



EXTRAIT DU REGISTRE DES
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRÉ

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le
ID : 033-200070092-20230405-2023_04_040-DE



SÉANCE DU 5 AVRIL 2023

DELIBERATION n°2023-04-040 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 76

Date de convocation : 30/03/2023

L'an deux mille vingt trois, le 5 avril à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 48

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISSON, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Joachim BOISARD, Emeline BRISSEAU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Philippe GIRARD, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Honoré SEGUY (*suppléant d'Alain PAIGNE*), Paquerette PEYRIDIEUX, David RESENDÉ, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents : 15

Michel MASSIAS, Bernard BACCI, Jean-Luc BARBEYRON, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Edwige NOMDEDEU, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Josette TRAVAILLOT, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote : 13

Eveline LAVAURE-CARDONA pouvoir à Chantal GANTCH, Sébastien LABORDE pouvoir à Fabienne FONTENEAU, Alain JAMBON pouvoir à Denis SIRDEY, Jean Louis ARCARAZ pouvoir à Monique JULIEN, Marianne CHOLLET pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jérôme COSNARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Agnès SEJOURNET, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Hélène ESTRADE, Gérard MOULINIER pouvoir à Jean-Pierre ARNAUD, Laura RAMOS pouvoir à Thierry MARTY, Laurence ROUEDE pouvoir à Gabi HOPER

Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance

DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME

SIGNATURE DE LA CONVENTION DE VEILLE ENTRE LA COMMUNE DE COUTRAS, LA CALI ET ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Sur proposition de Monsieur Jacques Legrand, Vice-président en charge de l'urbanisme et du développement touristique,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération de la commune de Coutras en date du 16 mars 2023, validant la convention de veille entre la commune, la Cali et l'EPF ;

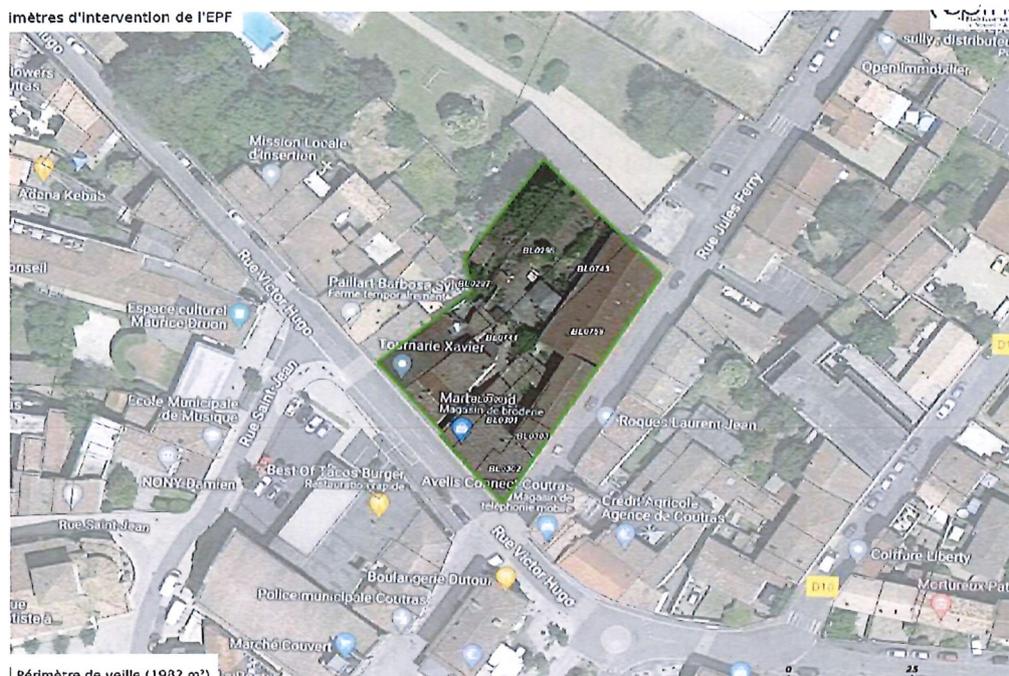
Vu l'avis du Bureau communautaire du 27 mars 2023 ;

Considérant que dans le cadre du Contrat de Ville du Quartier du Centre de Coutras, une première convention opérationnelle avait été conclue entre la commune de Coutras, La Cali et l'EPF afin de porter un projet de requalification du quartier de la gare visant à améliorer l'image de ce secteur.

Considérant qu'aujourd'hui la commune de Coutras a besoin d'une nouvelle convention afin que l'EPFNA ait une action de veille active sur les fonciers de l'îlot rue Jules Ferry/Victor Hugo le temps que le projet puisse être clairement défini par la Commune. Le DPU pourra être délégué à l'EPFNA qui pourra préempter au besoin et en fonction des opportunités. En parallèle, l'EPFNA et la Commune pourront consulter les bailleurs sociaux afin d'avoir leur avis et une faisabilité avant d'entrer en négociation avec les propriétaires.

Considérant le projet de la Ville consiste à maîtriser les fonciers de l'îlot rue Jules Ferry/Victor Hugo, afin de pouvoir réaliser de nouveaux logements locatifs sociaux (LLS) et ainsi compenser le manque de logements de ce type sur le territoire. En effet, la ville possède un taux de LLS de 12,43 %, inférieur au taux de 25 % imposé par la loi SRU. Le projet comprendrait également le maintien et le développement de cellules commerciales en rez-de-chaussée à l'angle des rues Jules Ferry / Victor Hugo.

Considérant qu'au regard de la configuration des parcelles (1976m²) et de la complexité à engager une stratégie foncière cohérente sur l'ensemble du périmètre de projet auprès des propriétaires concernés, il est apparu nécessaire d'optimiser le portage foncier à travers un partenariat avec l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine.



Considérant que la convention de Veille a pour objet de définir les objectifs partagés par la commune de Coutras, La Cali et l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, de définir les engagements et obligations que prennent les parties dans la mise en œuvre de la maîtrise foncière des emprises concernées, de délimiter le périmètre d'intervention et de préciser les modalités techniques et financières.

Considérant les principales missions de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine porteront sur

- la réalisation d'études foncières,
- l'acquisition foncière par tous moyens,
- le portage foncier,
- la réalisation de travaux notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires,
- la recherche d'opérateurs susceptibles de porter les projets s'il y a lieu,
- la revente des biens acquis aux maîtres d'ouvrage.

Considérant qu'au terme de la convention, la commune, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention. Les termes de l'engagement de La Commune et de la Cali inscrits dans la convention pourront évoluer par voie d'avenant afin de tenir compte de la programmation définitive du projet.

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (61 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver les termes de la convention de veille n°33-23-026 et ses annexes entre la commune de Coutras, La Cali et l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite convention de veille ainsi que tout avenant éventuel.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

18 avril 2023

Fait à Libourne

Le Président 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 de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme

et par délégation

Philippe BUISSON,

Président de la Communauté d'Agglomération du

Libournais,

Président de séance



Fabienne FONTENEAU,

Vice-présidente,

Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230405-2023_04_040-DE

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION DE VEILLE N° 33-23-026

POUR LA REQUALIFICATION DE L'ÎLOT JULES FERRY/VICTOR HUGO

ENTRE

LA COMMUNE DE COUTRAS

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Coutras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 19 place Ernest Barraud, 33230 COUTRAS, représentée par **Monsieur Jérôme COSNARD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

Ci-après dénommé « **la collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

La **communauté d'agglomération du Libournais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 42 rue Jules Ferry – CS 62026 – 33503 LIBOURNE Cedex – représentée par **Monsieur Philippe BUISSON**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » « **la communauté d'agglomération** » ou « **la CALI** » ;

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- du 1er février 2023

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Coutras

La commune de Coutras est localisée au Nord-Est du département de la Gironde, à 18 km au Nord-Est de Libourne. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Libournais.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D674 qui relie Libourne à Angoulême. La commune bénéficie également de sa proximité immédiate avec l'A89 qui relie Bordeaux à l'Est de la France. La commune qui est historiquement un nœud ferroviaire dispose toujours d'une gare TER desservie par les lignes reliant Bordeaux à Angoulême, Périgueux et Brive.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

| | Commune | Intercommunalité | Département |
|---|--------------|------------------|------------------|
| Population | 8 602 | 91 474 | 1 623 749 |
| Variation annuelle de la population (derniers recensements) | 0,6 % | 0,6 % | 1,3 % |
| Taux de Logements locatifs sociaux | 12,4 % | - | - |
| Rythme de construction annuel (2019) | 19 logements | 555 logements | 13 179 logements |
| Taux de vacance du parc de logements | 7,3 % | 8,8 % | 6,3 % |
| Nombre de personnes par ménages | 2,08 | 2,20 | 2,12 |

La communauté d'agglomération du Libournais a été créée le 1^{er} janvier 2012. Elle regroupe 45 communes et 91 474 habitants (INSEE, 2019).

Documents de référence en vigueur :

| | |
|----------------------|-----------------|
| SCoT | 6 octobre 2016 |
| PLU | 30 janvier 2013 |
| PLH 2018-2023 | 17 octobre 2019 |

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Coutras, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA.

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;

- définir les engagements et obligations que prennent la commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la commune ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) et le Règlement d'Intervention (RI)

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition des secteurs d'interventions

Les secteurs d'interventions sont définis par les éléments suivants et répartis suivant un périmètre de projet unique géographiquement :

| <u>Parcelles cadastrales</u> | <u>Surface de la parcelle</u> | <u>Type de bien</u> | <u>Adresse de la parcelle</u> | <u>Zonage PLU</u> | <u>Occupation</u> |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| BL 297 | 378 m ² | Bâti | 21 rue Victor Hugo | UA | Non |
| BL 298 | 275 m ² | Jardin | La Ville Nord | UA | Oui |
| BL 300 | 90 m ² | Bâti | 25 rue Victor Hugo | UA | Oui |
| BL 301 | 159 m ² | Bâti | 27 rue Victor Hugo | UA | Oui |
| BL 302 | 83 m ² | Bâti | 1 rue Jules Ferry | UA | Oui |
| BL 303 | 36 m ² | Bâti | Rue Jules Ferry | UA | Oui |
| BL 743 | 50 m ² | Bâti | La Ville Nord | UA | Non |
| BL 744 | 432 m ² | Bâti | 23 rue Victor Hugo | UA | Oui |
| BL 758 | 450 m ² | Bâti | 3 rue Jules Ferry | UA | Non |



2.2 Définition du projet

Cet îlot situé entre la rue Victor Hugo et la rue Jules Ferry représente une surface totale de 1 976 m² composé de 9 parcelles contiguës et bâties dont 6 appartiennent au même propriétaire qui est vendeur. Il s'agit d'immeubles en mauvais état dont une partie est occupée.

Le projet de la Ville consiste à maîtriser ces fonciers, afin de pouvoir réaliser de nouveaux logements locatifs sociaux (LLS) et ainsi compenser le manque de logements de ce type sur le territoire. En effet, la ville possède un taux de LLS de 12,43 %, inférieur au taux de 25 % imposé par la loi SRU. Le projet comprendrait également le maintien et développement de cellules commerciales en rez-de-chaussée à l'angle des rues Jules Ferry / Victor Hugo.

A ce stade, la commune et/ou l'intercommunalité n'ont pas réalisé d'études sur ce périmètre permettant de définir le projet.

Au travers de cette convention, l'objectif de la commune est double : réaliser une opération d'habitat composée de logements collectifs et/ou individuels groupés en accession sociale à la propriété et/ou locatifs sociaux et poursuivre l'effort de requalification du centre-ville en intervenant sur des biens dégradés et vacants.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagée par les partenaires.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la commune ;
- pourra préempter sur demande de la commune, le ou les biens identifiés.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la communauté d'agglomération ou par délibération du CM ou CC au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, la commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les études suivantes :

| | | |
|--|---|--|
| Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) | X | Etudes environnementales et diagnostic pollution |
| Etude de requalification de zone d'activité | X | Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment |
| Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI | X | Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...) |

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| Etude de programmation | | Étude géotechnique |
| Constitution DUP et enquête parcellaire | X | Etude de faisabilité |
| Etude de réhabilitation et économiste de la construction | | |

L'intervention de l'EPFNA sur le territoire de la commune de Coutras se limitera à la réalisation, au besoin, d'études techniques sur le bâti existant de cet îlot en vue d'une éventuelle démolition et/ou réhabilitation dans le cadre du projet.

La commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Elle s'engage également, avec l'appui de l'EPFNA, à prendre attache auprès des différents bailleurs sociaux du territoire susceptibles d'être intéressés pour monter une opération de logements sur cet îlot.

Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, la Commune s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1 100 000 €.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2 Accord préalable de la commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

Au terme de la convention, la commune, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- Si aucune acquisition n'a été réalisée, la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la commune, la cession à la commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2025.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la commune, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la commune remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : Chef de projet Petites Villes de Demain : Antoine BROUSSE / Responsable service urbanisme : Cristèle ESTRADE
- Réfèrent politique Commune : Maire : Jérôme COSNARS
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Chef de projet Habitat : Florent PASQUIER
- Réfèrent politique Intercommunalité : Vice-Président à la Politique de l'Habitat : Jean-Philippe LE GAL
- Chef de projets/Directeur Territorial de l'EPFNA : Valentin LAVIALLE/Louis ANDREO

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima commune, intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la commune, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La commune, et l'intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la commune et à l'intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La commune, l'intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Coutras
représentée par son Maire,

La communauté d'agglomération du
Libournais
représentée par son Président,

L'Établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Jérôme COSNARD

Philippe BUISSON

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/ en date du

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

| Signataire | Signature |
|------------------------------|-----------|
| | |
| | |
| EPFNA – Le directeur général | |

Fait pour être annexé à la convention n°

Table des matières

| | |
|---|----|
| Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA | 3 |
| A - Cadre statutaire d'intervention | 3 |
| B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention | 3 |
| C. Le contrôle interne et externe | 4 |
| D. Le cadre conventionnel | 5 |
| E. Le présent règlement d'intervention | 5 |
| Chapitre 2 - Le cadre conventionnel | 6 |
| A - Convention cadre | 7 |
| B - Convention d'études | 7 |
| C – Convention de veille | 7 |
| D – Convention de réalisation | 7 |
| Chapitre 3 – Les études | 8 |
| Chapitre 4 – L'acquisition foncière | 9 |
| A – L'acquisition foncière par voie amiable | 9 |
| B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU) | 11 |
| C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique | 11 |
| D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA | 13 |
| Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis | 13 |
| A. Gestion des biens libres d'occupation | 13 |
| B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité | 14 |
| C. Biens agricoles | 15 |
| D. Assurance et mise en sécurité des biens | 15 |
| Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA | 15 |
| A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas | 15 |
| B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers | 16 |
| C. Groupement de commande | 16 |
| Chapitre 7 – La cession des biens acquis | 16 |
| A. Les différents types de cession | 17 |
| B. Cession à la collectivité | 17 |
| C. Cession à un tiers | 18 |
| D. Détermination du prix de cession | 19 |
| Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations | 21 |
| A. Information financière | 21 |
| B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier | 21 |
| C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné) | 21 |
| D. La clôture de la convention | 22 |
| Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux | 23 |
| A. Résiliation des Conventions | 23 |
| B. Contentieux | 24 |

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à la **préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'**insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires, des priorités énoncées dans les

documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des processus de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**

Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin de définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.

Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.

Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Établissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.

Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Établissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maîtrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé,

ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.

Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la réglementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.

L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.

Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.

L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations réglementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire
- Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.

En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maîtrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse...), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition
- Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir
- Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité
- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.
- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Établissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.
- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente
- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.
- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Établissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Établissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. Le démembrement de propriété

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers...)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. Acquisition de propriétés publiques

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. Acquisition de biens occupés

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d’acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l’EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d’un projet d’intérêt général réfléchi et s’inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l’EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l’EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l’EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d’intervention de l’EPFNA à l’échelle de la commune ou de l’EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l’objet d’une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu’elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l’EPFNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d’une opération d’intérêt général prévue à l’article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l’EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu’il est délégataire du DPU, l’EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s’il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veiller à transmettre dans la semaine la DIA à l’EPFNA en vue d’une instruction efficace de celle-ci par les services de l’EPFNA.

L’EPFNA gère ainsi l’intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l’EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l’intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d’urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l’EPFNA est missionné, la collectivité et l’établissement étudient la motivation d’une préemption qui est essentielle en vue d’éviter un potentiel recours.

Le lancement d’une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l’EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d’avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l’estimation de France Domaine qu’il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l’EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s’exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Contentieux administratif et judiciaire

L’EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l’appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L’EPFNA rend compte régulièrement de l’avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d’acquisition – L’expropriation pour cause d’utilité publique

Le recours à l’expropriation est l’aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l’EPFNA lorsque les délais de l’opération envisagée nécessitent la maîtrise foncière d’un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n’ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maîtrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel relatives,
- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc...).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédures d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtention des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc...) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maîtrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maîtrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public...), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1 du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas de relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.). L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.

Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscal, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maîtrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maîtrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maîtrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l' élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient
- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention : la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l' élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maîtrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).

Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique...).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.

Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme ([L. 300-4 à L. 300-5-1](#) et [R. 300-4 à R. 300-13](#)). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concedant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.

Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.

Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procédera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an, ou dont l'exécution s'avère irréalisable.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.



EXTRAIT DU REGISTRE DES
**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATIONS**

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le
ID : 033-200070092-20230405-2023_04_041-DE



SÉANCE DU 5 AVRIL 2023

DELIBERATION n°2023-04-041 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 76

Date de convocation : 30/03/2023

L'an deux mille vingt trois, le 5 avril à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 48

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Joachim BOISARD, Emeline BRISSEAU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUCHEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Philippe GIRARD, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Honoré SEGUY (suppléant d'Alain PAIGNE), Paquerette PEYRIDIEUX, David RESENDÉ, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents : 15

Michel MASSIAS, Bernard BACCI, Jean-Luc BARBEYRON, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Edwige NOMDEDEU, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Josette TRAVAILLOT, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote : 13

Eveline LAVAURE-CARDONA pouvoir à Chantal GANTCH, Sébastien LABORDE pouvoir à Fabienne FONTENEAU, Alain JAMBON pouvoir à Denis SIRDEY, Jean Louis ARCARAZ pouvoir à Monique JULIEN, Marianne CHOLLET pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jérôme COSNARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Agnès SEJOURNET, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Hélène ESTRADE, Gérard MOULINIER pouvoir à Jean-Pierre ARNAUD, Laura RAMOS pouvoir à Thierry MARTY, Laurence ROUEDE pouvoir à Gabi HOPER

Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance

DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME

DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR LA COMMUNE DE COUTRAS A L'EPF NOUVELLE-AQUITAINE ET À LA COMMUNE DE COUTRAS

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du Développement touristique et de l'Urbanisme ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 211-2 L. 213-3 et R. 213-1 et suivants ;
Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du Libournais ;
Vu la délibération de la ville de Coutras n°03/2013 en date du 30 janvier 2013 portant instauration du droit de préemption urbain ;
Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2017/01/019 en date du 31 janvier 2017 portant délégation du droit de préemption urbain ;
Vu la délibération de la ville de Coutras n°19/2018 en date du 29 mars 2018 portant signature d'une convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2018-04-089 en date du 3 avril 2018 portant signature d'une convention opérationnelle de Coutras avec l'Etablissement public Foncier de Nouvelle Aquitaine ;
Vu la convention de veille n°33-23.026 sur la commune de Coutras entre cette dernière, La Cali, et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine annexée à la présente délibération.

Considérant que La Cali est titulaire du droit de préemption urbain en lieu et place des Communes, depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

Considérant que le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Considérant le projet urbain de la Ville de Coutras et notamment l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) avec pour objectifs la rénovation de l'habitat, la réinstallation de commerces, le réinvestissement de logements soit vacants soit indignes ou insalubres ainsi que la production de logements sociaux...

Considérant que la convention de veille signée entre la Ville de Coutras et l'EPF Nouvelle-Aquitaine permet à ce dernier d'être un opérateur foncier dans cette opération de renouvellement urbain du centre-ville ;

Considérant que pour jouer ce rôle d'opérateur foncier, l'EPF Nouvelle-Aquitaine doit disposer du droit de préemption urbain sur les périmètres d'interventions défini dans la convention de veille n°33-23-026 ;

Considérant que ces différents périmètres sont composés des parcelles suivantes : BL 297,298 ; BL 300 à 303 ; BL 743 ; BL 744 ; BL 758.

Vu l'avis du Bureau communautaire du 27 mars 2023,

Après en avoir délibéré,
Et à l'**unanimité** (61 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- de modifier la délégation du droit de préemption urbain au profit de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine comme suit :

- délégation du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sur le périmètre d'intervention situé en zone UA du Plan local d'urbanisme de la ville de Coutras tel que délimité sur la carte annexée à la présente délibération (BL 297,298 ; BL 300 à 303 ; BL 743 ; BL 744 ; BL 758).
- délégation du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé au profit de la ville de Coutras sur le reste de la zone UA de son Plan local d'urbanisme
- délégation du droit de préemption urbain au profit de la ville de Coutras sur les zones UB, UC, UD, UX, UE, 1AU et 2AU et leurs sous-secteurs de son Plan Local d'Urbanisme

Cette délégation du droit de préemption prendra effet à compter de la signature de la convention de veille entre Coutras, La Cali et l'Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine.

- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte ou engager toute procédure administrative nécessaire à l'application de la présente délibération.

COMMUNE DE COUTRAS (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

18 avril 2023

Fait à Libourne

Le Président 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 de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,
Président de séance



Fabienne FONTENEAU,
Vice-présidente,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230405-2023_04_041-DE



EXTRAIT DU REGISTRE D
**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le
ID : 033-200070092-20230405-2023_04_042-DE

SÉANCE DU 5 AVRIL 2023

DELIBERATION n°2023-04-042 – 1/2

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 76

Date de convocation : 30/03/2023

L'an deux mille vingt trois, le 5 avril à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 48

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Joachim BOISARD, Emeline BRISSEAU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Philippe GIRARD, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Honoré SEGUY (*suppléant d'Alain PAIGNE*), Paquerette PEYRIDIEUX, David RESENDÉ, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents : 15

Michel MASSIAS, Bernard BACCI, Jean-Luc BARBEYRON, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Edwige NOMDEDEU, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Josette TRAVAILLOT, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote : 13

Eveline LAVAURE-CARDONA pouvoir à Chantal GANTCH, Sébastien LABORDE pouvoir à Fabienne FONTENEAU, Alain JAMBON pouvoir à Denis SIRDEY, Jean Louis ARCARAZ pouvoir à Monique JULIEN, Marianne CHOLLET pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jérôme COSNARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Agnès SEJOURNET, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Hélène ESTRADE, Gérard MOULINIER pouvoir à Jean-Pierre ARNAUD, Laura RAMOS pouvoir à Thierry MARTY, Laurence ROUEDE pouvoir à Gabi HOPER

Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance

DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME

DÉBAT DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLU D'IZON

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du Développement touristique et de l'Urbanisme ;

Vu l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la Communauté d'agglomération est compétente depuis le 1^{er} janvier 2017 en matière de réalisation, modification et révision des documents d'urbanisme et cartes communales ;

Considérant que par délibération en date du 27 janvier 2020 la Commune d'Izon a sollicité La Cali pour la prescription de la procédure de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme visant à revoir l'intégralité du PLU en l'adaptant au contexte actuel ;

Considérant que par délibération en date du 20 février 2020 La Cali a prescrit une procédure de révision générale de ce Plan Local d'Urbanisme.

Considérant que suite à l'avancée des études, le PADD est prêt à être mis en débat au sein du Conseil communautaire.

Considérant que les objectifs définis dans le PADD sont :

Favoriser un développement urbain vertueux

- Créer environ 484 à 555 logements pour accueillir 877 à 1066 habitants à l'horizon 2034-2036
- Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation : vers un développement modéré et qualitatif
- Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée

Valoriser le cadre de vie

- Conforter les principales entités urbaines
- Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux
- Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale

Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources

- Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages
- Adapter le développement d'Izon aux ressources en eau

Pérenniser et conforter les activités économiques

- Maintenir et développer les activités économiques
- Permettre à l'activité agricole et viticole de perdurer dans un environnement non-contraint

Vu l'avis du Bureau communautaire du 27 mars 2023,

Le Conseil communautaire prend acte du document présenté et du débat qui en a découlé.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne **18 avril 2023**

Le Président 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 de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,
Président de séance



Fabienne FONTENEAU,
Vice-présidente,
Secrétaire de séance

Izon

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.0 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Élaboration du PLUi prescrite par D.C.C du ...

Projet de PLUi arrêté par D.C.C du ...

Dossier soumis à Enquête Publique du ... au ...

PLUi approuvé par D.C.C du ...

Document provisoire – mars 2023

Metropolis

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| PREAMBULE | 5 |
| 1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX | 7 |
| 1.1. Créer environ 484 à 555 logements pour accueillir 877 à 1066 habitants à l’horizon 2034-2036 | 7 |
| 1.2. Veiller à l’équité sociale dans l’habitat par une politique de mixité sociale et d’offre diversifiée | 9 |
| 1.3. Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d’urbanisation : vers un développement modéré et qualitatif | 9 |
| 2. VALORISER LE CADRE DE VIE | 11 |
| 2.1. Conforter les principales entités urbaines | 11 |
| 2.2. Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux | 12 |
| 2.3. Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale | 13 |
| 3. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS, LA QUALITE DES PAYSAGES ET LES RESSOURCES | 13 |
| 3.1. Renforcer l’identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages | 14 |
| 3.2. Adapter le développement d’Izon aux ressources en eau | 15 |
| 4. PERENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES | 15 |
| 4.1. Maintenir et développer les activités économiques | 17 |
| 4.2. Permettre à l’activité agricole et viticole de perdurer dans un environnement non contraint | 17 |
| 5. ILLUSTRATION DU PROJET COMMUNAL | 18 |

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le _____ 
ID : 033-200070092-20230405-2023_04_042-DE

PREAMBULE

La procédure de révision du PLU est l'occasion, pour les élus et partenaires institutionnels, de se pencher sur les problématiques, atouts et opportunités du territoire communal, mais aussi sur les contraintes existantes, afin de définir un **projet cohérent et raisonné pour les années à venir**. Et ce, dans une logique de **cohérence territoriale** et non d'addition ou de juxtaposition de projets communaux les uns avec les autres. Ce moment de réflexion partagée, marqué par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est également l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui dépasse le simple cadre de la planification, pour proposer une **vision** et une **ambition quant à l'avenir de la commune dans différents domaines**.

Le PADD représente le **cadre de référence et de cohérence pour coordonner le développement futur d'Izon**, notamment en **compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** du Grand Libournais (dont la révision a été prescrite le 29 septembre 2022) et du **Plan Local de l'Habitat (PLH)** de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALi), amené à être révisé avec la mise en œuvre du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD)** de la CALi. Le PADD devra donc également s'inscrire en compatibilité avec le futur PLUi-HD (en cours d'élaboration).

Le PADD, conformément à l'*article L.151-5 du Code de l'Urbanisme*, définit :

1° Les orientations générales des politiques d'**aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, de **paysage**, de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant l'**habitat**, les **transports** et les **déplacements**, les **réseaux d'énergie**, le **développement des communications numériques**, l'**équipement commercial**, le **développement économique** et les **loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il ne peut prévoir l'**ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la **capacité d'aménager et de construire** est **déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les **locaux vacants**, les **friches** et les **espaces déjà urbanisés** pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Par ailleurs, le PADD s'applique sur la totalité du territoire communal, et veille à respecter les principes énoncés à l'*article L.101-2 du Code de l'Urbanisme*, notamment en termes de développement durable :

1° L'**équilibre** entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains, la protection, conservation et restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

3° La **diversité des fonctions urbaines et rurales** et la **mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des

performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La **sécurité** et la **salubrité publiques** ;

5° La **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La **protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La **lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La **lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La **promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Les orientations générales du PADD ont été élaborées à partir de ce cadre légal et d'un **diagnostic concerté**, d'**enjeux validés** et de **scénarios de développement**, dans une **vision prospective de 10 à 12 ans**¹.

Le projet prend acte de la nécessité d'un **développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement**, privilégiant le **cadre de vie** de ses habitants **sans consommation foncière**, en s'appuyant sur une volonté politique forte en matière de **gestion de la ressource en eau**, de prise en compte de la **question énergétique**, de **préservation et de valorisation des terres agricoles et des espaces naturels**, d'**équité sociale dans l'habitat**...

¹ L'horizon fixé à 12 ans permet de tenir compte du PLH du Grand Libournais, d'une durée de 6 ans et renouvelable 1 fois.

1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX

Rattachée aux bassins de vie et d'emplois de la métropole bordelaise et de l'agglomération libournaise, Izon est soumise à une **forte pression foncière**, incitant à la poursuite d'un développement urbain sur le territoire communal. Pour autant, les élus souhaitent **encadrer ce développement et trouver un nouvel équilibre**, afin de répondre aux objectifs des documents supra-communaux face aux **enjeux croissants de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **limitation de la consommation foncière**.

Izon est constituée de plusieurs entités, délimitant le cadre des orientations d'aménagement et d'urbanisme :

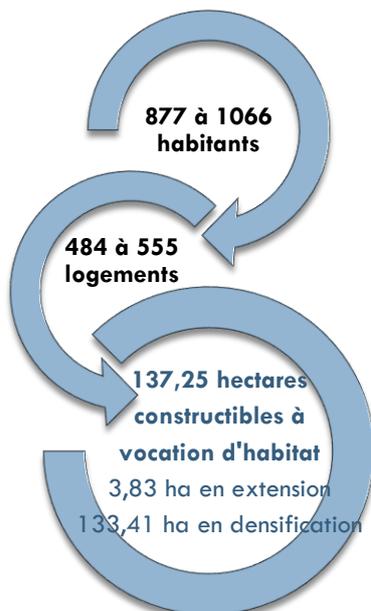
- Une **frange Nord et Ouest** aux abords de la Dordogne et de l'Estey de Glaugelas, de fait préservée de l'urbanisation car sujette au risque inondation (zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation) et marquée par la présence de prairies, vignobles, boisements, haies bocagères... ;
- Une « **unité centrale urbaine** », où les espaces agricoles et forestiers, plus restreints voire enclavés, restent les principaux espaces de développement, malgré leur appartenance à la Trame Verte et Bleue.

L'ambition communale vise ainsi à limiter l'étalement urbain et à maîtriser la consommation foncière, en travaillant à « **enveloppe urbaine constante** ». Ce parti pris suppose, d'une part de **limiter l'extension urbaine aux sites déjà urbanisés ou au périmètre aggloméré (SCoT)** et, d'autre part de **se développer sur soi-même** en privilégiant la **reconquête des sites centraux** (déjà équipés et artificialisés), et en **modérant l'urbanisation des interstices**.

1.1. CREER ENVIRON 484 A 555 LOGEMENTS POUR ACCUEILLIR 877 A 1066 HABITANTS A L'HORIZON 2034-2036

Aux portes de Libourne et de Bordeaux, Izon est une commune attractive, et qui, pour maintenir l'équilibre de l'armature territoriale au niveau intercommunal, se doit d'accueillir de nouveaux habitants. En effet, pour programmer son développement, Izon s'appuie sur une **croissance démographique annuelle de 1,30%**.

Izon est en effet repérée par le SCoT comme une centralité relais rattachée au bassin de proximité du Grand Libourne et au pôle urbain d'Izon-Vayres, dont le taux de croissance démographique annuel moyen maximum prévu sur 20 ans de 1,23%. Le choix a été fait de porter ce taux à 1,30% afin de **répondre aux besoins**, et notamment **au rattrapage de production de logements locatifs sociaux** auquel la commune est soumise.



Izon prévoit ainsi une **capacité permettant d'accueillir 877 à 1066 habitants**, soit **484 à 555 logements à créer² à l'horizon 2034-2036**.

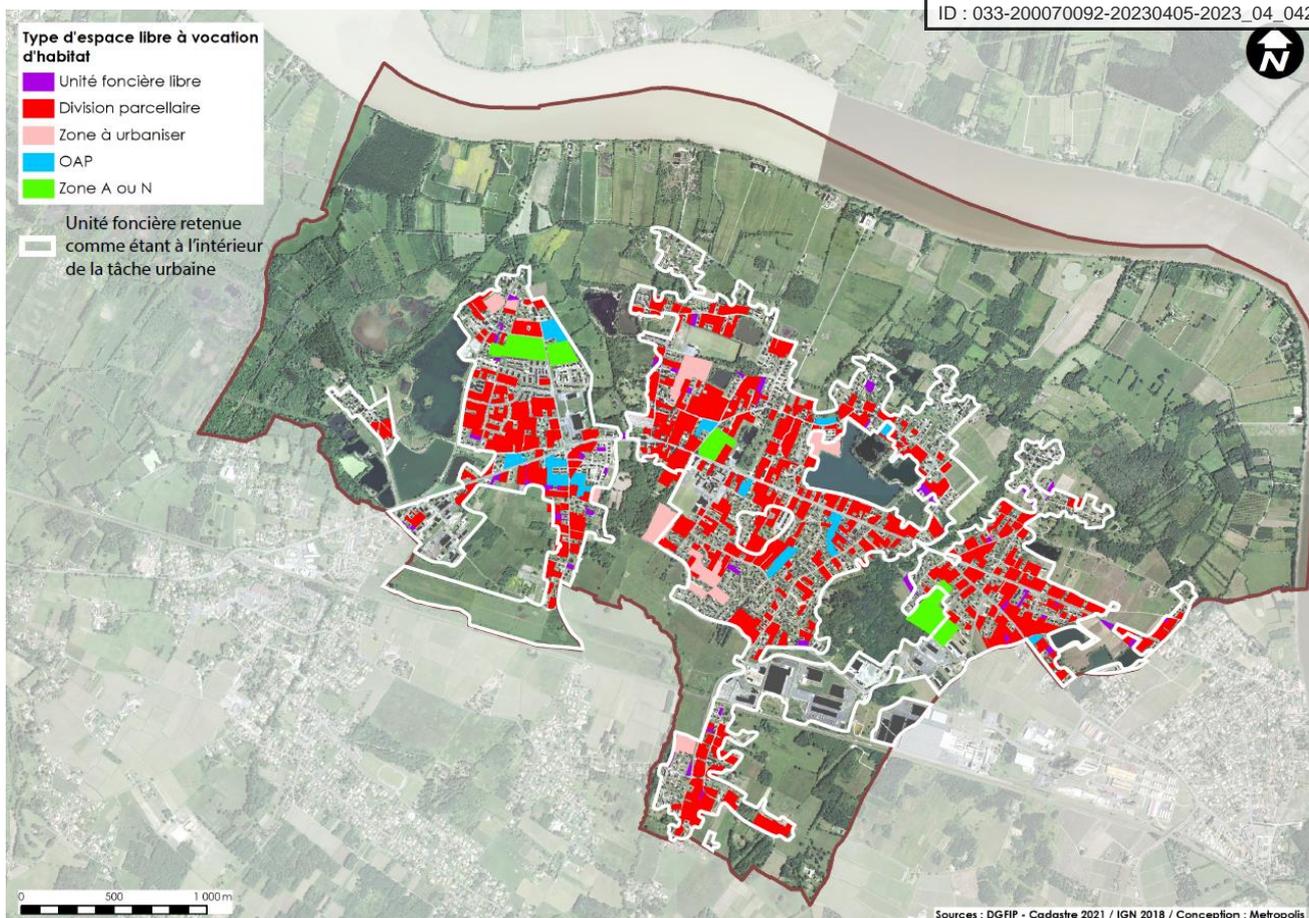
Le SCoT prescrit **50% des nouveaux logements en densification de l'urbanisation existante** (périmètre aggloméré) d'ici à **2030**, avec une **densité moyenne de 15 logements à l'hectare³**.

Dans le **PLU de 2010**, **137,24 hectares** sont repérés comme constructibles pour de l'habitat sur Izon (5,2 hectares pour de l'activité économique), dont **3,83 hectares en extension** (soit près de 3% des nouveaux logements) et **133,41 hectares en densification** (soit environ 97% des nouveaux logements).

De plus, la **densité bâtie** sera **accrue suivant les secteurs de développement** sur la commune, afin de répondre au besoin de **diversification du parc de logements**, actuellement très peu varié. Il s'agit finalement de promouvoir l'installation et le maintien de tous, tout au long de leur parcours résidentiel et afin de garantir une **mixité sociale et intergénérationnelle**.

² Le calcul du nombre de logements à créer se base sur l'accueil de population, une taille des ménages en diminution progressive et de 2,28 personnes à l'horizon 2036, et le renouvellement du parc. L'objectif étant de ne pas créer plus de résidences secondaires ni de logements vacants.

³ Au maximum 50% des nouveaux logements seront ainsi produits en extension, correspondant à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser (extension urbaine) d'ici à 2030, avec une densité de 12 logements à l'hectare.



Espaces libres identifiés et enveloppe urbaine existante sur la commune d'Izon

Toutefois, l'intégralité des espaces identifiés comme libres et densifiables ne sera pas mobilisée (cf chapitre suivant).

Au-delà de l'aspect quantitatif de la production de logement, la ville d'Izon souhaite répondre qualitativement à l'ensemble des besoins des habitants, actuels et futurs, du territoire. C'est à ce titre que le **principe de diversification de l'offre d'habitat** a été retenu :

- **Favoriser l'accès au parc locatif social** pour les ménages fragiles et/ou dont les ressources ne leur permettent pas d'accéder au parc privé ;
- **Promouvoir l'accession aidée à la propriété**, dans une perspective de maintien / d'attraction de jeunes ménages avec enfants afin de maintenir les équipements scolaires.

Pour atteindre ces objectifs, la collectivité s'appuiera sur :

- Le **développement de l'offre locative aidée** sur le territoire, à travers la construction neuve et la poursuite des actions de réinvestissement du parc existant, privé notamment ;
- Afin de préserver une certaine mixité sociale à l'échelle communale au plus près des équipements, commerces et services, les secteurs susceptibles d'accueillir du logement social dans le cadre d'opérations mixtes feront l'objet d'**OAP intégrant ou non des servitudes de mixité sociale (SMS) en vue de favoriser les programmes mixtes** (logements aidés, accession abordable, produits libres) ;
- La production d'une **offre en accession abordable à la propriété**.

1.2. VEILLER A L'EQUITE SOCIALE DANS L'HABITAT PAR UNE POLITIQUE DE MIXITE SOCIALE ET D'OFFRE DIVERSIFIEE

L'enjeu de diversification de l'habitat est lié au **dispositif de l'article 55 la loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain) auquel la commune d'Izon est soumise. Le dispositif impose aux communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de **25% de logements sociaux** en regard des résidences principales, **d'ici à 2025**.

Le diagnostic ayant démontré que seulement 5,23%⁴ à 8,3%⁵ des résidences principales étaient des logements sociaux sur le territoire communal, le développement d'Izon s'inscrit dans le cadre d'une **procédure de rattrapage de production de logements sociaux**, afin de répondre à l'objectif de la loi SRU.

Le **PLH**, approuvé le 17 octobre 2019, énonce les **objectifs annuels suivants en terme de production de logements** :

- 60 résidences principales, dont 57 en production neuve et 3 en remise sur le marché de logements vacants ;
- **45 logements sociaux**, dont :
 - 41 en production neuve,
 - 4 en conventionnement du parc privé.

Par ailleurs, **12 logements au minimum** doivent être produits en **PLAi**, c'est-à-dire en financement Prêt Locatif Aidé d'Intégration, destiné aux locataires en situation de grande précarité.

Dans un rapport de compatibilité avec le PLH, il s'agirait de produire **450 logements sociaux à l'horizon 2034** sur le territoire communal, et **540 logements sociaux à l'horizon 2036**.

Le PLU devra par ailleurs intégrer les **futures orientations du PLUi-HD de la CALi**, en cours d'élaboration, et dont la **mise en compatibilité** sera nécessaire.

Par ailleurs, une étude a été réalisée à l'échelle de la CALi en vue de **mobiliser les logements vacants présents sur le territoire dans l'objectif de produire des logements sociaux par conventionnement**. Au total, 17 logements vacants pourraient être remis sur le marché.

Enfin, à la demande de l'État, la Ville d'Izon porte un projet de **mise à disposition de terrains familiaux pour les gens du voyage** (voir carte).

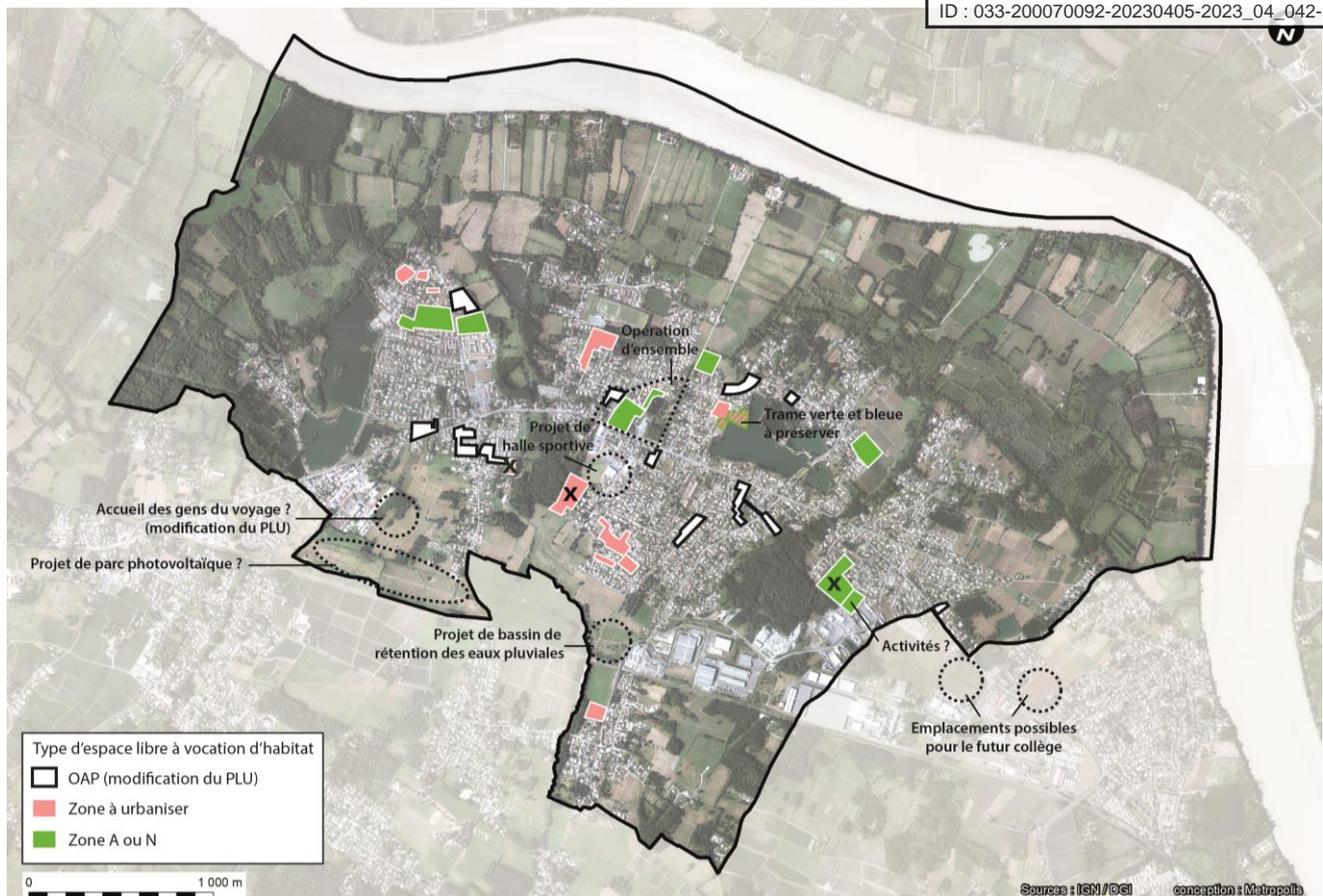
1.3. PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LES EXTENSIONS D'URBANISATION : VERS UN DEVELOPPEMENT MODERE ET QUALITATIF

Le **SCoT** n'autorise le développement urbain qu'en accroche des villes, bourgs et villages et des hameaux existants. Le projet communal s'inscrit en compatibilité avec cette orientation et vise une **modération de la consommation d'espace** en confortant l'enveloppe urbaine existante, et en limitant les **extensions**, afin d'**endiguer le phénomène d'étalement urbain, de mitage et de pression sur les espaces naturels et agricoles**.

Dans le cadre de la **procédure de modification du PLU**, menée en parallèle de celle de la révision du document, et dans l'objectif de rattraper la carence en matière de logements sociaux, des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sont portées sur chaque secteur de développement dans les enveloppes urbaines artificialisées. Ces OAP permettent d'**atteindre une partie des objectifs de production de logements**, quantitatifs et qualitatifs, en respectant les densités du SCoT.

⁴ Données INSEE 2018.

⁵ Données RPLS 2020.



Espaces libres et projets communaux identifiés sur la commune d'Izon

Le **reste des espaces libres** des enveloppes urbaines artificialisées ne sont pas mobilisables pour mettre en place une servitude de mixité sociale. De plus, ces espaces libres ne sont mobilisables **que par divisions parcellaires**. Les expériences montrent qu'en effet, **une SMS sur les parcelles constructibles par division parcellaire ne permettent pas d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux** (en pratique, les porteurs de projet inscrivent leur(s) opération(s) sous le seuil imposant la production de logements sociaux).

Ainsi, pour finaliser le rattrapage de production de logements sociaux, la **mobilisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers est nécessaire**, notamment les espaces NAF phagocytés par les zones urbaines. La consommation de ces espaces ne peut en effet être évitée, les espaces restants compris dans l'enveloppe urbaine n'étant pas mobilisables pour atteindre les objectifs. Toutefois, le projet s'attache à répondre au mieux aux objectifs de **continuité des espaces artificialisés existants**, de **proximité avec le bourg**, d'**adéquation avec les réseaux**, d'**évitement des secteurs en lien avec les enjeux environnementaux...**

Pour s'inscrire dans une **dynamique plus vertueuse en matière de consommation d'espaces par l'urbanisation**, le PLU ne remobilisera que l'équivalent d'environ **39% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2010 et 2021**, soit environ **21,61 hectares** (sur les 55,66 hectares consommés ces dix dernières années).

Ainsi, le nouveau PLU s'inscrit pleinement vers un effort devant conduire à plus long terme le territoire communal vers le concept de **Zéro Artificialisation Nette**, objectif **2050** fixé par la **loi Climat et Résilience** du 22 août 2021, et du **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**, fixant une **division par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030**.

Par ailleurs, il s'agit pour le projet communal de **prendre en compte les risques naturels**, notamment en ne prévoyant **pas de zone constructible sur les franges Nord et Ouest, bordées par la zone inondable**, mais aussi de considérer les **capacités des réseaux** (adduction en eau potable, assainissement, défense incendie, voirie...). Un **échancier d'ouverture à l'urbanisation**, imposé par la **loi Climat et Résilience**, devra ainsi être réalisé pour tenir compte **de la capacité des réseaux**.

Les **secteurs de projet** doivent aussi permettre la projection sur le long terme, et donc prévoir des **aménagements** qui permettront de faire le **lien entre les quartiers existants et les nouvelles zones urbanisées**.

2. VALORISER LE CADRE DE VIE

Les habitants d'Izon habitent de façon quasi-exclusive sur l'**unité centrale urbaine**, où se trouvent les **commerces, services et équipements** (écoles, crèche, maison de retraite, pôles sportifs, centre équestre...), répartis entre le **centre-bourg**, d'**autres centralités** (Hyper Casino/Aldi, ancien supermarché Diagonal), et **disséminés** sur l'unité centrale urbaine. De ces aménités résulte une certaine **vitalité**, recherchée par les résidents actuels et à venir.

Les activités et commerces sont principalement localisés **le long de la RD 242**, en particulier sur la section « Avenue du Général de Gaulle ». La concentration de ces divers éléments joue un rôle indéniable dans la qualité du cadre de vie, et dans l'usage des espaces. Toutefois, malgré la cohabitation entre les habitations et les équipements de proximité, les **déplacements** sont **majoritairement véhiculés**, avec des **espaces de stationnement facilitant l'usage de la voiture**, et **peu d'aménagements pour favoriser les mobilités douces et les parcours marchands**.

Par ailleurs, malgré la prégnance des **aménités naturelles et paysagères** sur le territoire communal (boisements, prairies, vignes, plans et cours d'eau...), leur **accès** est aujourd'hui **peu visible et peu mis en valeur**.

Ainsi, la valorisation du cadre de vie sur la commune doit passer par la **mise en valeur et en réseau du patrimoine naturel et paysager**, tout en veillant à l'**insertion urbaine, architecturale et paysagère des secteurs de développement urbain**, et la recherche d'un **changement de pratiques**, notamment en matière de **déplacements**.

Cette mise en valeur peut aussi s'appuyer sur les actions passées, en cours et à venir sur le territoire communal : **Plan paysage, Jardins partagés, Plan nourricier et Verger communal, « Jardinez citoyens », Fleurissement des pieds de clôtures, zones terrestre éducative en lien avec l'Office Français de la Biodiversité, Aménagement de « fenêtres paysagères » sur le modèle des tableaux de Léo Drouyn, Projet Alimentaire Territorial (PAT) mené par le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Libournais...**



Jardin partagé – Journée Zéro déchets sur la commune d'Izon

2.1. CONFORTER LES PRINCIPALES ENTITES URBAINES

Comme vu précédemment, le **centre-bourg** est **structuré le long de la RD 242**, et s'étend d'Ouest en Est sur la commune par la présence de surfaces commerciales dominées par la place de l'automobile.

L'unité centrale urbaine regroupe les principales centralités sur Izon et ses quartiers d'habitat, à vocation pavillonnaire majoritairement. Dans la perspective d'un développement maîtrisé et peu consommateur d'espace, et face aux enjeux environnementaux et paysagers (zone inondable, préservation des milieux...), le projet communal vise d'abord à **consolider les espaces de centralité et les fonctions urbaines existantes**.

L'urbanisation est ainsi prévue uniquement dans l'enveloppe urbaine agglomérée, voire en extension directe et limitée, le but étant de **densifier les espaces artificialisés** tout en **préservant le cadre de vie rural** du territoire.

Il s'agit par là même de **ralentir le phénomène de division parcellaire**, afin d'éviter une densification trop importante sur le territoire communal, tout en **diminuant la pression foncière**.

L'**accueil** de la population à **proximité des équipements, des commerces et des services**, favorise l'**appropriation** et l'**utilisation** de ces derniers, permet de **réduire la portée des déplacements**, et facilite donc l'usage de **mobilités plus sobres** sur le plan environnemental et énergétique.

Cette orientation s'inscrit en cohérence avec les projets communaux : **construction d'une halle sportive mutualisée auprès des équipements existants** (à proximité du gymnase), **requalification du pôle commercial « Diagonal »** en tant qu'**opération d'ensemble** intégrant la notion de **mixité fonctionnelle** (services, commerces, logements), mise en place d'un **plan de mobilité active...**

Ce projet de requalification commerciale sera complété par la mise en place d'un **équipement à intérêt collectif** (projet de gendarmerie sur une surface de 7 500 m²), situé à proximité immédiate de l'opération d'ensemble.

Le secteur de la Naude, zone urbaine à vocation d'équipement, est identifiée comme zone accueillant des **installations sportives**, et comme devant permettre l'**extension** et la **création de nouveaux équipements**.

Les **nouvelles opérations d'habitat** doivent être conçues selon une **bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère à l'existant**, et de façon à **valoriser les franges urbaines et les grands paysages** du territoire communal.

Les OAP œuvrent ainsi à proposer des **implantations spatiales** et des **formes urbaines** veillant à la **préservation de la qualité paysagère contributive du maintien et de l'amélioration du cadre de vie** sur le territoire communal.

Enfin, la **perspective d'accueil d'un futur collège entre Vayres et Izon** renforce l'enjeu de conforter les principales entités urbaines et de mieux connecter les espaces entre eux (liaisons douces, transports en commun...).

2.2. INCITER LES HABITANTS A UTILISER DES MODES DE DEPLACEMENT PLUS VERTUEUX

Le retour à un mode de vie plus soutenable et responsable est primordial aujourd'hui pour de nombreux ménages, et passe par une plus grande utilisation des modes doux (marche à pied, vélo...). Aujourd'hui, la **très large partie du trafic** sur le territoire communal reste **motorisée** et **concentrée sur la RD 242**, contribuant à diverses **problématiques** en termes de **flux**, de **stationnement**, ou encore de **bruit**. Si de nombreux commerces et services se sont implantés le long de cet axe, du fait du recours massif à l'automobile, cette voie départementale participe également à un **effet de fracture** entre les espaces situés au Nord, et ceux situés au Sud de l'axe.

Afin de favoriser les mobilités alternatives, Izon est concernée par la mise en place d'un **Plan de mobilité active**, qui prévoit l'aménagement de **liaisons douces, piétonnes et cyclables** sur le territoire communal pour permettre de nouvelles **connexions entre le centre-bourg ou espaces de centralité** et les **quartiers d'habitat pavillonnaire**, avec les **aménités du territoire**, telles que les cours et plans d'eau. Il s'agit de permettre une **réappropriation** de ces aménités par les habitants notamment à des **fins récréatives**.

Attente du Plan de mobilité douce (mairie)

Par ailleurs, la commune s'est engagée dans une action de **requalification des espaces publics** au niveau de la place de la Mairie en particulier, qui accueille également une **borne de recharge pour véhicules électriques**. La volonté municipale est de développer ce type de service : à court terme, une **borne de recharge supplémentaire** pourrait ainsi être installée.

La **poursuite d'une requalification des espaces publics**, notamment sur, et de part et d'autre de la RD 242, permettrait de répondre aux enjeux suivants :

- La **valorisation de la perception du bourg** ;
- La **sécurisation des mobilités routières, piétonnes et cyclables** ;
- L'**amélioration des continuités piétonnes entre quartiers**, notamment de part et d'autre de la voie ;
- Un **regain d'attractivité pour les commerces et services** qui se trouvent le long de l'axe ;
- Une **restructuration du tissu urbain** le long de l'axe.

En lien avec le traitement de l'espace public, le **stationnement** sera **géré à la parcelle**, afin d'**éviter le stationnement sur l'espace public** (sur lequel Izon a une responsabilité communale par rapport aux flux et à la sécurité des usagers).

Le PLU devra par ailleurs intégrer les **futures orientations du PLUi-HD de la CALi**, en cours d'élaboration, et dont la **mise en compatibilité** sera nécessaire, afin de prendre en compte les actions potentielles prévues vis-à-vis des **transports alternatifs à la voiture individuelle**, en termes de desserte ou de compétitivité : **réseau Calibus, réseau ferré** (gare de Saint-Sulpice – Izon), **services liés au covoiturage**, notamment dans le cadre des déplacements domicile-travail.

Enfin, le maillage de desserte à usage local dans les **nouveaux secteurs de développement** (OAP) doit :

- Favoriser l'**interdiction des voies en impasse** et **améliorer les conditions de desserte** des quartiers ;
- Permettre le **développement des liaisons piétonnes/cyclables**, notamment **de part et d'autre de la RD 242**, et ainsi le rapprochement des habitants des commerces, services et équipements du bourg.

2.3. PROMOUVOIR LA QUALITE PAYSAGERE, URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'intégration de l'urbanisation dans un environnement paysager, urbain et architectural de qualité est un enjeu fort sur le territoire communal d'Izon, la perception de ce dernier étant fortement dépendante de la forme urbaine, en lien notamment avec les périmètres délimités des abords des monuments historiques.

Au sein des secteurs de développement, le projet communal vise alors à **limiter la densification en hauteur** ou à **proposer des densités variées dégressives**, afin de :

- **Respecter l'identité d'Izon de « petite ville nature »**, vecteur d'attractivité pour les (futurs) résidents, et **préserver les anciens hameaux** ;
- **Garantir les vues**, notamment sur le grand paysage.

La hauteur des bâtis sera limitée à un **rez-de-chaussée avec un étage supplémentaire maximum (R+1)** sur l'ensemble des secteurs de développement, en permettant des **exceptions de type R+2 (deux étages supplémentaires maximum) en cœur d'îlot ou lorsque les conflits d'usages sont limités**.

En complément, sur les secteurs de développement portant des OAP, des **principes de plantation** ou encore des **reculs végétalisés** permettent de prendre en considération ces éléments de qualité paysagère, urbaine et architecturale.

Par ailleurs, comme vu précédemment, le développement étant de fait contraint par les **enjeux environnementaux et paysagers** (zone inondable, sites Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, zones humides...), la **préservation des espaces agricoles et naturels** garantit cette qualité paysagère.

La volonté municipale vise également la **recréation d'une trame verte urbaine**, par la **préservation des parcs et jardins** au sein de l'enveloppe urbaine.

En parallèle, il s'agit de **garantir les vues**, notamment sur le **grand paysage** : paysages confidentiels de Glaugelas, paysages ouverts des palus, Dordogne... Par exemple, **multiplier les accès vers la Dordogne** (piétons, cyclables...), ainsi que **préserver les cônes de vue**, sont des actions fortes souhaitées par la Ville.

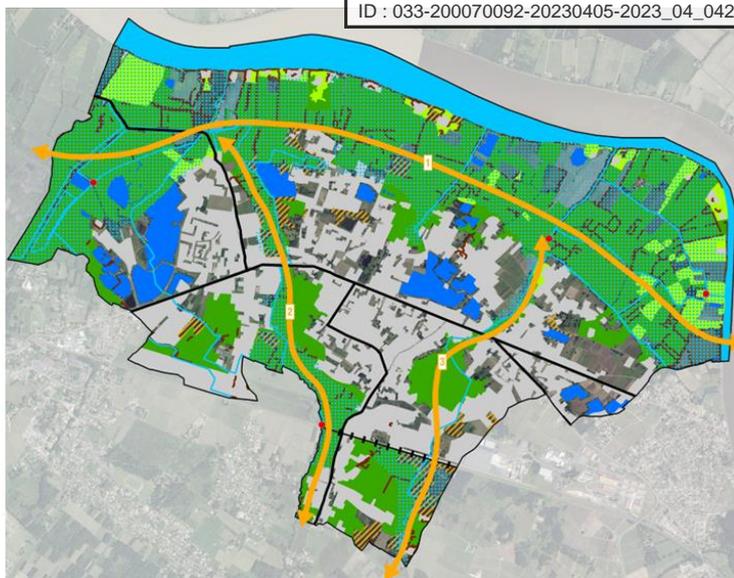
Comme vu précédemment, cette mise en valeur peut s'appuyer sur les actions passées, en cours et à venir sur le territoire communal (Plan paysage, Jardins partagés, Plan nourricier et Verger communal...).

3. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS, LA QUALITE DES PAYSAGES ET LES RESSOURCES

Izon est une commune aux aspects de nature riches, se traduisant par l'appartenance à différents milieux naturels, en lien avec la géologie et la topographie du territoire : **masses boisées, prairies, haies bocagères, vignes, cours et plans d'eau, zones humides** ; mais aussi à des zonages d'intérêt environnemental de niveaux national voire européen, dont l'objectif est la préservation stricte : **réseau Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)**...

La commune offre ainsi des **paysages variés et de qualité**, qui se retrouvent malgré tout **fractionnés par le passage des réseaux et par le développement de l'habitat**, en particulier **pavillonnaire**.

Les **enjeux environnementaux majeurs** relèvent de la **préservation de la ressource en eau** et de la **protection des espaces fragiles et menacés**, tels que les **zones humides**.



Trame Verte et Bleue identifiée sur la commune d'Izon

3.1. RENFORCER L'IDENTITE DU TERRITOIRE PAR LA VALORISATION DES MILIEUX ET DES PAYSAGES

La commune dispose de milieux variés présentant des enjeux importants de protection et de mise en réseau.

Sur la **partie Nord** du territoire communal, sont présents des **milieux humides** d'une richesse écologique correspondant à la **zone inondable** et aux **périmètres du patrimoine naturel** (Natura 2000, ZNIEFF). Le sol y est principalement composé de **prairies**, parmi lesquelles des **milieux bocagers** dont la conservation représente un fort enjeu.

Dans cette partie Nord, très naturelle, **aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait**. Au vu des enjeux, une attention particulière sera également portée sur la **gestion des eaux**, notamment **pluviales** dans les **zones à urbaniser**, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles.

Sur la **partie Ouest**, les **haies et boisements** apportent un **effet très encadrant dans les vues proches et lointaines** et génèrent des **ambiances très apaisées**. De la même manière, **aucune nouvelle construction n'y sera autorisée**. Le PLU doit en effet protéger ces espaces boisés, peu nombreux sur la commune.

Le PLU veille ainsi à **maintenir les grandes entités paysagères emblématiques** sur le territoire communal : les **paysages ouverts des palus**, longeant la Dordogne, et les **paysages confidentiels de Glaugelas**, à l'Ouest de la commune, tout en proposant un développement urbain contenu dans l'enveloppement urbaine agglomérée.

Le PADD vise à **mettre en valeur ces aménités naturelles et paysagères**, leur accès étant aujourd'hui peu visible, lisible et valorisé auprès des habitants, au même titre que la trame verte urbaine. En d'autres termes, l'idée est de **permettre aux habitants de se (ré)approprier pacifiquement la Trame Verte et Bleue** sur leur territoire.

La municipalité est favorable à la **multiplication des accès vers la Dordogne**, ainsi qu'à la **préservation des cônes de vue**. En ce sens, **environ 1 kilomètre de cheminement piéton**, sous forme de **tronçons**, a été dessiné **le long de la Dordogne**, dans le cadre du **Plan de mobilité active** (voir carte). En parallèle, il s'agirait de **fermer l'accès aux véhicules motorisés** (à l'exception des pêcheurs) **au niveau du port**, qui constitue un **point privilégié pour appréhender les paysages d'eau associés à la Dordogne**.

Le renforcement de l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages passe également par :

- La mise en place des conditions permettant un **maintien de l'agriculture**, en tant qu'**activité qui participe à l'entretien des milieux** ;
- Un travail sur les **transitions entre espaces privés et espaces publics**, et **entre zones d'habitat et espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers**.

Enfin, cette orientation implique de **limiter les risques sur les personnes et les biens** : prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), limitation des phénomènes de ruissellement (chemin de l'eau)...

Un **recensement du patrimoine bâti et naturel** va être réalisé par les services de la ville, afin d'identifier tous les **éléments de patrimoine nécessitant une préservation** sur la commune d'Izon (petit patrimoine, points de vue, parcs et jardins, haies...).

3.2. ADAPTER LE DEVELOPPEMENT D'IZON AUX RESSOURCES EN EAU

Le projet communal porté vise à conforter principalement l'unité centrale urbaine d'Izon par l'accueil de population. L'**arrivée de nouveaux habitants** engendre nécessairement une **hausse de l'utilisation des ressources**. Pour satisfaire les besoins grandissants, il apparaît alors nécessaire de **connaître les capacités des réseaux**, et d'**adapter l'offre aux besoins émergents**.

Ces enjeux sont particulièrement marqués pour la **gestion de la ressource en eau**, dont l'équilibre est à trouver. Certains équipements sont mutualisés entre plusieurs communes. C'est le cas des stations d'épuration qui traitent les rejets d'eaux, l'une d'entre elles étant localisée sur le bourg d'Izon, une autre étant partagée entre Izon et Vayres **+ troisième STEP ?**

Le projet d'Izon doit donc **tenir compte du projet urbain de Vayres** notamment, afin de prévoir un accueil de population que les stations d'épuration seront à même de traiter. Le projet urbain de la commune pourra ainsi intégrer une **programmation dans le temps afin de prévoir d'éventuelles évolutions de l'équipement**, en amont des nouveaux raccordements.

Cette orientation doit tenir compte des **évolutions à venir**, en lien avec le **SIAEPA** (Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et Assainissement) **de la Région d'Arveyres**, et notamment :

- La réalisation obligatoire d'un **diagnostic périodique du système d'assainissement**, s'imposant désormais à l'ensemble des maîtres d'ouvrage (échéances comprises entre 2021 et 2025) ;
- Une réflexion à l'échelle du syndicat visant à **augmenter les capacités de prélèvement**.

Par ailleurs, le **développement urbain** pour les prochaines années a été **envisagé en dehors des zones soumises au risque inondation** (par phénomène fluvio-maritime : submersion marine, ou par ruissellement).

Il s'agit également de **conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la capacité de la ressource en eau**, fragile sur le territoire communal et à plus large échelle. Le volume des prélèvements autorisés en eau potable est en effet dépassé depuis 2016, et cette problématique s'accroît au fil du temps.

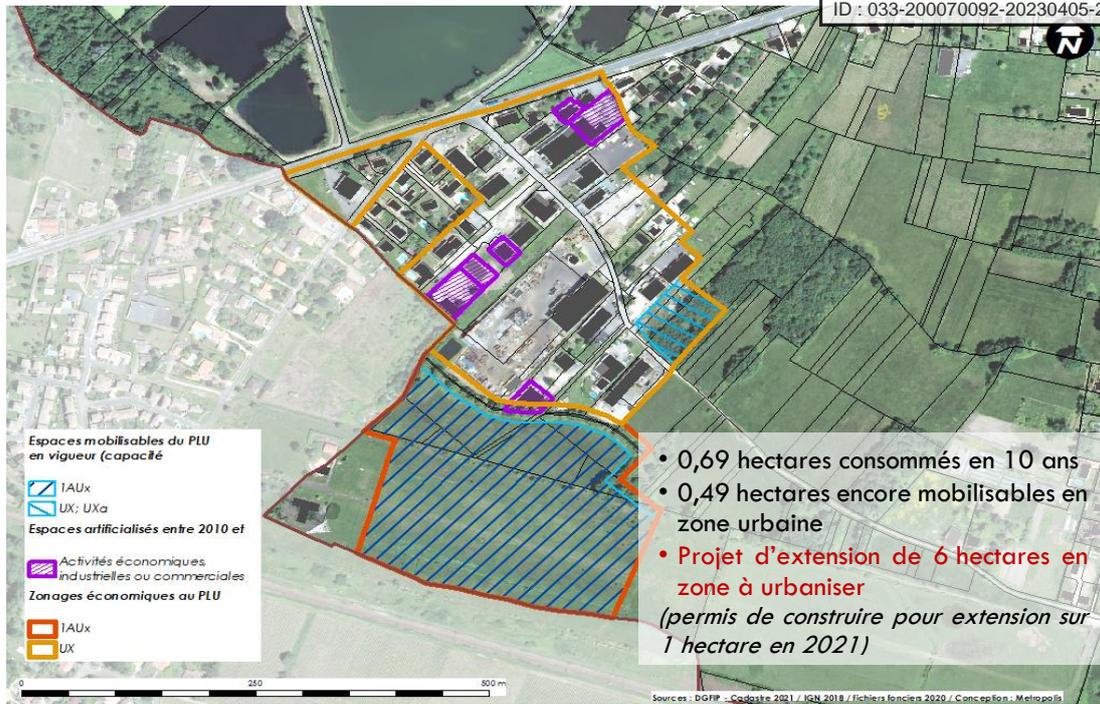
Chaque commune doit pouvoir limiter l'impact de son développement sur la ressource. Izon prévoit ainsi un **développement conditionné à une amélioration de la situation**, dans le but de **limiter la pression sur la ressource**.

Enfin, en lien avec cette orientation, étant donné la présence des **points d'eau** (lacs et étangs) sur le territoire communal, il s'agirait de **ne pas développer de poteaux incendie**, mais de **s'appuyer sur ces points d'eau**, ce qui permettrait par ailleurs de **limiter l'usage en eau potable**. Une traduction réglementaire est attendue par la municipalité.

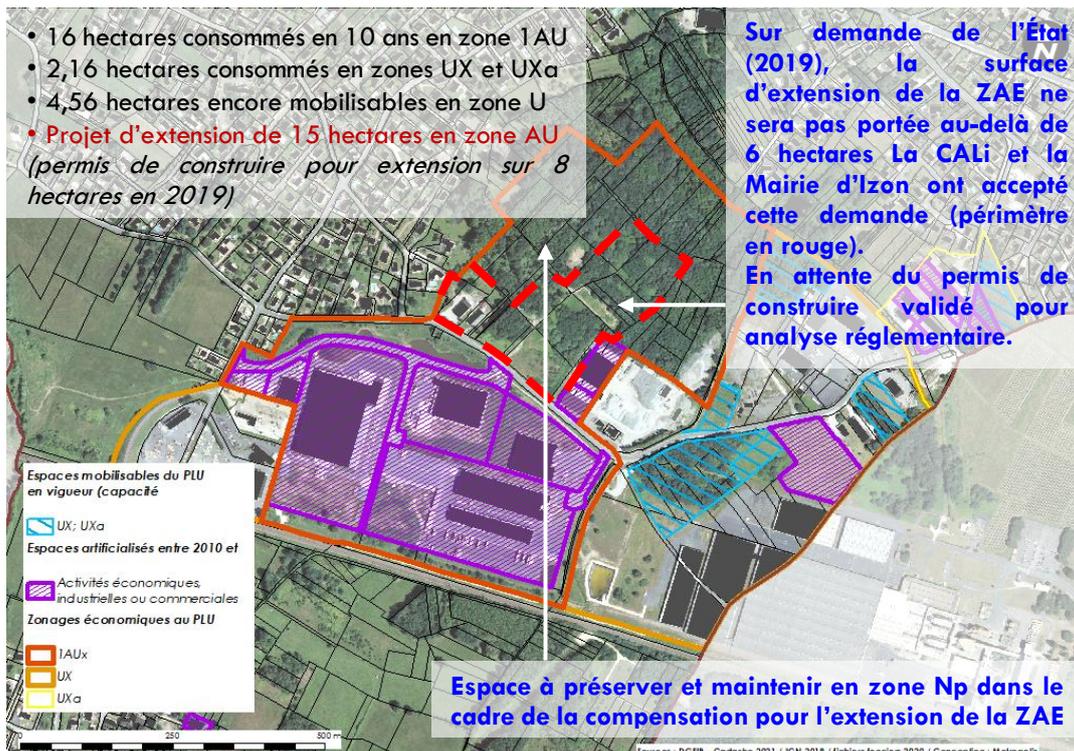
4. PERENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune dispose d'un tissu économique varié. Le long de la RD 242, les activités s'égrainent. Au Sud, **2 zones d'activités économiques (ZAE)** font l'objet de **projets d'extensions prévus par le SCoT** :

- ZAE de proximité de **Landotte**, au Sud-Ouest : **2 hectares** prévus en extension de la zone existante ;
- ZAE d'intérêt SCoT de l'**Anglumeau**, au Sud-Est : **6 hectares** prévus en extension.



SCoT : Surface en extension pour la ZAE de proximité de Landotte : 2 hectares



SCoT : Surface en extension pour la ZAE d'intérêt SCoT de l'Anglumeau : 8 hectares

Au niveau du bourg et autour de la RD 242, ce sont plutôt des **commerces, services et équipements de proximité, compatibles avec les zones d'habitat.**

4.1. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Au niveau communal, les **sites à vocation d'activités** sont très **contraints**. Pourtant, il est **nécessaire de prévoir des zones d'accueil d'entreprises** au niveau de l'agglomération pour **équilibrer le taux de concentration de l'emploi⁶ déficitaire**.

L'zon dispose d'une certaine diversité économique, à maintenir et à développer, l'objectif étant de conforter autant que possible l'économie locale pour garantir une **pérennisation de l'activité à l'année** et favoriser **l'attractivité du territoire pour une population active résidant à l'année sur le territoire**. Cela doit se concrétiser par :

- Le **confortement des zones d'activités** présentes, en favorisant l'usage des **espaces encore vacants** ;
- La **valorisation des activités artisanales** pour lesquelles une **réelle demande** existe ;

Le **centre-bourg** et les **centralités proches** bénéficient d'une dynamique commerciale qui font vivre la ville. L'accueil de nouvelles populations sur le bourg doit permettre à ce tissu économique de se renforcer. Le PLU veille au **maintien des entreprises existantes** et à la **possibilité d'implanter de nouvelles entreprises lorsque celles-ci ne créent pas de nuisances pour les constructions environnantes**.

Au **Nord de RD 242**, certaines **entreprises** sont **isolées de toute entité urbaine en zone de palus**. Il ne sera prévu **aucun développement** de ces unités, mais seulement une **gestion de l'existant**.

Par ailleurs, un **projet de panneaux photovoltaïques** est à **l'étude au Sud de la ZAE de Landotte**, sur les terrains actuels de l'armée et de la SNCF (environ 17 hectares).

La **loi sur les énergies renouvelables de 2023** visera à rendre **obligatoire le développement photovoltaïque dans les ZAE à partir d'une certaine surface** (5 000 m²).

La municipalité souhaite développer les **énergies renouvelables** sur les **espaces déjà artificialisés** du territoire communal, notamment par la mise en place de **panneaux photovoltaïques** sur les **bâtiments** ou les **propriétés publiques** (parkings du boudrome, du stade de foot...).

Enfin, la municipalité a identifié un **espace** (d'environ 4 hectares) **sur lequel un bassin de rétention des eaux pluviales est projeté** (voir carte), et sur lequel un **développement photovoltaïque pourrait être envisagé**.

4.2. PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE DE PERDURER DANS UN ENVIRONNEMENT NON CONTRAINT

L'**urbanisation**, par son **développement**, ne cesse d'exercer une **pression sur l'agriculture**, par la consommation de foncier. Il s'agit pourtant d'une **activité porteuse** pour la commune, et plus globalement avec la présence de la viticulture, pour l'agglomération libournaise et le département de la Gironde. Ainsi, il convient de **préserver l'agriculture et de la mettre en valeur**, autant pour l'activité en elle-même que pour ce qu'elle représente, en termes de paysages, de tourisme, de terroir...

La commune est concernée par plusieurs Appellations d'Origine Contrôlée (AOC), la **consommation des espaces plantés en vigne** sera donc **contrôlée⁷**.

Afin de **préserver le caractère agricole** et le **potentiel agronomique du territoire**, le PLU prévoit de **limiter la consommation des espaces agricoles et naturels** autant que possible, par un **développement urbain en continuité**, au plus proche des limites actuelles. Par ailleurs, le PLU veillera à **créer des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles** afin de **limiter les conflits d'usage**.

Ainsi, le PLU prévoit de :

- **Gérer les interfaces entre milieu agricole et milieu urbanisé**, afin de **limiter les conflits d'usage** : reculs végétalisés, haies périmétrales... ;
- **Densifier les espaces urbanisés** et **s'appuyer sur les limites naturelles**.

⁶ Ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs d'un même territoire.

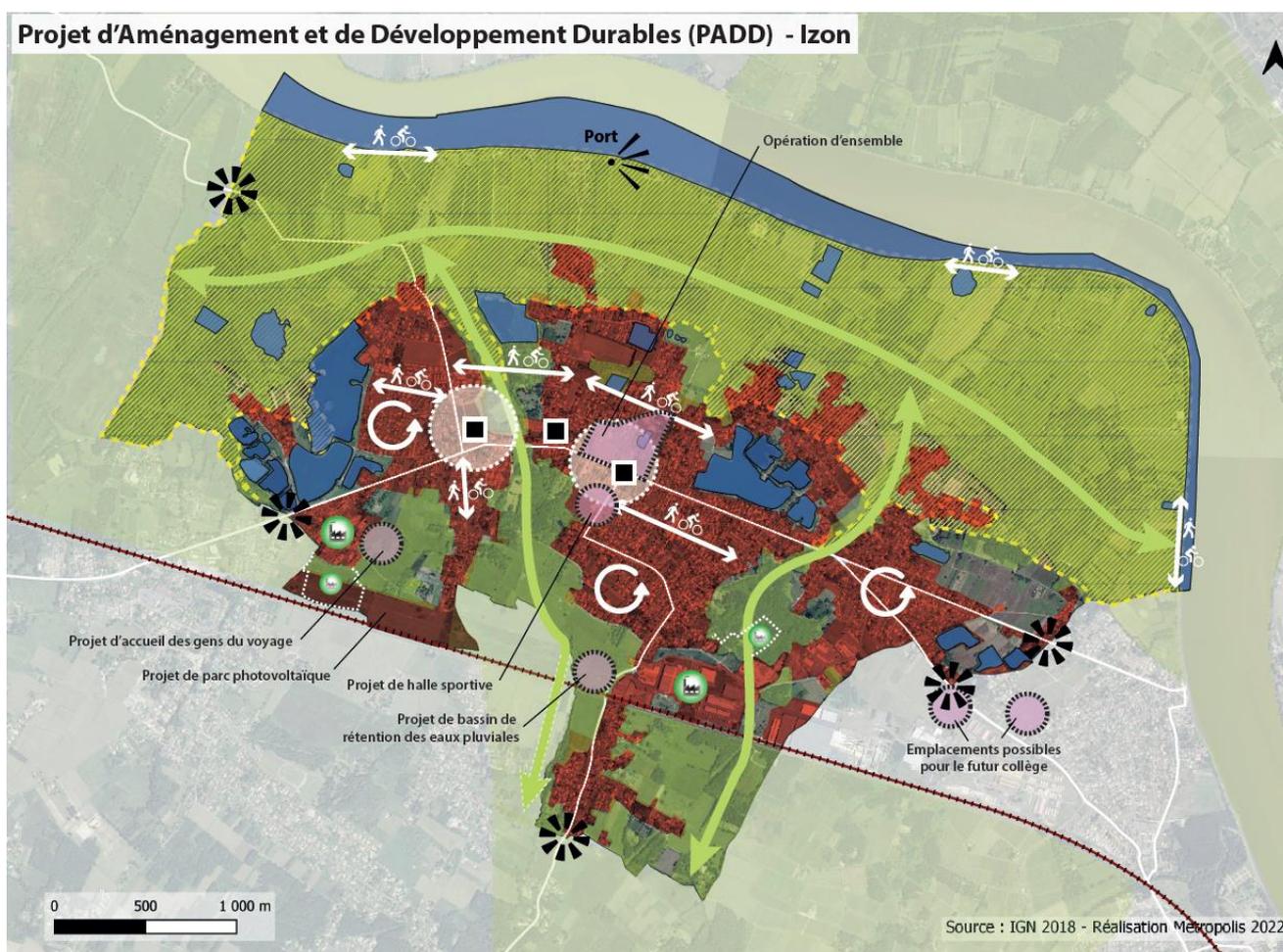
⁷ Selon l'INAO, la surface des AOC est d'environ 900 hectares, dont plus de 400 hectares déjà comptabilisés en espaces artificialisés.

Les espaces agricoles et donc productifs devront être au maximum préservés du développement urbain, notamment en **compatibilité avec la Trame Pourpre du SCoT du Grand Libournais**. Ainsi, des reculs seront définis entre les habitations nouvelles et les zones agricoles, notamment sur les sites voués à muter.

Dans le cadre du **Projet Alimentaire Territorial** mené par le **Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Libournais**, visant à relocaliser l'agriculture et l'alimentation des citoyens, il s'agit de **soutenir l'installation d'agriculteurs** ou encore les **circuits courts**.

Enfin, la volonté municipale est de porter un **développement touristique en lien avec l'agriculture : ferme pédagogique, location de salle dans les châteaux...**

5. ILLUSTRATION DU PROJET COMMUNAL



LÉGENDE

| | | | |
|---|---|---|--|
|  | Principales entités urbaines à conforter (équipements, commerces et services) |  | Projets communaux |
|  | Bourg / centralité à définir |  | PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) |
|  | Extensions urbaines |  | Zones d'activités économiques (ZAE) à gérer |
|  | Entrées de ville à valoriser |  | Extension des ZAE |
|  | Point de vue à préserver |  | Équipements |
|  | Trame Verte et Bleue à préserver |  | Cours et plans d'eau |
|  | Plan de mobilité : liaisons douces |  | Voie ferrée |
| | |  | Routes principales |

**SÉANCE DU 5 AVRIL 2023**

DELIBERATION n°2023-04-043 – 1/2

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 76****Date de convocation : 30/03/2023**

L'an deux mille vingt trois, le 5 avril à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 48

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Joachim BOISARD, Emeline BRISSEAU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Philippe GIRARD, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Honoré SEGUY (*suppléant d'Alain PAIGNE*), Paquerette PEYRIDIEUX, David RESENDÉ, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents : 15

Michel MASSIAS, Bernard BACCI, Jean-Luc BARBEYRON, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Edwige NOMDEDEU, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Josette TRAVAILLOT, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote : 13

Eveline LAVAURE-CARDONA pouvoir à Chantal GANTCH, Sébastien LABORDE pouvoir à Fabienne FONTENEAU, Alain JAMBON pouvoir à Denis SIRDEY, Jean Louis ARCARAZ pouvoir à Monique JULIEN, Marianne CHOLLET pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jérôme COSNARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Agnès SEJOURNET, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Hélène ESTRADE, Gérard MOULINIER pouvoir à Jean-Pierre ARNAUD, Laura RAMOS pouvoir à Thierry MARTY, Laurence ROUEDE pouvoir à Gabi HOPER

Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance

DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME**DÉBAT DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU
PLU DE SAINT-DENIS DE PILE**

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du Développement touristique et de l'Urbanisme,

La Communauté d'agglomération est compétente depuis le 1^{er} janvier 2017 en matière de réalisation, modification et révision des documents d'urbanisme et cartes communales ;

Par délibération en date du 5 octobre 2020 la Commune de Saint-Denis De Pile a sollicité La Cali pour la prescription de la procédure de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme visant à revoir l'intégralité du PLU en l'adaptant au contexte actuel ;

Par délibération en date du 25 novembre 2020 2017 La Cali a prescrit une procédure de révision générale de ce Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme ;

Suite à l'avancée des études, le PADD est prêt à être mis en débat au sein du Conseil communautaire.

Les objectifs définis dans le PADD sont :

Favoriser un développement urbain maîtrisé

- Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations
- Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée
- Régulariser l'intégration des gens du voyage « sédentarisés »
- Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation

Valoriser le cadre de vie

- Conforter les principales entités urbaines
- Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux
- Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale

Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources

- Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages
- Adapter le développement de Saint-Denis de Pile aux ressources en eau
- Proposer une orientation pour le maintien et le renforcement des espaces forestiers
- Préserver la nature en ville et traiter les lisières

Pérenniser et conforter les activités économiques

- Maintenir et développer les activités économiques
- Permettre à l'activité agricole et viticole de perdurer dans un environnement non-contraint

Vu l'avis du Bureau communautaire du 27 mars 2023,

Le Conseil communautaire prend acte du document présenté et du débat qui en a découlé.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne **18 avril 2023**

Le Président 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 de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
et par délégation

Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Fabienne FONTENEAU,
Vice-présidente,
Secrétaire de séance



Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis de Pile

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
Présentation et Débat
6 février 2023

Documents cadres et données d'entrée diagnostic pour construire le PADD

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE

S²LO

Les documents cadres du PLU et au PADD exigeant une **comptabilité** :

- Hypothèse de développement du SCOT
- Hypothèse de développement du PLH
- Hypothèse de développement de la CDC CALI (travail en cours)

Rappel des thématiques et **informations clés du Diagnostic**:

- **Espaces consommés entre 2012 et 2021 : 35,7 ha**
- Activités économiques: ZAE de la Frappe, ZAE du Vignon, Secteur du centre-ville
- Espaces potentiels : **150 ha d'espaces mobilisables en division**
- Espaces résiduels : **Un potentiel fortement impacté par les AOC**
- Saint-Denis-de-Pile, centralité locale: **plusieurs « pôles » de qualité inégale**
- Découverte: **Patrimoine naturel, paysager et diversité des milieux**
- Intégrer **les nuisances et risques** dans la programmation

Propositions de développement

Enjeux: La tache urbaine rencontre la trame verte et bleue

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

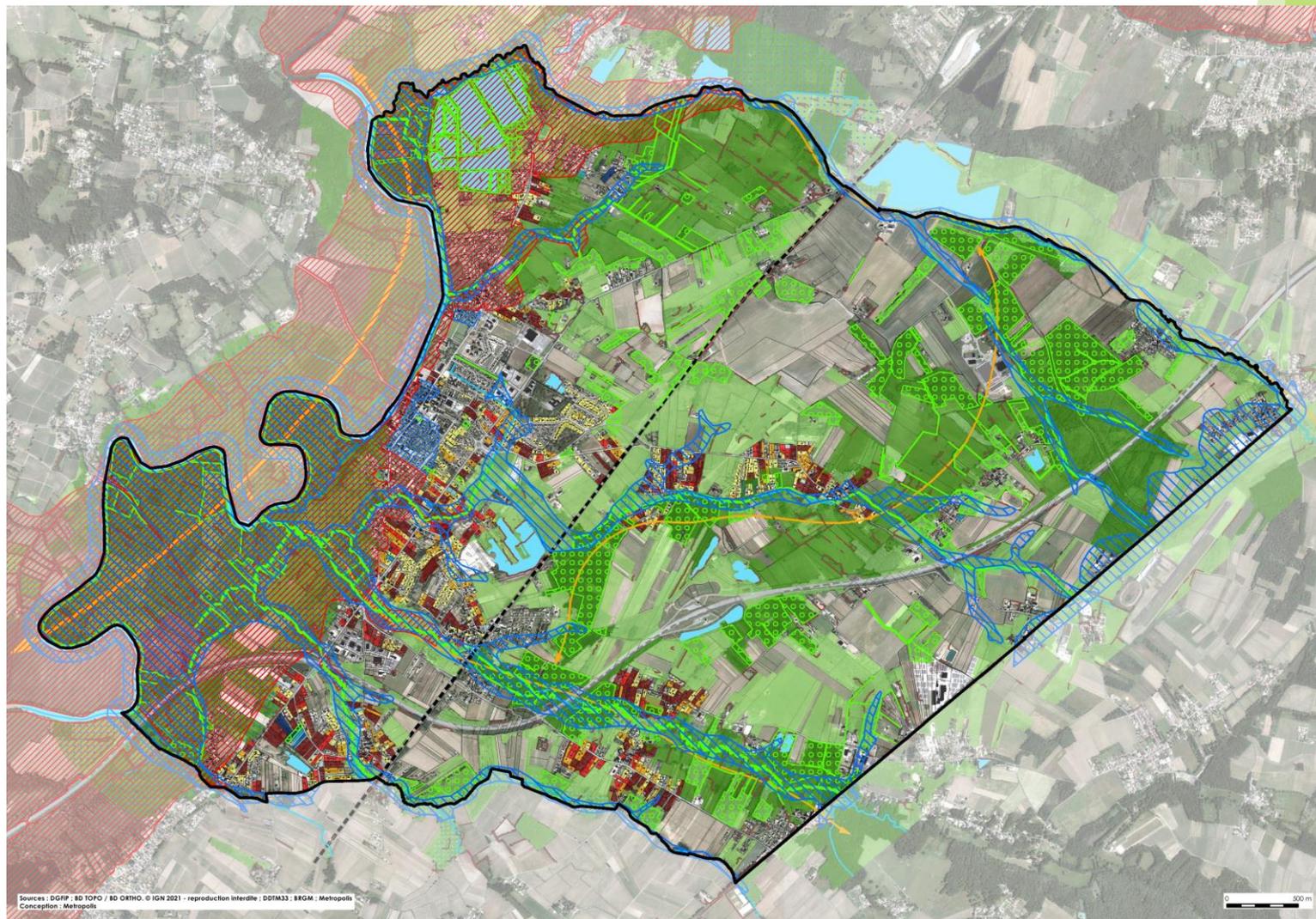
Publié le



ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE

Légende

- TVB**
- Corridor principal
 - Corridor secondaire
 - Trame verte Haie
 - Trame Verte Reservoirs
 - Trame Verte Espaces Relais
 - Trame Bleue Réseau Hydro
 - Trame Bleue Espaces Relais
 - Trame Bleue Reservoirs
 - Trame Bleue Réseau Hydro
 - Elements Fragmentants Voie Ferree
 - Elements Fragmentants Route
 - Espace Boisé Classé
 - PPRI - Zone rouge
 - PPRI - Zone bleue
 - Formations superficielles et alluvions (BRGM)
- Nombre de logements constructibles en dent creuse**
- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - Plus de 5
- Nombre de logements constructibles par division parcellaire**
- 1
 - 2
 - 3
 - 4



Saint Denis de Pile, une ambition communale

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable construit au

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le

tour de 4 grands axes :

ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE

1 Favoriser un développement urbain maîtrisé

- 1.1. Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations
- 1.2. Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée
- 1.3. Régulariser l'intégration des gens du voyage "sédentarisés"
- 1.4. Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation

2 Valoriser le cadre de vie

- 2.1. Conforter les principales entités urbaines
- 2.2. Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux
- 2.3. Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale

3 Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources

- 3.1. Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages
- 3.2. Adapter le développement de Saint-Denis de Pile aux ressources en eau
- 3.3. Proposer une orientation pour le maintien et le renforcement des espaces forestiers
- 3.4. Préserver la nature en ville et traiter les lisières

4 Pérenniser et conforter les activités économiques

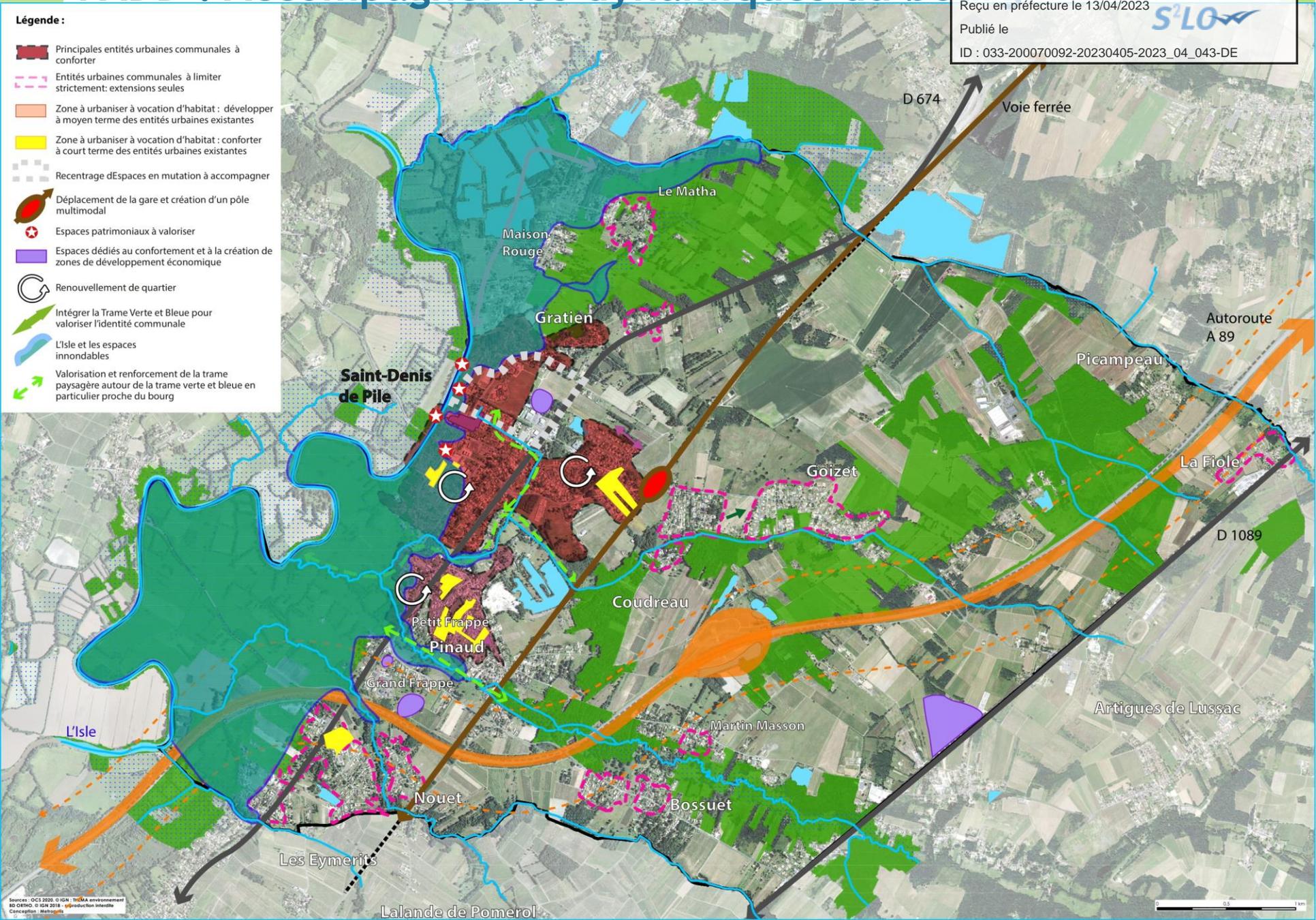
- 4.1. Maintenir et développer les activités économiques
- 4.2. Permettre à l'activité agricole et viticole de perdurer dans un environnement non-contraint

PADD : Accompagner les dynamiques du bocage

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le
ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE



- Légende :**
- Principales entités urbaines communales à conforter
 - Entités urbaines communales à limiter strictement: extensions seules
 - Zone à urbaniser à vocation d'habitat : développer à moyen terme des entités urbaines existantes
 - Zone à urbaniser à vocation d'habitat : conforter à court terme des entités urbaines existantes
 - Recentrage d'espaces en mutation à accompagner
 - Déplacement de la gare et création d'un pôle multimodal
 - Espaces patrimoniaux à valoriser
 - Espaces dédiés au confortement et à la création de zones de développement économique
 - Renouvellement de quartier
 - Intégrer la Trame Verte et Bleue pour valoriser l'identité communale
 - L'Isle et les espaces inondables
 - Valorisation et renforcement de la trame paysagère autour de la trame verte et bleue en particulier proche du bourg



Orientations détaillées du PADD :

1. Favoriser un développement urbain maîtrisé

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE

Orientations

Justifications

1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

1.1. Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations

- > Répondre aux besoins et aux objectifs de production de logements sociaux (loi SRU)
 - > Poursuivre la diversification du parc de logements et garantir une mixité sociale et intergénérationnelle
 - > Compte tenu du travail de rattrapage LLS : En 2033 -> entre 60 et 70 LLS supplémentaires à prévoir
- Hypothèse de 1% environ de croissance pour la population

A l'horizon 2033

| | Hypothèse basse 1,00% | Hypothèse médiane 1,40% | Hypothèse haute 1,70% | Hypothèse SCOT 1,23% |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Habitants supplémentaires | 608 | 867 | 1067 | 755 |
| Logements pour l'accueil de nouvelles populations | 272 | 388 | 478 | 338 |
| Logements pour le maintien de la population déjà résidente | -15 | -15 | -15 | -15 |
| Total de logements à mettre sur le marché | 257 | 373 | 463 | 324 |
| Population | 6417 | 6676 | 6876 | 6565 |

A l'horizon 2035

| | Hypothèse basse 1,00% | Hypothèse médiane 1,40% | Hypothèse haute 1,70% | Hypothèse SCOT 1,23% |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Habitants supplémentaires | 737 | 1055 | 1302 | 918 |
| Logements pour l'accueil de nouvelles populations | 332 | 475 | 587 | 413 |
| Logements pour le maintien de la population déjà résidente | -15 | -15 | -15 | -15 |
| Total de logements à mettre sur le marché | 317 | 460 | 572 | 399 |
| Population | 6546 | 6864 | 7112 | 6728 |



**Prescription
PLH =
520 logements**



**Prescription
PLH =
624 logements**

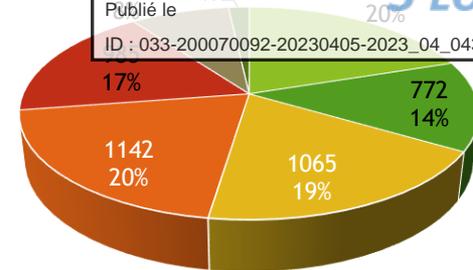
Structure de la population par âges

- Une population jeune :
 - 34% de moins de 30 ans
 - 39% de 30-60 ans
 - 27% de plus de 60 ans
- Un indice de jeunesse élevé mais qui a considérablement chuté depuis 10 ans :

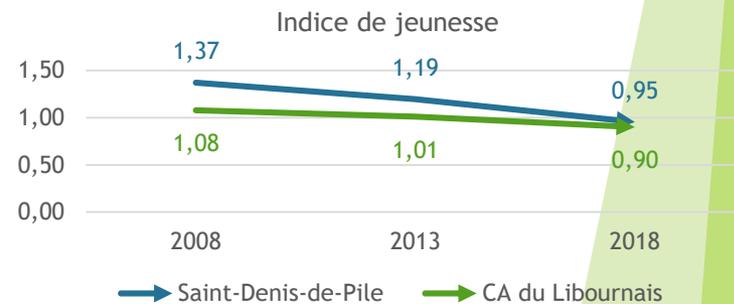
L'indice de jeunesse est un ratio entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

 - On comptait **1343** personnes âgées de moins de 20 ans pour 980 personnes de plus de 60 ans en 2008 contre **1479** pour 1553 en 2018 à Saint-Denis-de-Pile.
 - L'indice de jeunesse reste bien supérieur à celui de la CALI, mais la baisse est bien supérieure et inquiétante.
- La commune est attractive pour les populations actives. Plus de la moitié des nouveaux arrivants ont plus de 25 ans.
- Beaucoup de turn-over de la population : transactions immobilières, effectifs scolaires

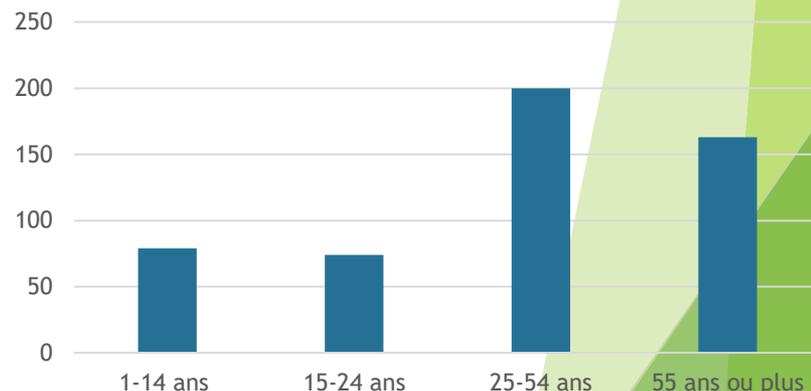
Structure par âge de la population en 2018
 Envoyé en préfecture le 13/04/2023
 Reçu en préfecture le 13/04/2023
 Publié le 20/04/2023
 ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE



■ 0-14 ans ■ 15-29 ans ■ 30-44 ans ■ 45-59 ans
 ■ 60-74 ans ■ 75-89 ans ■ 90 ans ou plus



Population habitants un an avant dans une autre commune



Orientations détaillées du PADD :

1. Favoriser un développement urbain maîtrisé

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE

Orientations

Justifications

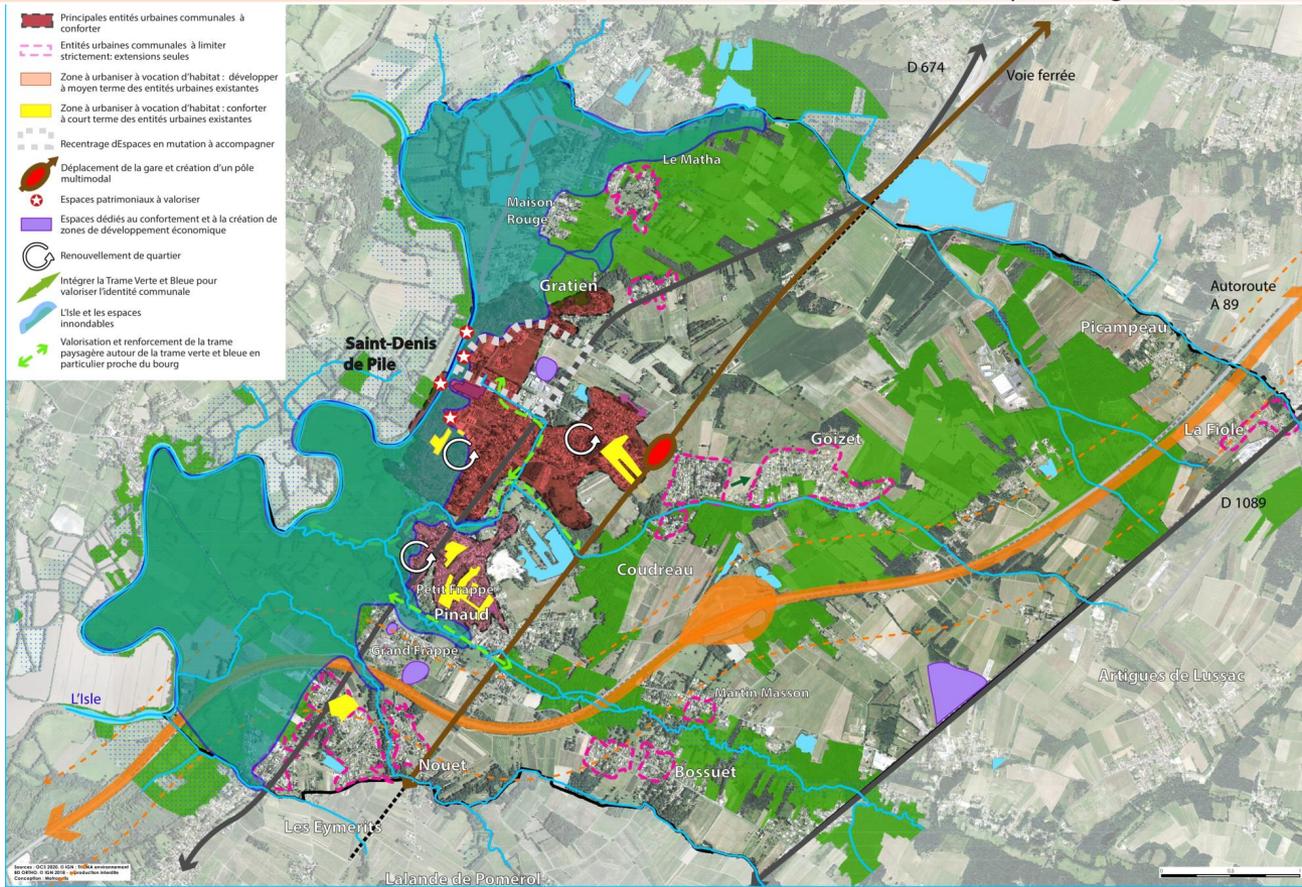
1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

1.2. Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée

> Répondre aux objectifs de rattrapage de production de logements sociaux : 25% de logements sociaux parmi les logements produits d'ici à 2033 (PLH) et améliorer le parcours résidentiels aux différents âges de la vie

> Servitude de mixité sociale (SMS) sur les anciennes zones OAP, en particulier dans l'hypercentre:

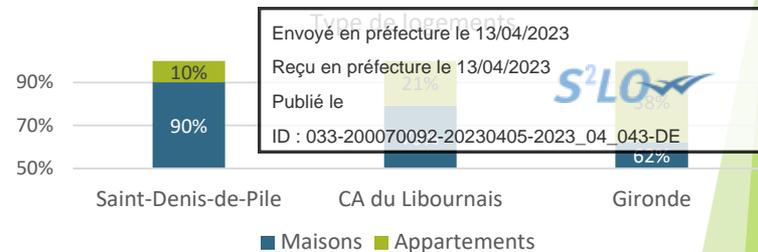
- Cœur d'ilots à l'arrière de l'école / Logements à rénover dans bâti ancien / Anciennes OAP / Pinaud: secteur le plus éloigné



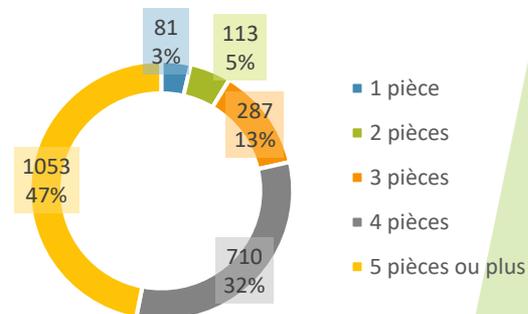
Structure du parc de logements

- Un parc typique du milieu rural :
 - 90% de maisons
 - 79% de grands logements (4 pièces et +)
 - 71% de propriétaires occupants dans les résidences principales
- Un parc de logements plutôt récent, construit à partir des années 70, correspondant à la forme pavillonnaire très développée à Saint-Denis-de-Pile.
- * Première réglementation des logements 1974
- Un profil de propriétaires occupants très majoritaire : 71% à Saint-Denis-de-Pile contre 55% au niveau de la CALI.
- Une commune soumise au dispositif de la loi SRU, procédure de rattrapage en cours. Objectif : 25% de logements sociaux.
 - 152 logements sociaux, soit 6,8% des résidences principales - RPLS en 2018
 - 198 logements sociaux - RPLS en 2021

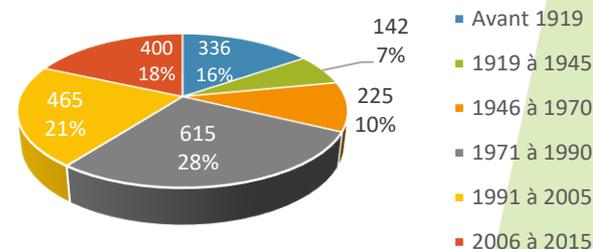
En réalité, au 1^{er} janvier 2021, il existait sur la commune 409 logements sociaux loués soit 17,24% des résidences principales. Plusieurs projets sont programmés jusqu'en 2026 au moins.



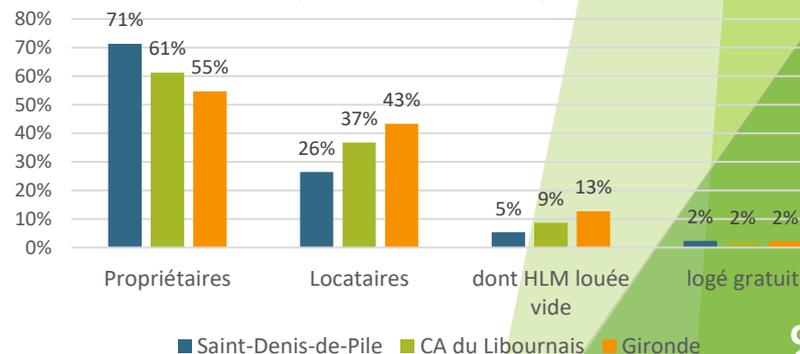
Nombre de pièces des logements



Date de construction des résidences principales



Statut d'occupation des résidences principales en 2018



Orientations détaillées du PADD :

1. Favoriser un développement urbain maîtrisé

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE

Orientations

Justifications

1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

1.3. Régulariser l'intégration des gens du voyage "sédentarisés"

> Gestion des espaces où les gens du voyage sont déjà implantés

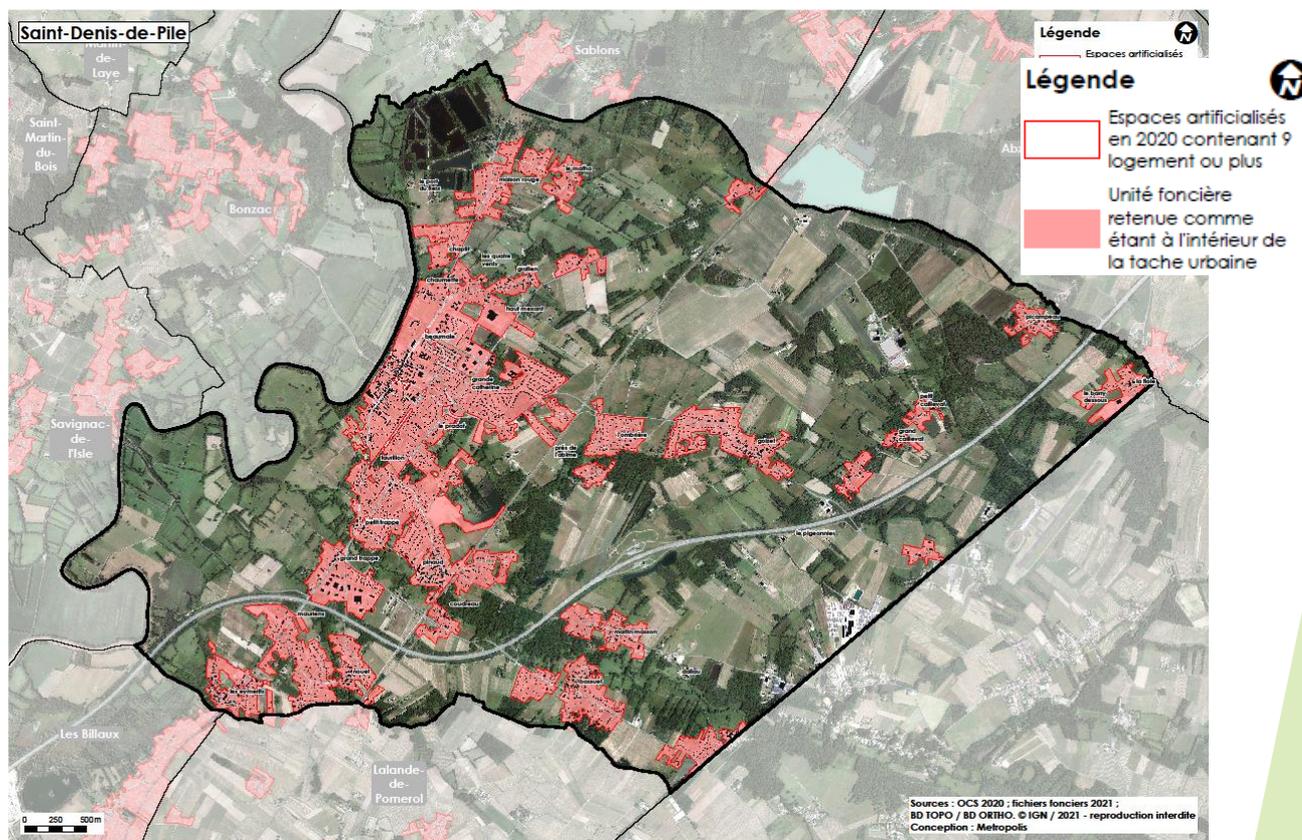
Pour les jeunes GV : rester sur la commune, proximité sociale

> Faciliter les conditions de sédentarisation : Création de nouveaux terrains familiaux sociaux porté par un bailleur

ou terrains familiaux privés : terrain aménagés raccordés aux réseaux

- Par maîtrise foncière : emplacement réservé ou servitude ZAD.

- STECAL : terrain familial social ou terrain familial privé (Attention consommation d'espace)



Orientations

Justifications

1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

1.4. Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation

- > S'inscrire en compatibilité avec le cadre législatif, notamment en termes de consommation foncière :
 - Loi Climat et Résilience (2021) : "zéro artificialisation nette" d'ici 2050 / SRADDET : division par 2 du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030 (restant à territorialiser)
 - SCoT (révision prescrite le 29 septembre 2022) / PLH (amené à être révisé avec la mise en oeuvre du PLUih/d de la CALi)
- > Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, et prendre en compte les enjeux et les risques naturels (inondation, trame verte et bleue...)
- > Porter un développement dans la limite de la capacité des réseaux (eau, assainissement, électricité...) : phasage nécessaire
- > Conforter le centre-ville et privilégier la proximité des services et commerces
- > Favoriser une offre en transports en commun efficiente (lieux de desserte, temps de trajet...)
- > Densités à développer
- > Mobilisation des espaces libres dans l'enveloppe urbaine artificialisée : **affiner en Janvier 2023**



Espaces consommés entre 2012 et 2021 : vocation d'habitat pour 197 logements

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le
ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE

- Lors de 10 dernières années, 197 logements neufs ont été construits à Saint-Denis-de-Pile :
 - 93,43% en individuel pur, avec une surface moyenne de 1167 m² par logement
 - 5,31% en individuel groupé, avec une surface moyenne consommée de 561 m²
 - Seulement 1,26% en collectif, avec une surface moyenne consommée de 332 m²
- La surface brute référente par logement est de 1072m², soit une densité moyenne de 9 logements à l'hectare.

**La surface brute intègre les éléments de réseaux, voirie et équipements communs qui s'ajoutent à la surface nette.*

| | Nombre de logement | Surface en ha | % | Surface moyenne en m ² |
|--|--------------------|---------------|-------------|-----------------------------------|
| Habitat | 197 | 21,11 | 100% | 1071,63 |
| Individuel pur (1 logement) | 169 | 19,72 | 93,43% | 1167,07 |
| Individuel groupé (plusieurs logements créés lors d'une même opération) | 20 | 1,12 | 5,31% | 560,93 |
| Collectif | 8 | 0,27 | 1,26% | 332,13 |

Les densités par type de habitat varient de 8 logements/ha (individuel pur) à 30 logements/hectare (collectif) en passant par 18 logements/hectare (individuel groupé).

Orientations

Justifications

2. VALORISER LE CADRE DE VIE

2.1. Conforter les principales entités urbaines

- > Réduire la portée des déplacements, favoriser l'usage des transports en commun et des mobilités douces : plan de mobilité active
- > Organiser les entités urbaines / de développement dans les enveloppes urbaines
- > Densifier les espaces artificialisés tout en préservant le cadre naturel du territoire dans certains secteurs, mais aussi limiter la division parcellaire et diminuer la pression foncière / mais laisser la possibilité de constructions pavillonnaires dans d'autres secteurs de la communes
- > Affirmer la centralité de SDDP (espaces publics, proximité des commerces et services, équipements mutualisés...)
- > Préserver les hameaux
- > Redéfinir, pour des raisons de sécurité, l'alignement des constructions le long des principales RD, à l'intérieur des panneaux d'agglomération
- > Réduire la portée des déplacements, favoriser l'usage des transports en commun et des mobilités douces
- > Anticiper les évolutions dues à la croissance de population : restructuration du groupe scolaire (regroupement maternelle et élémentaire ?) + d'autres équipements (centre de loisirs et accueil périscolaire, ...) regroupés dans le centre ville
Autres localisations à prévoir éventuellement ?
- > Poursuivre le développement commercial : poursuivre les travaux engagés vers un renforcement de la mixité fonctionnelle /regroupements en continuité du centre ville
- > Accompagner le développement et l'installation des entreprises : valorisation des espaces entre disponible et définition d'aménagements qualitatifs (urbanistiques, paysagers, acoustiques, ...)

Orientations détaillées du PADD :

2. Valoriser le cadre de vie

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE



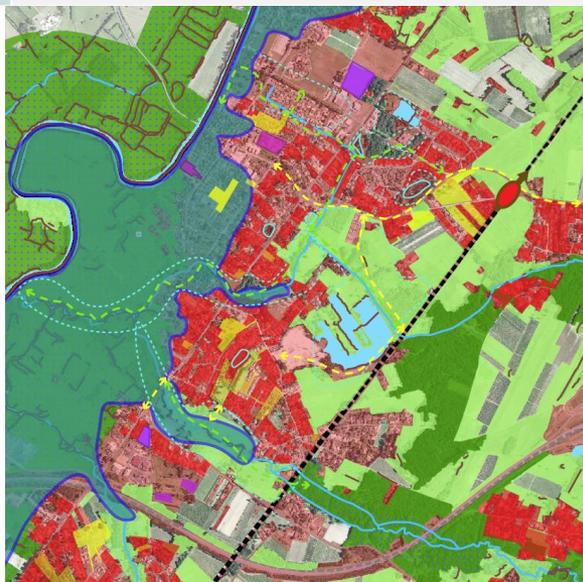
Orientations

Justifications

2. VALORISER LE CADRE DE VIE

2.2. Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux

- > Créer une nouvelle gare par le déplacement de la halte actuelle et la création d'un pôle multimodal
- > Pallier à l'usage majoritaire de la voiture, contribuant à diverses problématiques en termes de flux, de stationnement ou encore de bruit...
- > Valoriser la perception du centre ville dans le cadre de la poursuite des aménagements réalisés et sécuriser les mobilités (routières, piétonnes, cyclables...)
- > Favoriser les connexions entre les quartiers et améliorer les conditions de desserte
- > Développer les circulations douces => outils (emplacements réservés...)
- > Incitation à l'usage des transports en commun ou à l'amélioration de leur compétitivité, particulièrement en termes de temps de trajet (bus, train : halte/gare, covoiturage...)
- > Développer l'implantation bornes de recharge pour véhicules électriques en fonction du nombre de places de stationnement



Déplacements domicile-travail

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 15/04/2023
ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE

1076 actifs
travaillent sur Saint-Denis-de-Pile mais n'y résident pas

590 actifs
travaillent et résident sur Saint-Denis-de-Pile

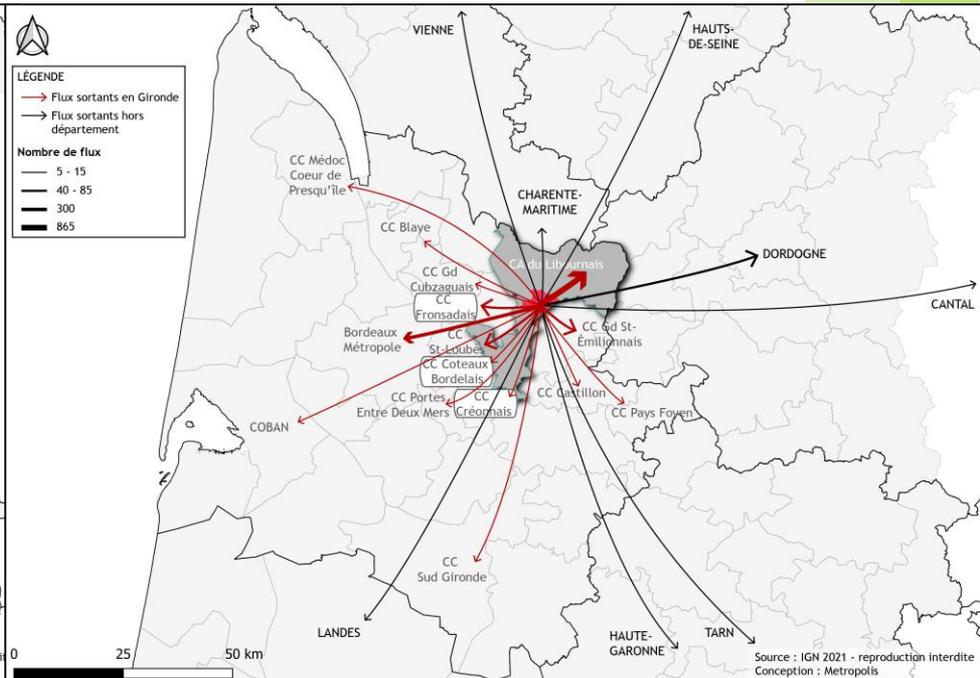
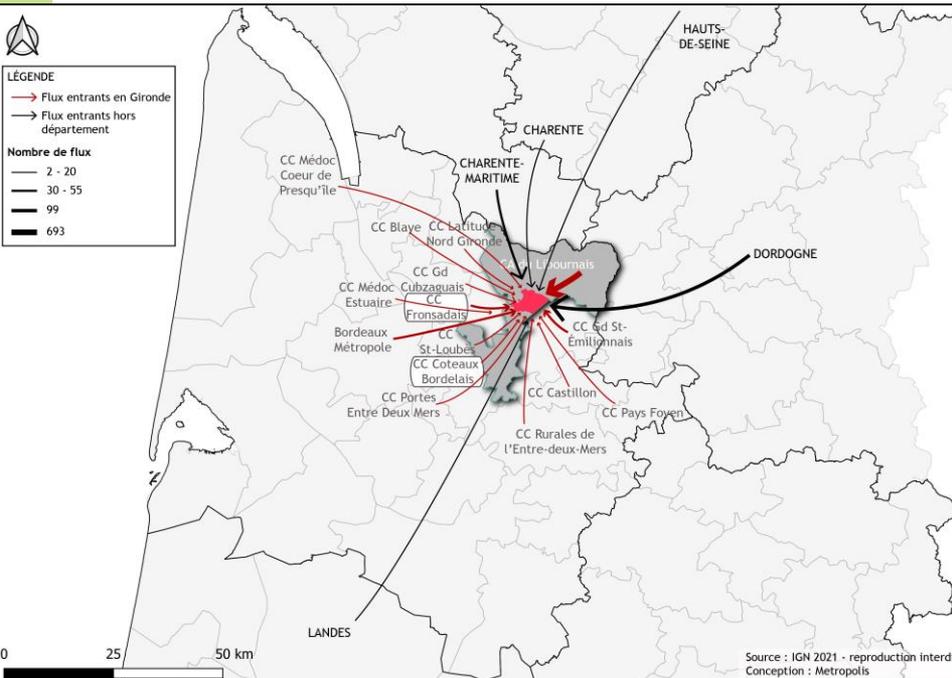
1540 actifs
résident sur Saint-Denis-de-Pile mais n'y travaillent pas

Parmi eux :

- **693** résident sur une autre commune de la CALI (64%)
- **198** résident sur les CC du Grand Saint-Émilionnais, de Saint-Loubès, du Fronsadais, de la Haute Saintonge et en Dordogne (CC Isle Double Landais) (19%)
- Le restant des actifs résident sur **Bordeaux Métropole**, et dans d'autres communes des départements de la Gironde et Dordogne

Parmi eux :

- **865** travaillent sur une autre commune de la CALI (56%)
- **300** travaillent sur **Bordeaux Métropole** (19%)
- Le restant des actifs travaillent sur les CC du Grand Saint-Émilionnais, de Saint-Loubès et du Fronsadais, et dans d'autres communes des départements de la Gironde et Dordogne



Orientations détaillées du PADD :

3. Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et des ressources

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE

Orientations

Justifications

3. PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS, LA QUALITÉ DES PAYSAGES ET LES RESSOURCES

> Mettre en valeur les composantes naturelles et paysagères de la commune : boisements, milieux bocagers, prairies, vignes, plans et cours d'eau..., dont l'accès est aujourd'hui peu visible, lisible et mis en valeur, ainsi que la trame verte urbaine

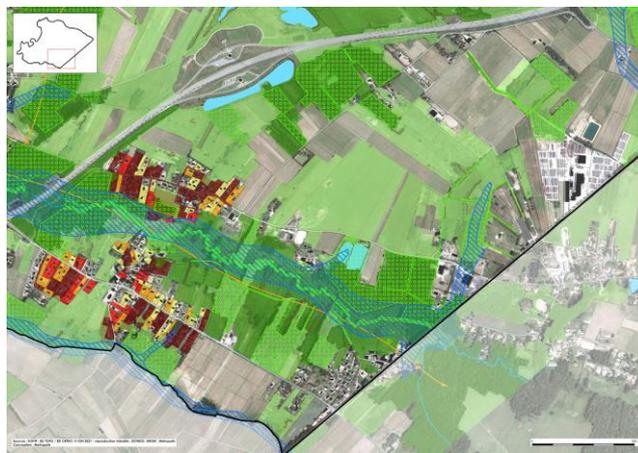
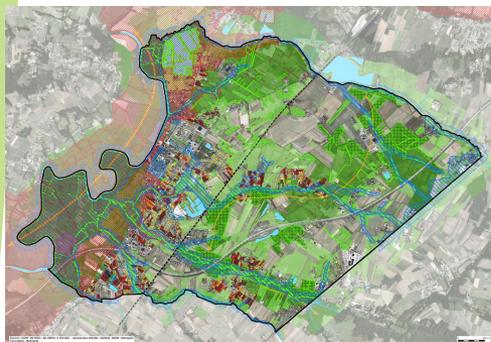
> Répondre aux enjeux environnementaux et paysagers sur la commune et son territoire élargi (zone inondable, sites Natura 2000, inventaires des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), zones humides, trame verte et bleue...)

> Permettre aux habitants de retrouver un rapport à l'eau, de se réappropriier les accès vers l'Isle, les cours d'eau et les plans d'eau

> Maintenir / valoriser l'agriculture comme activité participant à l'entretien des milieux

> Limiter les risques sur les personnes et les biens : PPRI, limitation des phénomènes de ruissellement (chemin de l'eau)

3.1. Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages



...À L'ÉCHELLE DE SAINT-DENIS-DE-PILE



TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-PILE

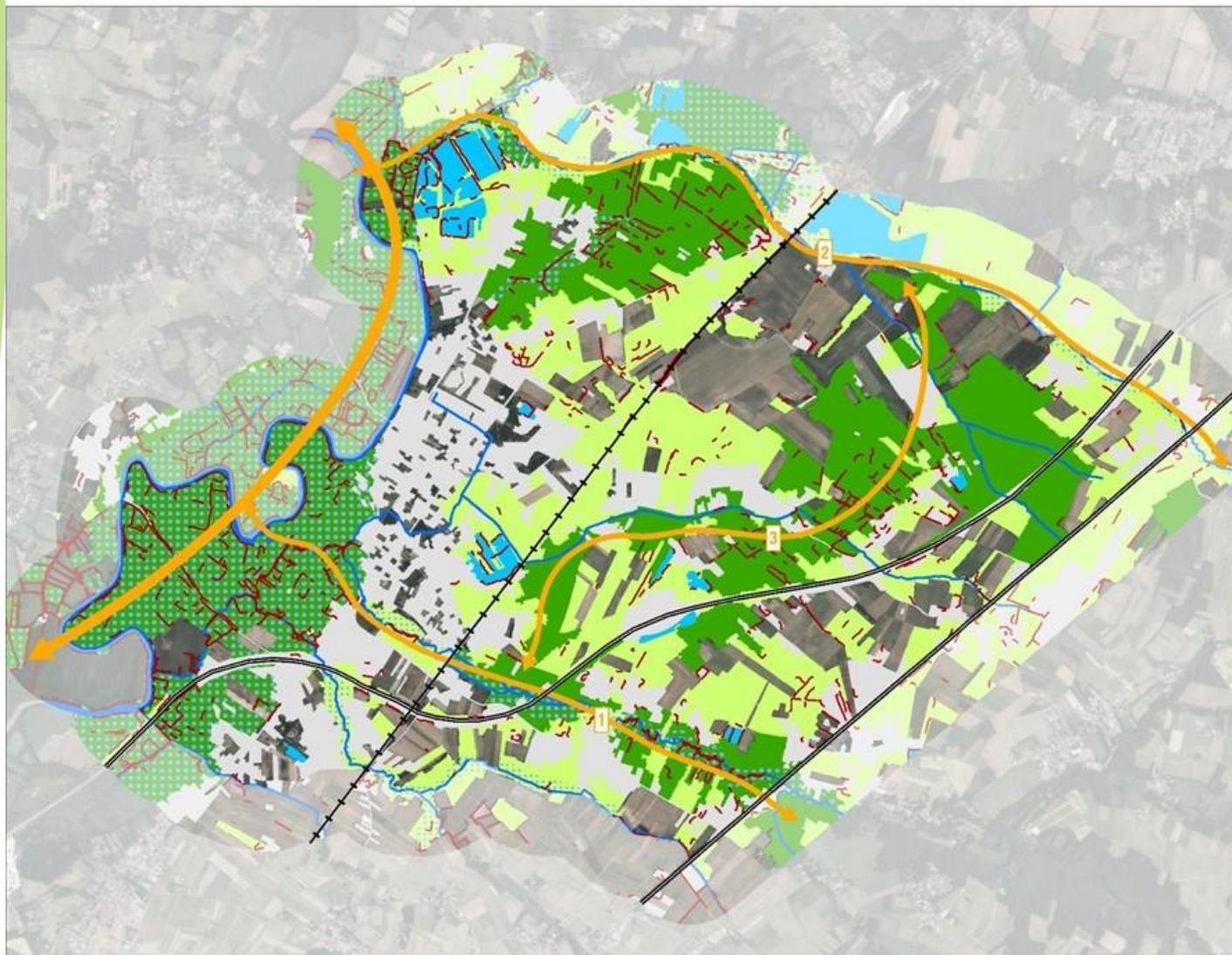
Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE



TRAME VERTE

Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité
- Espaces relais
- Haies

TRAME BLEUE

- Réservoirs de biodiversité
- Espaces relais

Réseau hydrographique

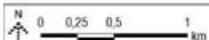
- Cours d'eau
- Plans d'eau artificiels

CORRIDORS

- Corridor principal**
Corridor des palus de la vallée de l'Isle
- Corridors secondaires**
 - du vallon du ruisseau de Lavie
 - du vallon du ruisseau du Petit Palais
 - du vallon du ruisseau de Lavie au vallon du ruisseau du Petit Palais
(en passant par le vallon du ruisseau du Riou de la Cuve)

ELEMENTS FRAGMENTANTS

- Urbanisation**
Espaces artificialisés
- Transports**
 - Axes routiers
 - Voie ferrée



Fond photographique : IGN - Orthophoto / Source : ODS Pigma, 2020, BD Haie, BD Topage/ ZH EPIDOR
Date d'édition : 10/05/2022



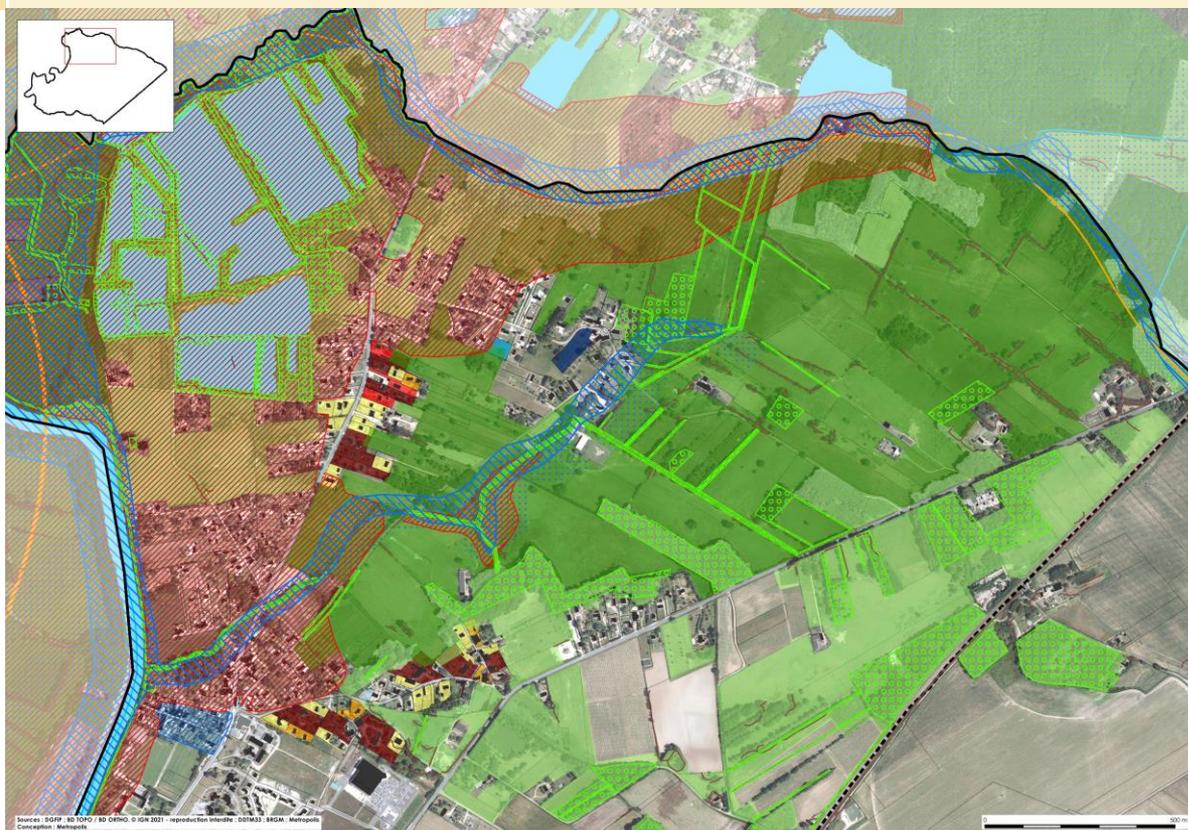
Orientations

Justifications

3. PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS, LA QUALITÉ DES PAYSAGES ET LES RESSOURCES

3.2. Adapter le développement de Saint-Denis de Pile aux ressources en eau

- > Dans une tendance générale de pression sur la ressource en eau et une aggravation avec le réchauffement climatique
- > Trouver des axes d'optimisations et d'améliorations autour de la gestion de l'eau.
- > Protéger les espaces fragiles et menacés, tels que les zones humides



Orientations détaillées du PADD :

3. Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et des ressources

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE



Orientations

Justifications

3. PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS, LA QUALITÉ DES PAYSAGES ET LES RESSOURCES

3.3.a - Maintenir et protéger les zones boisées en place sur la commune

- > Valoriser les usages: publics / privés
- > Développer les vocations économiques
- > Maintenir et renforcer les vocations naturelles, la protection de la biodiversité
- > Maintenir et développer les vocations sociales, paysagères

3.3.b - Adapter les moyens, ou les outils de gestion en fonction des projets

- > Faire correspondre les outils en fonction des orientations développées en 3.3.a :
- > Conservation des EBC existants
- > Article L151-19: les éléments paysagers à conserver et valoriser
- > Article L151-23: les continuités écologiques à conserver et valoriser
- > Emplacement réservé: viser l'obtention d'une assiette foncière avec l'objectif de la réalisation d'un projet écologique et paysager (ex: restauration de berges de ripisylve,
- > Secteur ENS: Espace naturel sensible, **à identifier au préalable avec le Département de la Gironde**
- > Zonage A ou N, et zonages Ap (Zone agricole protégé) et Np (zone naturelle protégée)

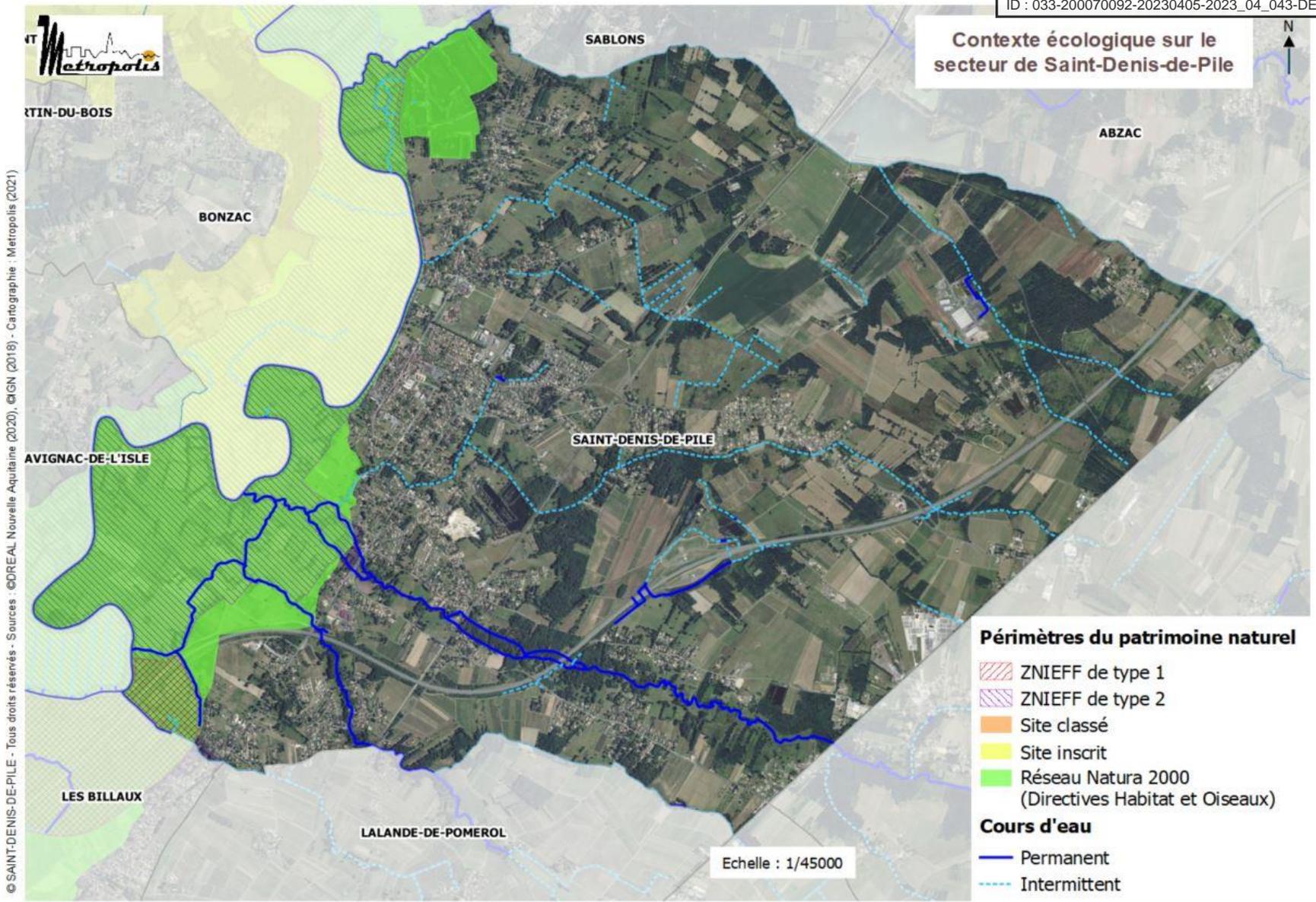
3.3. Proposer une orientation pour le maintien et le renforcement des espaces forestiers

ZONAGES DU PATRIMOINE NATUREL

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le
ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE



Contexte écologique sur le
secteur de Saint-Denis-de-Pile



© SAINT-DENIS-DE-PILE - Tous droits réservés - Sources : ©DREAL Nouvelle Aquitaine (2020), ©IGN (2018) - Cartographie : Metropolis (2021)

Orientations

Justifications

3. PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS, LA QUALITÉ DES PAYSAGES ET LES RESSOURCES

3.4. Préserver la nature en ville et traiter les lisières

- > **Développer la qualité paysagère, urbaine et architecturale locale :**
 - > Créer une "armature paysagère"
 - > Aménager des îlots de fraîcheurs
 - > Favoriser les liaisons inter quartier
 - > Développer les mobilités douces
 - > Formuler des cibles pour favoriser la qualité ultérieure des projets (paysagers, énergétiques, immobiliers...).
- > **Prendre en compte dans les projets de développement, l'ensemble des paysages du territoire communal, qu'ils soient considérés comme remarquables, du quotidien ou dégradés.**
- > Préserver les Berges de l'Isle et des cours d'eau
- > **Intégrer les zones d'activités existantes et leur développement dans le contexte environnemental et paysager**
- > **Aménager des espaces de transitions : entrées de ville**
 - > travail déjà réalisé sur la ZAE de Frappe : entrée de ville et abords du ruisseau de Lavie
 - > Secteur de l'intermarché et ses abords
 - > Avenue de l'Europe
- > **Répondre aux objectifs de qualité paysagère urbaine et architecturale dans les zones d'activités**
- > **Développer les mesures environnementales pour atténuer les nuisances**
 - > Zone de bruit
 - > Les zones d'interfaces
 - > Interface avec les riverains et la zone agricole
 - > La prise en compte de la trame verte et bleue

NUISANCES ET RISQUES

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

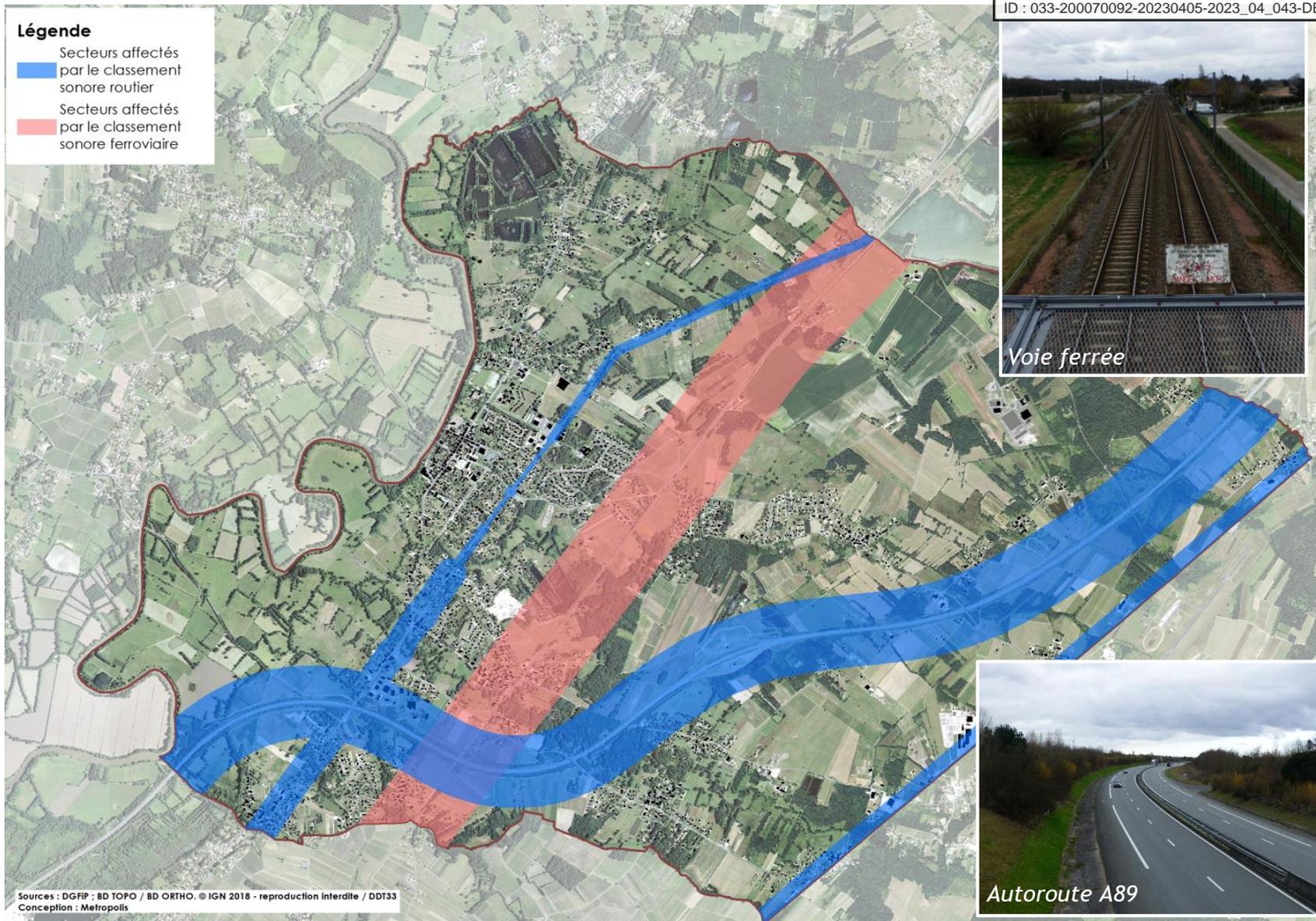
Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE

Légende

- Secteurs affectés par le classement sonore routier
- Secteurs affectés par le classement sonore ferroviaire



Sources : DGFiP : BD TOPO / BD ORTHO. © IGN 2018 - reproduction interdite / DDT33
Conception : Metropolis

Autoroute A89

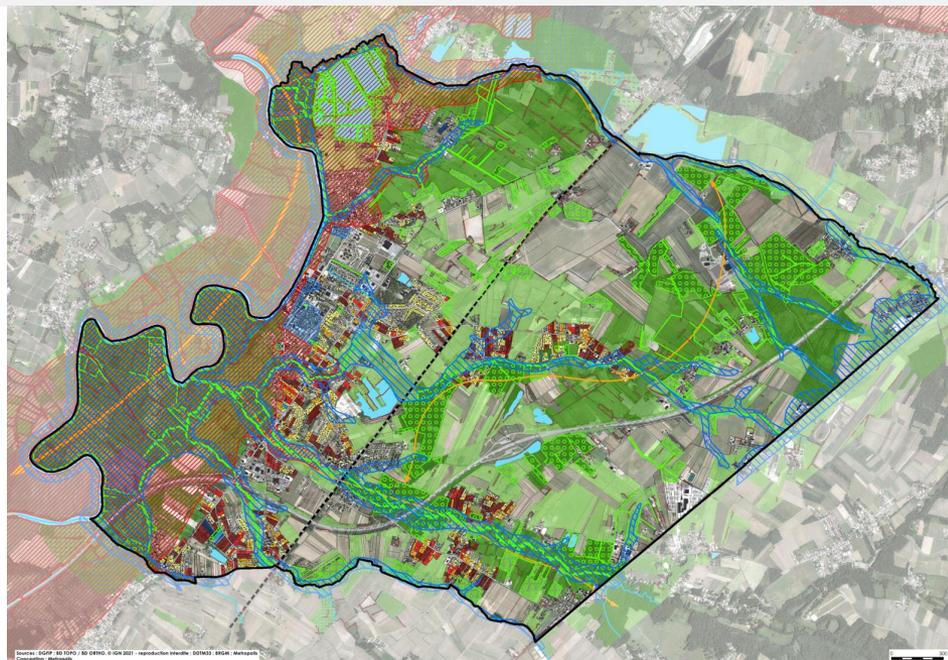
Orientations

Justifications

4. PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

4.2. Permettre à l'activité agricole et viticole de perdurer dans un environnement non-contraint

- > Préserver et mettre en valeur l'agriculture, pour l'activité en elle-même et ses impacts en termes de paysages, de tourisme, de terroir...
- > Créer des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles afin de limiter les conflits d'usages
- > Intégrer les projets agricoles dans le paysage pour limiter l'impact de ces constructions et de ces installations
- > Préserver l'activité agricole même dans les espaces de TVB et éviter le développement de grandes cultures
- > Préserver les haies, le bocage, ... le paysage agricole

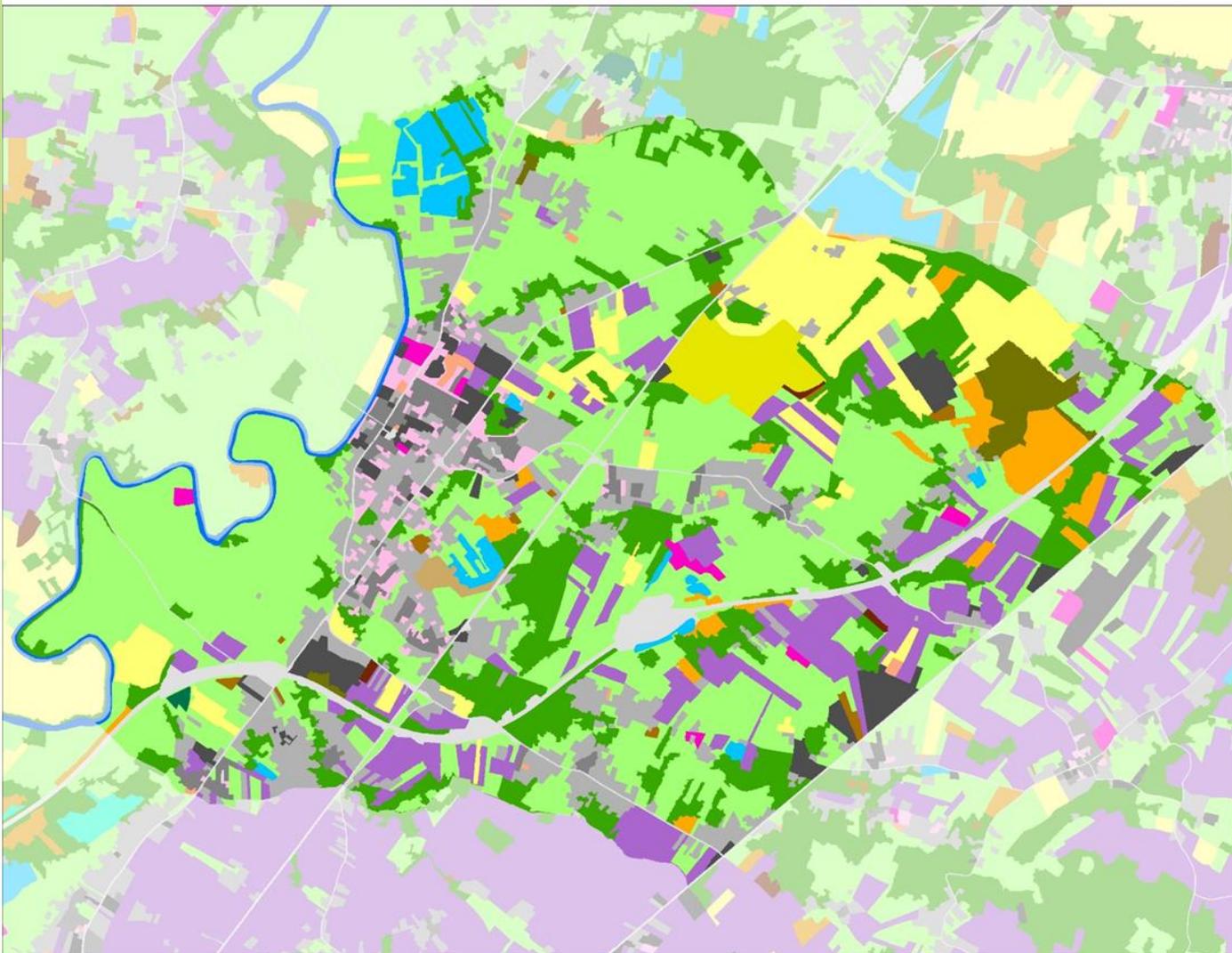


UNE GRANDE DIVERSITÉ DE MILIEUX

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le
ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE



OCCUPATION DU SOL DANS LA COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-PILE - DONNÉES PIGMA



- Territoires artificialisés**
 - 111-Tissu urbain continu
 - 112-Tissu urbain discontinu
 - 121-Zones industrielles, commerciales ou d'équipements
 - 122-Réseaux routiers et ferroviaires et espaces associés
 - 131-Extraction de matériaux
 - 132-Décharges
 - 133-Chantiers
 - 141-Espaces verts urbains publics ou privés
 - 142-Equipements sportifs et de loisirs
- Territoires agricoles**
 - 211-Terres arables hors périmètres permanents d'irrigation
 - 212-Terres arables irriguées
 - 221-Vignobles
 - 231-Prairies
 - 243-Territoires principalement occupés par l'agriculture, avec présence de végétation naturelle importante
- Forêts et milieux semi-naturels**
 - 312-Forêts de conifères
 - 313-Forêts mélangées
 - 322-Landes et broussailles
 - 311-Forêts de feuillus
- Surfaces en eau**
 - 512-Plans d'eau
 - 521-Estuaires



Source : Référentiel néo-aquitaine d'Occupation du Sol (OCS), PIGMA, 2020
Date d'édition : 10/05/2022

Appellations d'Origine Contrôlée

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

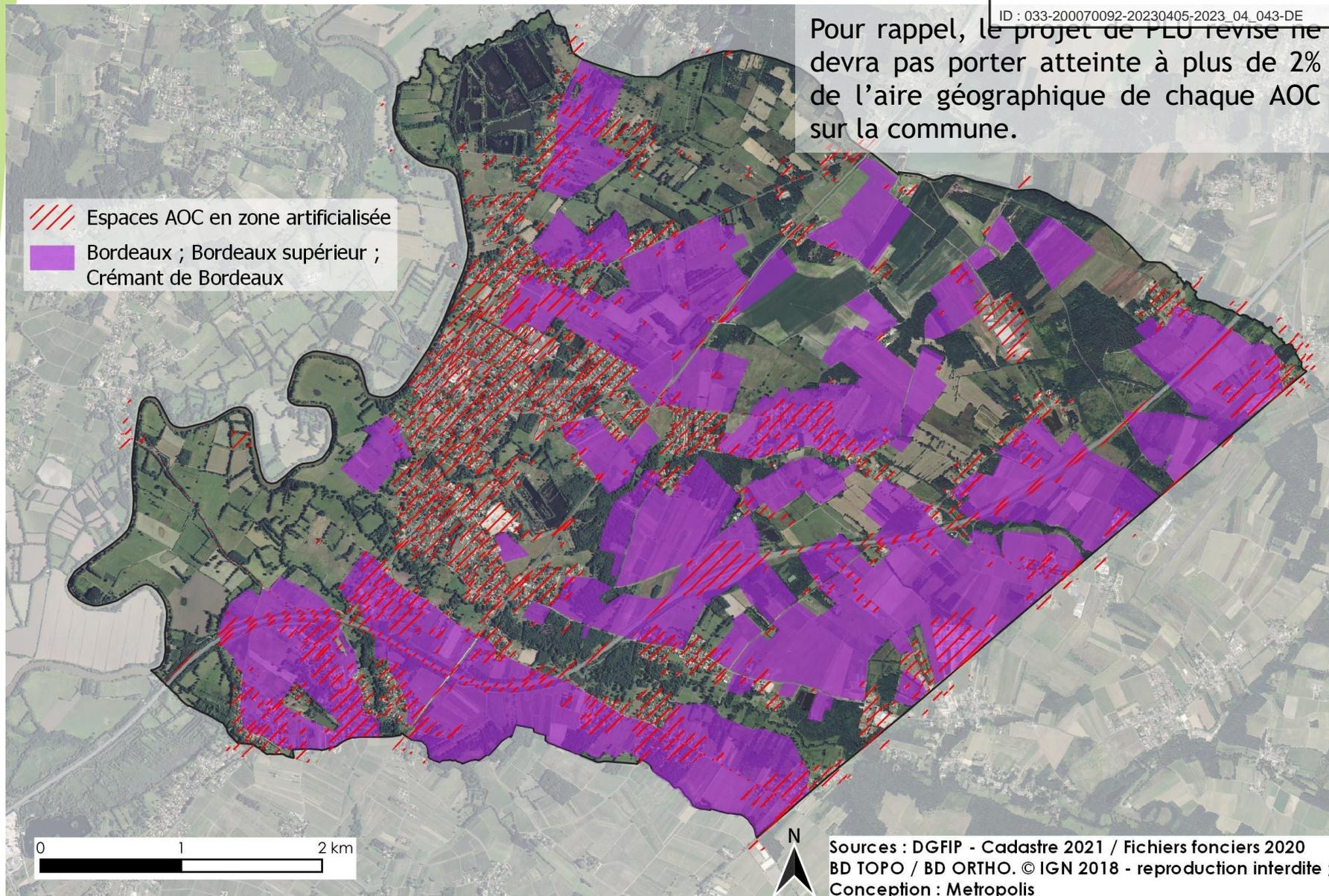
Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20230405-2023_04_043-DE

Pour rappel, le projet de PLO révisé ne devra pas porter atteinte à plus de 2% de l'aire géographique de chaque AOC sur la commune.



L'an deux mille vingt-trois, le 6 février 2023, le Conseil Municipal s'est réuni à dix-huit heures, après convocation régulière en date du 30 Janvier 2023, en session ordinaire à la Chartreuse à BOMA, sous la présidence de son Maire, Madame Fabienne FONTENEAU.

Présents : Fabienne Fonteneau, Pascal Perault, Colette Lagarde, Eric Nicoletti, Michèle Dauge, Jean-Paul Laurent, Marc Lagarde, Myriam Chauvel, Michel Eymas, Danièle Mouchebeuf, Marie-France Berthommé, André Gillard, Catherine Carrere, Gilles Dubois, Sarah Mora, Olivier Horrut, , Drissia Azlouni, Claude Perdigou, Henriette Dufourg-Camous, Pascal Raymond,

Absents ayant donné procuration : Marie-Claude Soudry procuration à Pascal Perault, Gérald Decaesteke donne procuration à Marie-France Berthommé, Emmanuël Ribéreau procuration à Gille Dubois, Thierry Lafaye procuration à Pascal Raymond.

Absents : Sylvie Faurie, Sébastien Laborde, Céline Gomes-Zeferino, Patrick Fontaine, Franck Halberstam

En exercice : 29

Présents : 20

Votants : 24

Madame Marie-France Berthommé est nommée secrétaire de séance, assistée de Madame Anna Fidanza, directrice générale des services. Madame le Maire constate que le quorum est atteint, 20 étant présents, 4 ayant donné procuration et ouvre la séance à 18h00.

URBANISME/ DOCUMENTS D'URBANISME :

N° 1/02-2023 : Révision du PLU – Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Madame le Maire expose :

Par délibération en date du 05/10/2020, le Conseil Municipal a demandé à la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) de bien vouloir prescrire une mise en révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 11/12/2013 ;

Par délibération en date du 16/11/2020, la CALI a prescrit la mise en révision du PLU ;

Par Acte d'Engagement en date du 09/08/2021, la CALI, après appel d'offres, a désigné le Bureau d'Etudes Métropolis pour conduire les études de révision.

Le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. Il prévoit notamment que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce document répond à deux objectifs :

- il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc le projet de développement de la Commune ;

- il est une pièce indispensable du dossier final, préalable au projet de PLU ou à sa révision, qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme par des enjeux d'intérêt général ;

Les orientations du PADD doivent être soumises au débat en Conseil Municipal et en Conseil Communautaire.

Les premières grandes orientations du PADD ont été étudiées à l'issue d'une étude diagnostic de la Commune et en application des objectifs assignés à la révision par le Conseil Municipal, repris par la CALI. Il est proposé au Conseil Municipal d'en débattre, à la lumière notamment des explications et présentations effectuée par le Bureau d'Etudes Métropolis.

Après cet exposé et la présentation du bureau d'études, Madame le Maire déclare le débat ouvert.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 et suivants, L. 153-31, L. 153-36 et suivants, L. 153-45 et suivants ;

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 5216-5,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU le schéma départemental de la coopération intercommunale de la Gironde arrêté le 29 mars 2016 ;

VU l'arrêté du Préfet de la Gironde en date du 12 avril 2016 portant extension/fusion de la Communauté agglomération du Libournais et de la Communauté de Communes du Sud Libournais ;

VU l'arrêté du Préfet de la Gironde en date du 29 novembre 2016 portant statuts de la Communauté d'agglomération du Libournais issue de la fusion-extension, annexe 1 points 2 ;

VU la délibération du Pôle Territorial du Grand Libournais en date du 6 octobre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 17 octobre 2019 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2018-2023,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint Denis de Pile

VU la décision du Maire, en date du 6 mars 2014, portant mise à jour dudit Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017 approuvant la modification n°1 du même Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 05/10/2020, demandant à la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) de bien vouloir prescrire une mise en révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 11/12/2013 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16/11/2020 prescrivant la révision générale du PLU approuvé le 11/12/2013 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 24/03/2022 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;



VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 15/12/2022 approuvant la modification n°2 du PLU ;

CONSIDERANT que la Ville de Saint Denis de Pile est une Commune de la Communauté d'Agglomération du Libournais ;

CONSIDERANT que la CALI est compétente pour faire évoluer les documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017 ;

CONSIDERANT que la CALI et la Ville de Saint Denis de Pile se sont dotées du bureau d'études Métropolis pour les assister dans la révision de leur document d'urbanisme ;

CONSIDERANT que les évolutions envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de révision dans la mesure où elles auront pour conséquence (articles L. 153-31 du code de l'urbanisme) :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

CONSIDERANT les objectifs assignés à cette révision rappelés ci-après :

- La maîtrise de la croissance urbaine au regard de son impact sur les paysages et sur l'environnement
- La mise en cohérence de la croissance démographique au regard de son impact sur les équipements et les services
- La préservation du cadre de vie, de la qualité de vie, des paysages urbains et ruraux au regard notamment des évolutions en cours en matière de division de logements anciens d'une part, de divisions parcellaires d'autre part, divisions portant à la fois sur les propriétés bâties et non bâties
- La maîtrise de l'évolution des zones urbaines (UA, UB, UC...) ou d'habitats (Uh, Ah, Nh...) et des modalités de développement de l'urbanisation en œuvre dans ces zones
- La mise en œuvre de dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la Loi SRU en matière de production de logements sociaux
- La poursuite de la valorisation du centre-ville
- Le soutien aux activités économiques et l'engagement d'une réflexion sur les modalités d'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal
- L'introduction de mesures de nature à favoriser le développement touristique
- Le développement des modes de déplacement doux

- La recherche d'une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics (voirie, réseaux divers), ces réseaux devant desservir les usagers actuels et futurs dans des conditions de sécurité et de fiabilité durables et optimum
- L'intégration des mesures nouvelles, étudiées et adoptées à l'occasion de la modification simplifiée du PLU
- L'intégration des mesures nouvelles, étudiées et adoptées à l'occasion de la modification n°2 du PLU

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide de :

- **PRENDRE ACTE** de la tenue du débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) annexé aux présentes ;
- **PRENDRE ACTE** que la communauté d'Agglomération du Libournais va tenir un débat sur le PADD tel qu'annexé aux présentes

Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération,
- 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 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Fait et délibéré à Saint Denis de Pile

Le 6 février 2023

Le Maire,

Fabienne FONTENEAU



Pour extrait conforme au registre des délibérations

Affichée en Mairie le 7 février 2023

Le secrétaire de séance

Signature

F. Berthomme



SÉANCE DU 5 AVRIL 2023

DELIBERATION n° 2023-04-044 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 76

Date de convocation : 30/03/2023

L'an deux mille vingt trois, le cinq avril à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 48

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Joachim BOISARD, Emeline BRISSEAU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Philippe GIRARD, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Honoré SEGUY (*suppléant d'Alain PAIGNE*), Paquerette PEYRIDIEUX, David RESENDÉ, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents : 15

Michel MASSIAS, Bernard BACCI, Jean-Luc BARBEYRON, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Edwige NOMDEDEU, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Josette TRAVAILLOT, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 13

Eveline LAVAURE-CARDONA pouvoir à Chantal GANTCH, Sébastien LABORDE pouvoir à Fabienne FONTENEAU, Alain JAMBON pouvoir à Denis SIRDEY, Jean Louis ARCARAZ pouvoir à Monique JULIEN, Marianne CHOLLET pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jérôme COSNARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Agnès SEJOURNET, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Hélène ESTRADE, Gérard MOULINIER pouvoir à Jean-Pierre ARNAUD, Laura RAMOS pouvoir à Thierry MARTY, Laurence ROUEDE pouvoir à Gabi HOPER

Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance

DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME
ST DENIS DE PILE : RETRAIT DE LA DÉLIBÉRATION N°2022-12-295 DU 15
DÉCEMBRE 2022 PORTANT APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du Développement touristique et de l'Urbanisme,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, R 153-20 et R 153-21 et L. 153-44;

Vu le code relations entre le public et l'administration et notamment les articles L. 243-2 et L 243-3 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 décembre 2013 en conseil municipal ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 16 novembre 2020 prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune de Saint Denis de Pile ;

Vu le projet de modification n°2 du PLU et l'exposé de ses motifs ;

Vu la décision de l'Autorité Environnementale de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°2 du PLU ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées ;

Vu l'arrêté n°2022-422 du président de la communauté d'agglomération en date du 9/08/2022 soumettant la modification n°2 du plan local d'urbanisme à l'enquête publique ;

Vu le procès-verbal de la période de consultation réalisé par le commissaire enquêteur et les observations correspondant au mémoire de réponse ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2023-12-295, en date du 15 décembre 2022, approuvant le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile ;

Considérant le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur ;

Considérant que les avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que les résultats de l'enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur nécessitent des adaptations mineures du projet de modification n°2 du PLU ;

Considérant que dans le cadre de cette procédure de modification la saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers est obligatoire ;

Considérant l'absence de saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers dans le cadre de cette procédure ;

Considérant que cette absence de saisine constitue un vice de procédure et par conséquent rend l'acte illégal ;

Considérant qu'au titre du code des relations entre le public et l'administration, cette dernière est tenue de retirer un acte réglementaire non-créateur de droit devenu illégal et ce dans un délai de 4 mois ;

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (61 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- de retirer la délibération n°2022-12-295, en date du 15 décembre 2022, relative à l'approbation de la modification n°2 du PLU de Saint Denis de Pile ;

- de dire que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais et en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal habilité à publier les annonces légales.

- de dire que, conformément à l'article L.153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais et en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la sous-préfecture de Libourne.

- de dire que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne

18 avril 2023

Le Président 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 de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230405-2023_04_044-DE



SÉANCE DU 5 AVRIL 2023

DELIBERATION n°2023-04-045 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 76****Date de convocation : 30/03/2023**

L'an deux mille vingt trois, le 5 avril à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 48

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Joachim BOISARD, Emeline BRISSEAU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Philippe GIRARD, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Honoré SEGUY (*suppléant d'Alain PAIGNE*), Paquerette PEYRIDIEUX, David RESENDÉ, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents : 15

Michel MASSIAS, Bernard BACCI, Jean-Luc BARBEYRON, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Edwige NOMDEDEU, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Josette TRAVAILLOT, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote : 13

Eveline LAVAURE-CARDONA pouvoir à Chantal GANTCH, Sébastien LABORDE pouvoir à Fabienne FONTENEAU, Alain JAMBON pouvoir à Denis SIRDEY, Jean Louis ARCARAZ pouvoir à Monique JULIEN, Marianne CHOLLET pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jérôme COSNARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Agnès SEJOURNET, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Hélène ESTRADE, Gérard MOULINIER pouvoir à Jean-Pierre ARNAUD, Laura RAMOS pouvoir à Thierry MARTY, Laurence ROUEDE pouvoir à Gabi HOPER

Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance

DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME

DÉLIBÉRATION FIXANT LES OBJECTIFS ET LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION POUR LA DÉCLARATION DE PROJET SUR LE PLU DE LAGORCE

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du Développement touristique et de l'Urbanisme

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5216-5 ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-5, L.153-54 et suivants et L.300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
Vu les articles R.153-20 et R.153-21 du même code, relatifs aux mesures de publicités et d'affichage ;
Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
Vu la délibération du Pôle Territorial du Grand Libournais en date du 6 octobre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 17 octobre 2019 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 ;
Vu la délibération d'approbation du PLU de la commune de Lagorce en date du 25 janvier 2008 ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2019.10.212 du 17 octobre 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Lagorce ;

Considérant que La Cali est compétente pour faire évoluer les documents d'urbanisme de ses communes membres depuis le 1er janvier 2017 ;

Considérant que l'entreprise SAS hameau Vert envisage la création d'un projet d'hébergement hôtelier et de commerces sur le site du Maine Pommier à Lagorce ;

Considérant que le développement touristique est un des objectifs que poursuit La Cali, le projet d'hébergement hôtelier revêt un caractère d'intérêt général car il permettra la création d'emplois, de retombées économiques sur le territoire de La Cali comme cité dans l'article L300-1 du CU ;

Considérant qu'il est nécessaire d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux articles L153-54 à L153-59 du Code de l'urbanisme pour que ce projet puisse se développer, pour les raisons suivantes :

- Le site de Maine Pommier fait l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme (L151-19 en version actuelle) qui empêche tout changement de destination.
- Le règlement du PLU ne permet pas la réalisation de ce projet dans sa rédaction actuelle. Il faut donc adapter le règlement tant écrit que graphique du PLU afin de permettre la réalisation de l'opération.

Par arrêté n°236 du 17 mars 2023, le président de La Cali a prescrit une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

Considérant que, conformément aux articles L.103-3 et L.153-11 du code de l'urbanisme, la concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU ;

Vu l'avis du Bureau communautaire du 27 mars 2023,

Après en avoir délibéré,
et à l'**unanimité** (61 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU visant à permettre la réalisation du projet touristique de la SAS Hameau Vert.

Ce projet apporterait une amélioration de :

- l'attractivité touristique de la zone : l'augmentation d'offres d'activités et d'hébergements prévue par le programme permettra un allongement de la durée des séjours auprès de la clientèle touristique qui avait ses habitudes essentiellement sur l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon ;
 - l'activité économique du territoire de la Commune de Lagorce et plus largement de La Cali par la consommation de la clientèle touristique en dehors du projet Hameau Vert
 - l'emploi par la création d'environ 25 emplois en période d'exploitation et jusqu'à 35 emplois en haute saison
 - la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels du site du Maine Pommier
- d'approuver le lancement de la concertation au titre de l'article L.103.2 du code de l'urbanisme et ce pendant la durée d'élaboration du projet.

- de fixer les modalités de concertation comme suit :
 - Affichage de la présente délibération pendant 1 mois au siège de la Communauté d'agglomération du Libournais et à la Mairie de Lagorce ;
 - Dossier disponible en Mairie (11 lieu dit Montigaud. 33230 Lagorce) et au siège de La Cali ;
 - Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie et au siège de la CALI aux heures et jours habituels d'ouverture ;
 - Possibilité d'écrire au maire de la commune de Lagorce (11 lieu dit Montigaud. 33230 Lagorce) et au Président de La Cali).

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaire à la mise au point du projet de PLU. Le bilan de la concertation sera arrêté à l'issue de la procédure en conseil communautaire.

La présente délibération est notifiée, conformément aux articles L153-11 et L132-7 du code de l'urbanisme :

- au Préfet,
- au Président du Conseil régional ;
- au Président du Conseil départemental ;
- au représentant de la chambre d'agriculture ;
- au représentant de la chambre des métiers ;
- au représentant de la chambre de commerce et d'industrie ;
- au Président de l'établissement public chargé de l'élaboration et du suivi du SCoT dans le périmètre duquel est comprise la commune ;
- au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;
- au représentant de l'établissement public compétent en matière de PLH, dont la commune est membre.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Communauté d'agglomération du Libournais et en Mairie de Lagorce durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de La Cali.

La présente délibération peut être contestée devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai. Le recours gracieux prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse expresse ou implicite du Président de La Cali, le silence de Président de La Cali valant rejet implicite du recours gracieux.

La présente délibération sera transmise au service préfectoral chargé du contrôle de légalité.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

18 avril 2023

Fait à Libourne

Le Président 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 de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,
Président de séance



Fabienne FONTENEAU,
Vice-présidente,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230405-2023_04_045-DE



ARRETE N° 2023 - 236

PRESCRIVANT LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE LAGORCE

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants et L.300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

Vu les articles R.153-20 et R.153-21 du même code, relatifs aux mesures de publicités et d'affichage ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

Vu la délibération du Pôle Territorial du Grand Libournais en date du 6 octobre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 17 octobre 2019 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 ;

Vu la délibération d'approbation du PLU de la commune de Lagorce en date du 25 janvier 2008 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2019.10.212 du 17 octobre 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Lagorce ;

Vu la délibération du 23 septembre 2021 du conseil communautaire de La Cali autorisant le Président ou son représentant à signer un compromis de vente, ainsi que les actes authentiques correspondants et tous actes nécessaires à la vente du Maine Pommier au profit de Mingzheng HUANG, ou de toute personne morale qu'il pourra se substituer, au prix de 750.000 euros ;

Vu le compromis de vente du 21 février 2022 entre la CALI et Monsieur Mingzheng HUANG ;

Vu le projet de la SAS HAMEAU VERT se substituant à Monsieur Mingzheng HUANG ;

Considérant que La Cali est compétente pour faire évoluer les documents d'urbanisme de ses communes membres depuis le 1er janvier 2017 ;

Au préalable, le Président de La Cali rappelle que :

1. En application l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, La Cali peut, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de construction, y compris lorsque cette opération est portée par une entité privée ;
2. En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumis à évaluation environnementale ;
3. Les articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme sont applicables et imposent (i) qu'une enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence et (ii) que les dispositions proposées pour assurer la mise en comptabilité du ou des documents d'urbanisme ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunal compétent et de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code ;
4. En l'occurrence, La Cali a souhaité céder le site du Maine Pommier à Lagorce de 30 ha jusqu'à récemment à destination d'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) pour les usagers de son territoire en vue de sa reconversion en un lieu d'activité, d'hébergement et d'accueil touristiques tout en veillant à ce que le projet de son acquéreur consiste à conserver le patrimoine existant et l'état naturel des lieux.

Considérant que le projet de la SAS HAMEAU VERT qui devrait ouvrir en 2025 revêt un caractère d'intérêt général, notamment au regard de :

- Son impact sur l'attractivité touristique de la zone : l'augmentation d'offres d'activités et d'hébergements prévue par le programme permettra un allongement de la durée des séjours auprès de la clientèle touristique qui avait ses habitudes essentiellement sur l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon ;
- Son impact sur l'économie du territoire de La Cali : il est estimé un panier moyen global en dehors de la consommation sur le site du projet Hameau Vert de 84, 5 euros HT par jour et par client, soit un total d'environ 1 million d'euros HT par an sur le territoire à l'horizon 2027 ;
- Son impact sur l'emploi : création d'environ 25 emplois en période d'exploitation et jusqu'à 35 emplois en haute saison ;
- Sa facilité d'accès et de sa proximité aux sites touristiques :
 - A 1h du centre de Bordeaux
 - A 30mn de Libourne et de la Cité de Saint-Emilion et de ses vignobles
 - A 2h des plages de la côte atlantique
 - Par la sortie d'autoroute A89 située à une dizaine de kilomètres, et par l'A10 à 20km ;
- Sa capacité à mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels du site pour en faire d'ailleurs l'axe central du projet d'accueil d'activités et d'hébergement touristiques.

Considérant qu'il est nécessaire d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme pour que ce projet puisse se réaliser, pour les raisons suivantes :

- Le site de Maine Pommier fait l'objet d'une protection au titre de l'ancien article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme alors applicable (actuel article L.151-19) et empêche tout changement de destination.
- Les dispositions actuelles du règlement du PLU de Lagorce en zone UL ne permettent pas la réalisation de ce projet dans sa rédaction actuelle. Il faut donc adapter le règlement tant écrit que graphique du PLU afin de permettre la réalisation de l'opération.

Considérant que, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU. En application des articles L.103-3 et L.103-4 du même code, une délibération du conseil communautaire de la CALI définira les objectifs de cette concertation et les modalités permettant au public d'accéder aux informations et de formuler des observations sur un registre ;

Considérant que cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que le projet porté par la SAS HAMEAU VERT doit également faire l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite la réalisation d'une enquête publique pendant une durée de 1 mois au siège de la CALI ainsi qu'au sein de la mairie de Lagorce conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme ;

A l'issue de l'enquête publique, le président de La Cali en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Considérant que l'évolution du PLU ne préjuge en rien la réalisation du projet porté par la SAS HAMEAU VERT qui devra faire l'objet d'autorisations administratives par ailleurs.

ARRETE

Article 1 : Il est engagé une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce portant sur le site du Maine Pommier, d'une superficie d'environ 30ha.



Article 2 : La procédure d'évaluation environnementale relative à cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce est initiée.

Article 3 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R. 153-20 à R. 153-22 du code de l'urbanisme. Il sera affiché au siège de l'EPCI pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera transmise à Monsieur Préfet de la Gironde. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.

Libourne le 17 mars 2023

publié le 17 mars 2023

notifié le 17 mars 2023

mise en ligne le 17 mars 2023

Le Président,



Philippe BUISSON

Le présent arrêté est susceptible de recours gracieux auprès de l'autorité compétente et d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, dans les deux mois de sa publication.