptiste Durand est en plein cœur de ville historique dans un quartier en pleine réhabilitation, objet des politiques menées en termes de logements par la ville, dans le périmètre de sauvegarde du patrimoine architectural dont il convient de tenir compte pour les nouvelles constructions ou aménagements.



*Localisation des parcelles n°183 (DUP réserve foncière) et n°184 (acquisition amiable réalisée)*

## Un projet en cohérence avec les documents d'urbanisme

Le projet de DUP réserve foncière est en parfaite cohérence avec les objectifs définis dans le Schéma de cohérence territoriale du pays d'Agenais (Scot).

En effet, ce dernier prévoit de diversifier l'offre de logements et de l'équilibrer géographiquement afin de garantir une mixité sociale sur le territoire, d'améliorer la qualité résidentielles en privilégiant la construction de logements proches des services et des commerces, de réduire la consommation de foncier à des fins résidentielles, de mener une politique de réserve foncière sur le territoire du SCoT en intervenant en priorité sur les espaces stratégiques à se réapproprier (dents creuses, espaces libres délaissés, secteurs insalubres, friche urbaine.)

Egalement, cette DUP réserve foncière permettra de satisfaire les objectifs fixé dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager puisque la parcelle à exproprier se situe en zone PU1.

### **Enjeux**

En l'espèce, le projet qui pourrait être installée sur la parcelle n°183 porterait sur du logement résidentiel, au regard des besoins répertoriés sur le territoire avec un habitat non social en R+2 maximum et un rez-de-chaussée qui pourrait abriter des activités en tertiaire, dans l'objectif établi de mixité sociale.

Mais cela reste encore à définir dans la mesure où ce projet s'inscrit dans un projet plus large mené par les autorités publiques de réhabilitation du centre-ville.

D'autant, que ce projet se lie avec l'acquisition par la voie amiable de la parcelle mitoyenne cadastrée n°184.

Ces deux parcelles cumulées représentent une surface d'environ 300 m<sup>2</sup>, alors que la parcelle n°183 seule représente environ 137 m<sup>2</sup>. Etant précisé que ces deux parcelles sont tout en longueur, donc difficilement aménageables.

La possibilité de pouvoir élaborer un projet sur l'emprise de ces deux parcelles permettra aux autorités locales de mettre en place un projet cohérent et fonctionnel tourné vers la satisfaction des enjeux définis sur le territoire.

En outre, la disparition de cette dent creuse en plein cœur de ville est également rendue nécessaire au regard des derniers travaux réalisés en centre-ville et plus précisément sur le parking situé en face de la parcelle n°183 objet de la présente DUP réserve foncière.

La ville d'Agen a en effet passé une délégation de service public pour la rénovation du parking et notamment la refaction de sa façade. Une nouvelle signalétique a également été mise en place, le tout pour un budget de plusieurs millions d'euros.

Au regard de ces éléments, il s'avère important pour la ville de réfléchir à la mise en œuvre d'un projet cohérent avec les objectifs définis dans les documents d'urbanisme applicables pour redynamiser le centre-ville et proposer une offre de logement résidentiel attractive, en optimisant les terrains laissés à l'abandon sur le territoire communal, alors qu'ils ont une situation géographique stratégique.

## Utilité publique de l'acquisition des immeubles

La parcelle cadastrée BE n°183 est une parcelle en état de friche urbaine. Elle était l'assise d'un ancien immeuble d'habitation, qui est désormais démoli. Cette parcelle est donc libre de toute occupation à ce jour mais n'est pas entretenue depuis plusieurs années.

Son acquisition est nécessaire à la réalisation d'un projet d'utilité publique.

Désormais, l'état de cette parcelle pose une difficulté dans la mesure où elle constitue une véritable « dent creuse » en plein centre-ville d'Agen, alors que les alentours renferment un ensemble bâti cohérent.

Le Pays de l'Agenais va connaître dans les années à venir, un développement démographique important, mais également un vieillissement de la population. Les besoins en logements sont et seront toujours présents mais avec des exigences différentes, auxquelles le SCoT devra veiller à répondre de la manière la plus efficace possible.

Le Plan d'aménagement et de développement durable précise que les enjeux imminents sur le territoire agenais seront notamment de réduire la consommation de foncier à des fins résidentielles et de proposer en location ou pour l'accession à la propriété des logements à des prix abordables, permettant de satisfaire l'objectif de mixité sociale.

Pour ce faire, il est clairement mentionné une nécessité de densifier les espaces déjà urbanisés, de reconquérir les dents creuses et de procéder au recyclage des îlots urbains dans les quartiers anciens. Il faut également encourager et accompagner le renouvellement urbain et la sortie de vacance des logements.

Cela passera nécessairement par l'engagement d'une action foncière pour le développement et le renouvellement de l'habitat en prévoyant par exemple d'intervenir dans les quartiers anciens (notamment touchés par les problèmes d'insalubrité ou de vacances), d'engager des actions de réorganisation du foncier, de **créer des réserves foncières stratégiques** sur les secteurs desservis par les transports en communs et d'utiliser les outils de création de **réserves foncières au profit d'un objectif de mixité sociale**.

La ville d'Agen est en train de redéfinir une politique foncière afin de développer des stratégies de maîtrise des coûts et des terrains. Le SCOT prévoit au titre des enjeux de développement et de renouvellement urbain de maîtriser l'étalement urbain par le renforcement de l'habitat dans le centre-ville, de densifier le bâti et en limitant l'urbanisation dans les hameaux des communes rurales, notamment en **réinvestissant les dents creuses**.

Le constat étant fait de celui d'une extension de l'urbanisation à l'extérieur des centres villes pour la mise en place par la population d'un habitat résidentiel individuel consommateur d'espaces.

Face à ces difficultés d'urbanisation dispersée, la politique de la ville, tend à une réhabilitation du centre-ville en évitant de laisser des espaces non occupés et non entretenus. Agen souhaite se faire rapprocher les populations du cœur de ville, en proposant de nouveaux logements, à proximité des commerces et des équipements publics.

Pour ce faire, au vu des objectifs définis par les documents d'urbanisme applicables en zone UA 1 et plus généralement sur le territoire agenais, la mise en réserve foncière de la parcelle BE n°183, s'inscrit parfaitement dans cette dynamique de reconquête de l'espace foncier. Cette dernière étant laissées en friche, sans entretien, en plein cœur de ville autour de la place Jean Baptiste Durand.

Un projet d'utilité publique peut donc voir le jour sur la parcelle EB n°183 dont les caractéristiques restent encore à définir au regard de la politique globale que souhaitera mener la ville d'Agen dans les prochaines années, pour faire face à l'accroissement annuel de sa population.

La maîtrise de cette unité foncière est donc indispensable pour la poursuite du projet, menée en cohérence avec les objectifs mentionnés dans le SCOT.

### **Coût estimatif de l'acquisition**

L'objet de la présente délibération vise l'acquisition de la parcelle cadastrée BE n°183 d'une contenance de 137 m<sup>2</sup>, pour une estimation à 250 euros le m<sup>2</sup> soit 34 250 euros, pour une indemnité de remploi de 4 425 euros, soit un coût total d'acquisition de **38 675 euros** toutes indemnités confondues.

*(Estimation Sommaire et Globale de la Direction Générale des Finances Publiques – France DOMAINE, N°2016-001V0169 du 04 mai 2016)*

Vu les articles L. 221-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme,  
Vu l'avis France Domaine n°2016/001V0169 en date du 4 mai 2016,

### **LE CONSEIL**

Où l'exposé qui précède et adoptant les conclusions du Rapporteur

### **DELIBERE**

ET A L'UNANIMITE

### **DECIDE**

- 1/- De VALIDER** le projet de réserve foncière sur la parcelle cadastrée BE n°183 située au 18 Place Jean-Baptiste DURAND ;
- 2/- DE VALIDER** l'acquisition de la parcelle BE 183 par voie amiable ou par voie d'expropriation,
- 3/- D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, en cas d'échec des négociations amiables en vue de l'acquisition de la parcelle cadastrée BE n°183, à recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique aux fins de constitutions de réserves foncières,

- 4/- De **LANCER** la procédure de Déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et **de SOLLICITER** Monsieur le Préfet de Lot-et-Garonne l'ouverture conjointe des enquêtes d'utilité publique et cessible.
- 5/- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, le cas échéant, à saisir Monsieur le Juge de l'expropriation,
- 6/- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à prendre et signer tout document inhérent à ces procédures.

Le Maire

certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte

informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture

Affichage le 18/05/2017

Télétransmission le 18/05/2017

**Fait et délibéré, les, jour, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme,  
le Maire d'Agen,**



**Jean DIONIS du SEJOUR**