



## PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 MARS 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt mars à dix-neuf heures,  
le Conseil Municipal de SAINT GOBAIN, légalement convoqué le treize mars deux mil vingt-quatre,  
s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Frédéric MATHIEU, Maire de SAINT-GOBAIN.

**Etaients présents :** MM. Frédéric MATHIEU - Eric ANTOINE - François ECK - Martine RENAUD-RABEUF - Jean-Luc VAN BRABANT - Philippe WUIARNESSON - Isabelle DUPONT-BOUDEVILLE - Catherine MARCOUX - Céline MONNET-LIEFHOOGE - José CASTANO - Sandrine BIGOT - Philippe DEZ - Geoffrey LANGLOIS conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

**Représentés :** Mme Fabienne BLIAUX par M. François ECK  
Mme Graziella JACQUEMONT par Mme Isabelle DUPONT-BOUDEVILLE  
M. Jean-François COUVREUR par M. Philippe WUIARNESSON  
Mme Marie-Christine SCOTH par M. Eric ANTOINE  
M. François VANDENBERGUE par M. José CASTANO  
Mme Laura THIEBAUT par M. Frédéric MATHIEU

M. François ECK, ayant été désigné comme Secrétaire de séance, a accepté de remplir ces fonctions.

Assiste à la séance, en application de l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
Mme Stéphanie DUPUIS, Secrétaire générale.

### 1) APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 23 JANVIER 2024

Monsieur le Maire demande si des remarques sont à exprimer sur le compte rendu de la réunion du 23 janvier 2024 tel qu'il a été transmis aux membres du Conseil municipal.

Le Conseil municipal approuve le compte rendu de la réunion du 23 janvier 2024 par 19 voix Pour.

### 2) INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION RENFORCE SUR CERTAINES PARTIES DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-GOBAIN

Monsieur le Maire rappelle que le droit de préemption urbaine (DPU) dit « simple » tel qu'il a été voté en 2018 permet à la Commune de Saint-Gobain d'acquérir des emprises, bâties ou non, au moment de leur mise en vente, en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations répondant à des objectifs stratégiques de maîtrise foncière sur son territoire.

Cependant il existe plusieurs catégories de biens exclus du champ d'application du DPU (visés à l'article L.213-1 du code de l'urbanisme).

La commune peut toutefois déroger aux règles de l'article L.213-1 en incluant dans les biens soumis au droit de préemption certains des biens en principe exemptés. Le DPU est alors dit « renforcé » (article L.211-4) :

- a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai,

- b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires,
- c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Monsieur le Maire explique que le fait d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions ci-avant mentionnées sur les zones U et AU du territoire de Saint-Gobain permettra à la Commune de mettre en œuvre plus particulièrement le projet de requalification majeure du site de l'ancienne manufacture royale des Glaces, en lien avec l'Etablissement Public Foncier Local des Territoires Oise et Aisne (EPFLO).

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, R211-1 et suivants et R213-1 à R213-3 ;

Vu les articles L2122-22 et L2122-23 du code général des collectivités territoriales ;

Vu le Plan Local de l'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 19 février 2018,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2018 instaurant sur le territoire de la commune un droit de préemption urbain simple sur le territoire de la commune de SAINT-GOBAIN;

Considérant qu'il est nécessaire que la commune de SAINT-GOBAIN puisse poursuivre, en vertu des dispositions du code de l'urbanisme, ses actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet :

- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de réaliser des équipements collectifs,
- de permettre la restructuration urbaine,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine et les espaces naturels,

et plus particulièrement dans l'emprise de l'ancienne manufacture royale des Glaces.

Considérant que l'instauration du droit de préemption «renforcé» tel que défini à l'article L211-4 du code de l'urbanisme permettra à la commune de mener à bien la politique ainsi définie en considération de l'intérêt général de ses habitants.

**Le conseil municipal, après avoir délibéré et à l'unanimité,**

**DECIDE d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs du territoire inscrits en zone U et AU du Plan Local d'Urbanisme,**

**DIT que la présente délibération sera soumise à l'ensemble des formalités de publicité prévues par les articles R211-2 et R211-3 du code de l'urbanisme.**

(R211-2 : affichage en mairie pendant 1 mois + insertion dans 2 journaux diffusés dans le département

R211-3 : envoi sans délai de la délibération et du plan de zonage au Directeur départemental des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près le tribunal judiciaire de LAON et au greffe de ce même tribunal).

### **3) CONVENTIONNEMENT AVEC L'EPFLO POUR LE PROJET DE REQUALIFICATION MAJEURE DE L'ANCIENNE MANUFACTURE ROYALE DES GLACES**

Dans le cadre du projet de requalification majeure du site de l'Ancienne Manufacture Royale des Glaces, Monsieur le Maire propose à l'assemblée délibérante de conclure une convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier Local des Territoires Oise et Aisne (EPFLO). Ce site représente en effet un atout majeur pour la commune de SAINT-GOBAIN en termes de potentiel d'activités économiques, artisanales, médicales, sociales, culturelles, touristiques, historiques et de logements.

Une première requalification du site a déjà été initiée par la Commune avec la réhabilitation de l'ancienne Chapelle en un lieu culturel ainsi qu'avec l'implantation de la Maison de Santé Pluridisciplinaire par le biais de la Communauté d'agglomération Chauny-Tergnier-La Fère.

Plusieurs études réalisées, dont une de programmation urbaine en 2020/2021 par ACTIPOLIS, ont permis d'établir des réflexions quant au devenir du site. Il convient désormais de poursuivre les démarches opérationnelles (déconstruction, désamiantage...).

Dans un premier temps, il convient de mener des études techniques préalables au proto-aménagement (étude pollution, diagnostic amiante, relevé topographique, relevé des bâtiments). Il est proposé que ces études soient réalisées par l'EPFLO en maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la convention de portage foncier. A la revente du foncier, le montant de ces études pourra faire l'objet d'une minoration pouvant aller jusqu'à 50% du montant selon les clauses générales de portage de l'EPFLO.

Ensuite, l'intervention de l'EPFLO consistera en l'acquisition à 1€ du foncier déjà maîtrisé par la Commune, puis, selon une méthodologie partagée entre la commune et l'EPFLO, à la réalisation des opérations de proto-aménagements phasées. Sur ce périmètre de maîtrise foncière, l'ensemble des interventions à réaliser par l'EPFLO n'excèdera pas 160 000 €.

Sur les parcelles appartenant encore à des propriétaires privés (AP 82 pour partie et AP 95), il est convenu entre les parties de ne pas prévoir de montant d'engagement spécifique à ce stade. Le montant d'engagement de l'EPFLO pourra être ajusté par avenant le cas échéant.

Cette intervention doit permettre la reconversion de l'ancienne manufacture par le biais d'un projet mixte comprenant différentes composantes telles que l'accueil de nouvelles activités économiques, la requalification d'espaces publics, la mise en valeur du patrimoine, la création de logements...

Le portage de l'opération est effectué par l'EPFLO pour le compte de la Commune de SAINT-GOBAIN.

Les biens acquis seront assurés par l'EPFLO mais le coût sera refacturé annuellement à la Commune.

A l'issue de la durée de portage des biens, fixée à 5 ans, la Commune s'engage au rachat des biens acquis par l'EPFLO ou à se substituer dans cette obligation par le biais d'un opérateur. Le rachat a lieu au prix de revient, majoré des frais d'ingénierie et d'actualisation éventuels.

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L324-1 et suivants, L211-1, L211-2, L213-3 et L300-1,

Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère en date du 14 décembre 2020 portant adhésion à l'Etablissement Public Foncier Local des Territoires Oise et Aisne (EPFLO),

Vu l'arrêté du Préfet de région Hauts-de-France en date du 27 octobre 2021 portant extension du périmètre de l'EPFLO,

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :**

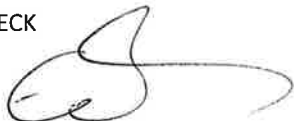
- **APPROUVE** les modalités et les conditions d'intervention de l'EPFLO pour l'acquisition des biens mentionnés dans le périmètre de l'emprise de l'ancienne manufacture (AP 82, 86, et 95 : veille foncière - droit de préemption / AP 27, 66, 84, 90, 91, 92, 93, 96, 102, 103, 105, 106 et 107 : maîtrise foncière - acquisition amiable),
- **ACCEPTE** les modalités d'intervention de l'EPFLO, en particulier le mode de portage de cette opération et les modalités financières détaillées dans la convention ci-annexée,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite convention et tous les documents nécessaires.

L'ordre du jour étant ainsi épuisé,

la séance du conseil municipal, sous la présidence de son Maire en exercice, a été levée à 19h35.

Le 22 mars 2024

Le secrétaire de Séance  
François ECK



Le Maire  
Frédéric MATHIEU

