

DÉPARTEMENT  
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement  
de ROCHEFORT

Canton  
de ROYAN

Commune  
de ROYAN

81.210  
Objet

P.O.S. Mise en demeure  
d'acquérir des terrains  
réservés (R.15)

DATE DE CONVOCATION

27 Novembre

DATE D'AFFICHAGE

27 Novembre

Nombre de conseillers  
en exercice 27

Nombre de présents 22

Nombre de votants 25

Pour \_\_\_\_\_

CONTRE \_\_\_\_\_

ABSENCES : \_\_\_\_\_

# Extrait du Registre des Délibérations DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE ROYAN

SOUS-PRÉFECTURE

15 DEC 1981

ROCHEFORT-SUR-MER le quatre vingt un  
le quatre décembre

à 18 heures 30

le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la  
présidence de M. Pierre LIS, Maire

Etaient présents . MM. LIS, Melle FOUCHÉ, MM. FABER, BOUTET, EOUCHET,  
LACHAUD, DUFOUR, BUJARD, Adjoint  
MM. PAPEAU, TETARD, POUMAILLOUX, MONTRON, NAULIN, MAURELLET,  
GUICHAOUA, BOULAN, BRÔTREAU, BERLAND, DUFÉIL, TAP, CABAL, Mme TACQUET

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés MM. COLLE par M. le Maire  
PELLETIER par M. DUFÉIL  
BOISARD par M. MAURELLET

Absents : MM. POUGET, VIAUD

Monsieur MONTRON a été élu Secrétaire.

M. le Rapporteur expose :

Par lettre DG/MFH - 3e bureau, en date du 6 Mars 1979, M. le  
Préfet de la Charente-Maritime a adressé au Maire de ROYAN une mise  
en demeure d'acquérir les propriétés dépendant de la succession  
FOULD-STIRBEY.

"J'ai l'honneur de vous informer que je viens de recevoir une  
"lettre de la part de M. Pierre ZECRI, Administrateur Judiciaire  
"et séquestre près le Tribunal de Grande Instance de Paris, agissant  
"dans le cadre du règlement de la succession FOULD-STIRBEY à ROYAN,  
"demeurant l'application de l'article L. 123.9 qui prévoit que le  
"propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti, réservé par un Plan  
"d'Occupation des Sols, peut exiger de la Collectivité bénéficiant  
"de la réservation, qu'elle procède à l'acquisition du bien dans un  
"délai de deux ans à compter du jour de la demande.

"Les immeubles concernés, ci-après désignés, qui sont la pro-  
"priété de la Ville de Courbevoie et de l'Académie des Beaux-Arts,  
"sont réservés, par le Plan d'Occupation des Sols de Royan, pour  
"la réalisation d'un espace vert."

./.

- "- Le Chalet Vert, 55 Avenue de Paris, section AB N° 345 d'une superficie de 2.669 m<sup>2</sup>.
- "- Le Chalet Cérès, à l'angle de l'Avenue de Paris N° 43 et de l'Avenue Emilie, section AB N° 355.
- "- La villa Lolo, 17 Avenue Emilie, partie de la section AB N° 355, d'une superficie de 65 m<sup>2</sup>.
- "- La Villa Les Sables, 15 Avenue Emilie, section AB N° 353 d'une superficie de 96 m<sup>2</sup>.
- "- La Villa Violette, 13 Avenue Emilie (angle de l'Avenue de Valombre) section AB N° 352 pour 962 m<sup>2</sup>.

"Vous voudrez bien me faire connaître si la Ville de Royan entend procéder à ces acquisitions dans le délai de deux ans imparti par les textes, délai qui peut être prorogé une fois pour une durée de un an et qui court à compter du 14 Février 1979".

Les propriétés précitées sont effectivement frappées d'une servitude d'emplacement réservé pour espaces verts à aménager ou à créer (R.15) par le P.O.S. de la Ville de ROYAN, approuvé par arrêté préfectoral du 8 Décembre 1976.

C'est d'ailleurs dans ce cadre que des contacts avaient été pris aux fins d'une tractation amiable avec M. Emmanuel BONDEVILLE, Secrétaire Perpétuel de l'Académie des Beaux Arts et M. DEPREZ, Député-Maire de la Ville de COURBEVOIE, en tant que représentants des bénéficiaires de la donation des propriétés dépendant de la succession FOULD-STIRBEY.

Jusqu'à ce jour, aucun accord n'a pu intervenir sur le prix de cession offert par la Ville, pour un montant total de 1.600.000 Frs, les experts des propriétaires estimant quant à eux la valeur vénale à retenir à la somme de 2.100.000 Frs (valeur Juillet 1976).

A défaut d'accord amiable, on ne pourrait que s'en remettre à l'arbitrage de M. le Juge des Expropriations qui allouerait vraisemblablement en plus de la valeur vénale des propriétés, une indemnité de réemploi. On peut donc penser que la dépense à effectuer par la Ville serait approximativement de l'ordre de 2.500.000 Frs tous frais compris. (l'estimation des Services Fiscaux en date du 11 Août 1981 fait ressortir une estimation globale de la valeur vénale des propriétés de l'Académie des Beaux Arts à 2.186.000 Frs).

L'estimation précitée ne comprend pas les travaux de démolition des bâtiments existants et l'aménagement des espaces verts.

Bien que la Commission Municipale chargée de l'examen des demandes de permis de construire, réunie le 2 Avril 1979, se soit prononcée pour la réalisation de cette opération, les Commissions Municipales "Urbanisme et Construction. Equipement et Environnement.Travaux", et "Finances", réunies respectivement les 23 et 30 Mai 1979, ont jugé et regretté qu'il ne soit pas possible d'engager une telle dépense pour cet aménagement public.

L'article L.123.9 du Code de l'Urbanisme précise qu'à compter du jour de la mise en demeure d'acquiescer un terrain situé dans une réserve foncière, la Collectivité a un délai de deux ans pour réaliser cette acquisition.

En outre, ce délai peut être prorogé une fois pour une durée de un an. Aucune prorogation n'a été accordée à ce jour, en conséquence, la Ville aurait dû se prononcer le 14 Février 1981, étant précisé qu'une prorogation fait l'objet d'une consultation du bénéficiaire de la réserve par le Préfet 6 mois avant l'expiration dudit délai. (Article R 123.32 du Code de l'Urbanisme).

En outre, le propriétaire d'un terrain réservé au P.O.S. 3 mois après l'expiration du délai prescrit, a la possibilité de mettre la Ville en demeure, par l'intermédiaire du Préfet, de lever la réserve sur le terrain concerné.

A défaut de réponse à la mise en demeure pendant un délai d'un mois, la réserve est levée et il est procédé à une mise à jour du P.O.S. les terrains sont alors utilisables conformément aux zones à l'intérieur desquelles ils sont situés audit P.O.S.

Suite à la visite de M. Guy MAHIEU, le lundi 23 Novembre 1981, il ressort que l'Académie des Beaux Arts a chargé ce dernier de faire une contre-proposition à l'affaire de la Ville en date du 28 Août 1981, qui s'élevait à 1.600.000 Frs tous préjudices confondus.

Afin de régler cette acquisition, trois possibilités sont envisageables.

- Acquisition à l'amiable si l'Académie des Beaux Arts et la Ville s'entendent sur le prix.
- Saisine par le propriétaire ou par la Ville du Juge de l'Expropriation qui fixera le prix en fonction de l'avis des Services Fiscaux (2.186.000 F) et la proposition de l'Académie des Beaux Arts (2.100.000 F. en Juillet 1976) (nouvelle proposition en cours d'étude par M. MAHIEU). La saisine du Juge par la Ville ne peut se faire que si le propriétaire n'a pas adressé de mise en demeure de lever la réserve.
- Mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire sous couvert de M. le Préfet qui devient effective après un délai d'un mois (solution envisagée par M. MAHIEU chargé de l'affaire) si la Ville n'a pas saisi le Juge. Le P.O.S. est mis à jour.

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouf l'exposé de M. le Rapporteur

Vu l'avis favorable de la Commission Municipale "Urbanisme et Construction, Equipement et Environnement, Travaux", réunie le 26 Novembre 1981,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123.9 et R.123.32,

Vu la circulaire N° 78.14 du 17 Janvier 1978 (Equipement) relative aux emplacements réservés par les P.O.S.

Considérant d'une part que l'estimation des Services Fiscaux s'établissant à 2.186.000 Frs et d'autre part, que la proposition de l'Académie des Beaux Arts, s'élevant à 2.355.000 Frs, sont trop élevées,

DECIDE :

- de renoncer à l'acquisition des parcelles ci-après désignées, situées en réserve N° 15 du P.O.S. approuvé le 8 Décembre 1976, dépendant de la propriété de l'Académie des Beaux Arts.

- Section AB N° 345 pour 2.669 m<sup>2</sup>, 55 avenue de Paris
- Section AB N° 355 pour 277 m<sup>2</sup>, 43 Avenue de Paris
- Section AB N° 353 pour 316 m<sup>2</sup>, 15 Avenue Emilie
- Section AB N° 352 pour 962 m<sup>2</sup>, 13 Avenue Emilie.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits  
Ont signé au registre MM. les Membres présents

SOUS-PRÉFECTURE DE ROCHEFORT  
ARRIVÉE LE

15.DEC.1981

Délibération Exécutoire  
Art. L121 31 du C. des C. nes

