

**PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE DE BOURG SAINT ANDEOL
SEANCE DU 16 NOVEMBRE 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le seize novembre à dix-huit heures, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame GONNET-TABARDEL, maire de la commune.

Date de convocation : 10 / 11 / 2022

Nombre des membres en exercice : 29

Madame le Maire ouvre la séance à 18h30.

Présents et représentés : Elus de la majorité : Mme Françoise GONNET TABARDEL - M. Patrick GUERIN - Mme Emilie MARCE (par procuration donnée à M. Alexandre CHABANIS) - M. Jean-Pierre MAUBERT (par procuration donnée à M. Patrick GUERIN) - Mme Alexandra DEVE-COLLETTE (par procuration donnée à Mme Marlène BOUVIER) - M. Yvon BLADIER - M. Alexandre CHABANIS – Mme Marlène BOUVIER - M. Michel QUINSON – M. Jacky BEAU - M. Patrick ADRAGNA - M. Alain DEFFES - M. Gérard BEYDON – Mme Nicole HUGUES – Mme Monique BOF (par procuration donnée à M. Jacky BEAU) - M. Alain CARILLION (par procuration donnée à Mme Françoise GONNET TABARDEL) - M. Gérard THERON – M. Pascal VAN WYNENDAELE - Mme Thérèse GUINAULT (par procuration donnée à M. Patrick ADRAGNA) - Mme Emmanuelle BRENIERE (par procuration donnée à Mme Nicole HUGUES) - Mme Bénédicte SAUJOT - Mme Wendy SCHUSCHITZ – Mme Orlane COMBE (par procuration donnée à Mme Wendy SCHUSCHITZ).

Elus de l'opposition : M. Jean Marc SERRE - Mme Maryline LANDRAUD (par procuration donnée à M. Jean-Yves MAURY) - M. Patrick GARCIA - Mme Mina HARIM (par procuration donnée à M. Patrick GARCIA) - M. Jean François COAT - M. Jean-Yves MAURY.

Quorum : 19 Présents.

Madame le Maire explique que cette séance s'est rajoutée à l'agenda prévu en début d'année pour prendre le temps nécessaire au débat du PADD PLUiH et remercie la présence du personnel de la communauté de communes et du bureau d'études Citadis accompagnant sur la réalisation du PLUi.

Madame Le Maire nomme comme secrétaire de séance M. Patrick GUERIN.

ORDRE DU JOUR

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Rapporteur : Madame le Maire

1. Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 5 octobre 2022

URBANISME – SERVICES TECHNIQUES

Rapporteur : Monsieur Yvon BLADIER

2. Aménagement – convention de réserve foncière site « Novoceram » à Bourg-Saint-Andéol
3. Débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes DRAGA

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Rapporteur : Madame le Maire

4. Compte-rendu des attributions exercées par délégation de l'organe délibérant, en application des dispositions de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales.

DELIBERATION N° 1

**APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 5 OCTOBRE 2022**

L'Ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements a modifié l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment la partie afférente au procès-verbal de chaque séance de conseil municipal.

Cette ordonnance est applicable depuis le 1^{er} juillet 2022.

Le procès-verbal est uniformisé pour toutes les assemblées locales et contiendra la date et l'heure de la séance, les noms du président, des membres du conseil municipal présents ou représentés et du ou des secrétaires de séance, le quorum, l'ordre du jour de la séance, les délibérations adoptées et les rapports au vu desquels elles ont été adoptées, les demandes de scrutin particulier, le résultat des scrutins précisant, s'agissant des scrutins publics, le nom des votants et le sens de leur vote, et la teneur des discussions au cours de la séance.

Il sera désormais signé par le maire et le secrétaire de séance et sera arrêté au commencement de la séance suivante, par délibération.

Dans la semaine qui suit la séance au cours de laquelle il a été arrêté, le procès-verbal est publié sous forme électronique de manière permanente et gratuite sur le site internet de la commune, et un exemplaire sur papier est mis à la disposition du public sur simple demande.

Il n'y aura plus d'affichage en mairie.

Il est proposé au conseil municipal :

- D'approuver le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 5 octobre 2022

Adoption à l'unanimité

DELIBERATION N° 2

**AMENAGEMENT – CONVENTION DE RESERVE FONCIERE
SITE « NOVOCERAM » A BOURG-SAINT-ANDEOL**

VU,

- L'article L1111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publics relatif aux acquisitions de biens et droits à caractère immobilier des collectivités territoriales et de leurs groupements,
- La délibération n°97 en date du 1^{er} septembre 2021 relative à a convention de veille et de stratégie foncière entre EPORA, la commune de Bourg-Saint-Andéol et la communauté de communes DRAGA,

CONSIDERANT,

- Que la réalisation d'un programme mixte à dominante de logements sur le tènement constitué des parcelles AR 200, 201, 202, 203, 204, 205 et 206 d'une contenance totale de 36 217 m² – situé à Bourg-Saint-Andéol (ancienne usine de carrelage céramiques « Novoceram ») représente un enjeu majeur pour le territoire de la communauté de communes,
- Que la perspective de maîtrise foncière de ce site répond aux enjeux nationaux de lutte contre l'artificialisation des sols au travers de la requalification d'une ancienne friche industrielle et de l'émergence d'un programme de logements en centre urbain, à l'intérieur des enveloppes urbaines constituées,

- Que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) - en cours de débat au sein des conseils municipaux – confirment l'importance du déblocage du site « Novoceram » dans l'atteinte des objectifs de production de logements,
- Qu'après des négociations nombreuses et répétées, le propriétaire du site - SARL LF FORT SAINT LOUIS – consent un prix de cession fixé à 2 000 000 € HT pour l'ensemble du tènement,
- Que le groupe Nexity a fait part de son engagement à procéder à l'acquisition de 27 000 m² pour un montant de 1 500 000 € HT au sein de cette opération afin de porter un programme de 110 logements environ,
- Que la commune de Bourg-Saint-Andéol pourrait se porter acquéreur d'un lot de 4 500 m² environ au sud de l'opération – afin de réaliser un espace public en interface avec le groupe scolaire Marie-Rivier, le projet de forum, l'éventuelle réouverture de la gare voyageurs et le futur quartier d'habitation,
- Qu'un lot de 5 000 m² environ au nord de l'opération pourrait être dédié à de l'activité économique,
- Que la communauté de communes ne peut assurer l'intégralité du portage du foncier nécessaire à la réalisation de cette opération mixte,
- Que l'Etablissement Public foncier Ouest Rhône Alpes peut assurer ce portage foncier pour le compte de la communauté de communes,
- Que la durée de ce portage peut être fixée à 10 ans,
- Qu'à l'issue de ce délai, si ces différents lots n'ont pas été rétrocédés à un ou plusieurs opérateur(s) désigné(s), ils devront faire l'objet d'une acquisition par la communauté de communes et par la commune de Bourg-Saint-Andéol,
- Qu'au regard du montage envisagé (portage foncier par EPORA), de sa durée (10 ans), de la solidité et de la multiplicité des acteurs engagés dans cette opération partenariale (EPORA, Nexity, commune de Bourg-Saint-Andéol, DRAGA), le risque est particulièrement minimisé.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver les termes du projet de convention de réserve foncière entre EPORA, la commune de Bourg-Saint-Andéol et la communauté de communes DRAGA, tel qu'annexé à la présente délibération.
- d'autoriser EPORA à procéder à l'acquisition du tènement constitué des parcelles AR 200, 201, 202, 203, 204, 205 et 206 d'une contenance totale de 36 217 m² – situé à Bourg-Saint-Andéol au prix de 2 000 000 € HT.
- de préciser qu'une enveloppe prévisionnelle supplémentaire de 50 000 € HT de portage foncier (impôts, assurance, études techniques éventuelles) est prévue, portant le coût de revient prévisionnel de l'assiette foncière à 2 050 000 € HT.
- de préciser qu'en l'absence d'un opérateur en mesure de se substituer à elle, la communauté de communes s'engage à acquérir le lot Nord d'une surface d'environ 5000 m² au terme du portage assuré par EPORA.
- de préciser que la commune s'engage à acquérir le lot Sud d'une surface d'environ 4 500 m² avant le terme du portage assuré par EPORA.
- d'autoriser EPORA à céder au groupe NEXITY ou à toute autre personne morale venant lui substituer une emprise d'environ 2,7 ha à détacher de la partie centrale du tènement pour un montant de 1 500 000 € HT.
- d'indiquer qu'en cas de défaillance ou d'absence d'un opérateur en mesure de se substituer à elle d'ici le terme de la convention pour l'acquisition de ce lot d'environ 2,7 ha, la communauté de Communes se porte également garante du rachat final de ce lot.
- de préciser qu'il est convenu avec la commune de Bourg-Saint-Andéol une clause de revoyure

permettant d'envisager une participation de cette dernière au rachat final du bien si un tel cas venait à se présenter.

- d'autoriser le Maire ou son représentant, à signer cette convention de réserve foncière et à accomplir toutes les démarches et signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Madame le Maire explique que ce sujet a été voté en conseil communautaire la semaine dernière et approuvé malgré quelques abstentions mais aucun vote contre. Elle profite de l'instant pour remercier les services de la communauté de communes qui ont cheminé depuis de nombreux mois sur cette affaire où les promoteurs immobiliers se sont succédés depuis quelques temps sur le projet et où rien n'avait abouti. Il a été fait valoir auprès de l'actuel propriétaire Landforce le souhait de voir ce découpage évoluer et commencé à évoquer la possibilité d'expropriation même si les conditions sont complexes. Cela a permis d'aboutir à cette proposition et au partage du projet entre les trois interlocuteurs pour un cout d'opération qui est bien plus bas qu'auparavant. L'offre de Landforce de 2 millions d'euros, est complétée par un engagement à laisser 10% du cout total de la taxe s'il ne va pas au bout du projet.

M. Bladier indique qu'il faut être conscient que Nexity, en termes de rentabilité financière du projet, a fait un effort en réduisant le nombre de logements par rapport au projet initial qui était trop important pour Bourg Saint Andéol.

M. Serre fait remarquer qu'il est surprenant que Mme Mattei se soit abstenue à la communauté de communes malgré le vote de l'opposition. Mme le Maire répond que c'est son choix.

M. Garcia ajoute que la commune de St Marcel s'est également abstenue et regrette que ce projet n'ait pas trouvé l'unanimité par l'ensemble des communes, c'est un projet d'intérêt général et il est navrant de constater que l'esprit intercommunal n'y est pas.

Adoption à l'unanimité

CONVENTION DE RESERVE FONCIERE

**ENTRE LA COMMUNE DE BOURG-SAINT-ANDEOL,
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU RHONE AUX GORGES DE L'ARDECHE**

ET L'EPORA

07E038

La Commune de Bourg-Saint-Andéol, représentée par Monsieur Patrick GUERIN, 1^{er} adjoint au Maire, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du 16/11/2022,

Ci-après désignée par « **la Commune** »,

La Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche, représentée par Madame Françoise GONNET-TABARDEL, Présidente, dûment habilitée à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du 10/11/2022,

Ci-après désignée par « **l'EPCI** »,

Lorsque des éléments de la convention concernent la Commune et/ou la Communauté de Communes, elles sont désignées par « **la ou les Collectivité(s)** »

Et

D'autre part,

L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), représenté sa Directrice Générale, Madame Florence HILAIRE, autorisée à l'effet des présentes par une délibération n° 021/ du Conseil d'administration de l'EPORA en date du 25 novembre 2022, approuvée le par le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,

Ci-après désigné par les initiales « **EPORA** »,

Ci-après désignés ensemble par « **les Parties** »,

PRÉAMBULE	3
CLAUSES PARTICULIÈRES	4
Article 1 – Historique et contexte de la coopération entre pouvoirs adjudicateurs	4
Article 2 – L’assiette foncière à réserver	4
Article 3 – La conformité de la coopération avec la stratégie et le PPI de l’EPORA	4
Article 4 – Intérêt stratégique de l’assiette foncière	4
Article 5 – Durée de la Convention.....	5
Article 6 - Coût de revient prévisionnel de l’assiette foncière réservée	5
Article 7 – Gestion des données personnelles	5
CLAUSES GÉNÉRALES	7
Article 8 - L’objet général de la Convention.....	7
Article 9 – Durée de la Convention et du portage.....	7
Article 10 – Engagements de vendre et d’acquérir	8
Article 11 –Prix de vente contractuel de l’assiette foncière mobilisée.....	8
Article 12 – Modalités particulières applicables en cas de ventes partielles de l’assiette foncière ..	9
Article 13 - Substitution de la collectivité compétente par un tiers	9
Article 14 - Modalités de paiement – Versement des avances – Solde de l’opération	10
Article 15 - Intéressement au prix - retour à meilleure fortune	12
Article 16 – Mobilisation des subventions publiques	12
Article 17 – Communication et gouvernance	12
Article 18 –Résiliation, terme, clôture, clause pénale et litiges.....	14
Article 19 –Hiérarchie et valeur contractuelle des pièces.....	14
ANNEXE 1 – Modalités de la coopération technique	16
ANNEXE 2 – PÉRIMÈTRE de l’assiette foncière	21
ANNEXE 3 – Stipulations applicables en matière de Protection des données personnelles	24

PRÉAMBULE

L'EPORA est un Etablissement Public d'Etat à caractère industriel et commercial chargé d'une mission de service public.

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'Urbanisme, l'EPORA lutte contre l'étalement urbain en fournissant les assiettes foncières nécessaires aux projets d'aménagement des collectivités, qu'il mobilise dans le tissu urbain constitué, pour servir les politiques de l'habitat, du développement économique et plus largement de l'aménagement du territoire.

A ce titre, il accompagne les collectivités et leurs groupements en charge des politiques d'aménagement pour identifier les gisements fonciers mobilisables, étudier et définir les stratégies de mobilisation foncière sur le court et long terme, capter les opportunités foncières, vérifier l'économie et la faisabilité des projets, pour orienter l'action foncière publique là où elle est la plus pertinente.

En partenariat avec les collectivités poursuivant les projets d'aménagement, l'EPORA met en œuvre les stratégies foncières. Il acquiert les terrains, en assure le portage financier et patrimonial, y réalise les travaux de requalification foncière le cas échéant, pour céder à la collectivité, son concessionnaire, ou l'opérateur qu'elle désigne, un terrain prêt à être aménagé dans un délai conforme à la stratégie foncière convenue.

Les modalités d'intervention de l'EPORA, au bénéfice des Collectivités relevant de son périmètre d'intervention, ont été précisées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2025, délibéré par son Conseil d'administration du 05 mars 2021.

La(es) Collectivité(s) souhaite(nt) mobiliser une emprise foncière pour servir un projet d'aménagement sur son(leur) territoire, entrant dans les axes d'intervention de l'EPORA.

A cette fin, les Parties se sont rapprochées aux fins de coopérer entre pouvoirs adjudicateurs afin de réaliser leurs missions de service public et atteindre leurs objectifs communs en matière d'aménagement foncier, en vue de réaliser des projets d'intérêt général auxquels ils concourent ensemble selon leurs compétences respectives.

La présente Convention a pour objet de définir les obligations de chacune des parties dans le cadre de la coopération qui est instituée pour la constitution de réserve foncière pour le compte de la collectivité.

Elle se décompose en trois parties complémentaires :

- les **Clauses Particulières** qui recensent l'ensemble des éléments techniques et financiers directement liés aux projets de la collectivité ;
- les **Clauses Générales** qui décrivent les modalités d'action d'EPORA vis-à-vis de ses co-contractants pour concourir à la réalisation de ce projet.
- Les **annexes**.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit.

CLAUSES PARTICULIÈRES

Article 1 – Historique et contexte de la coopération entre pouvoirs adjudicateurs

Au vu du caractère spécifique de cette opération de portage et son fort niveau d'engagement financier, il a été convenu entre les Parties de la mise en œuvre de la présente convention de réserve foncière, totalement indépendante de la convention de veille et de stratégie foncière récemment signée en date du 10 décembre 2021 entre les mêmes partenaires.

Il est spécifié qu'aucune dépense n'a été engagée à la date de signature sur les biens objet de la présente dans le cadre d'une autre convention en vigueur.

Article 2 – L'assiette foncière à réserver

Les biens immobiliers, ci-après désignés « les Biens », objets de la Convention, sont ceux inclus dans le périmètre de réserve foncière tel que fixé par les plans annexés (Annexe 2).

L'assiette foncière à mobiliser totalise une superficie de 36 217 m² et comprend 7 parcelles. Il s'agit d'un terrain nu requalifié et dépollué, prêt à être aménagé. L'ensemble des bâtiments qui préexistaient ont été démolis par le propriétaire actuel.

Article 3 – La conformité de la coopération avec la stratégie et le PPI de l'EPORA

Les interventions de l'EPORA objet de la Convention se réalisent en conformité avec l'axe d'intervention n°5 intitulé « Préparer les fonciers stratégiques d'avenir » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025 de l'EPORA.

La Stratégie rurale est-elle applicable : NON

Article 4 – Intérêt stratégique de l'assiette foncière

Un investisseur privé, la SARL LF FORT SAINT-LOUIS, s'est rendu propriétaire de la friche NOVOCERAM suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise. Le site d'une surface d'environ 3,6 ha se situe au cœur de la Commune de Bourg-Saint-Andéol. Spécialiste des questions de recyclage foncier et de dépollution des sols, le propriétaire, adossé à l'entreprise VALGO, a mené les travaux de requalification foncière du site. Après un compromis qui a échoué avec un promoteur national, les collectivités sont entrées en relation avec le mandataire du propriétaire pour discuter de ce site hautement stratégique pour le développement futur de la commune et particulièrement suivi par les services de l'État (Atelier de Territoire sur la commune, Petites Villes de Demain, élaboration en cours du PLUi-H...). Lors de récentes discussions, une offre de vente ferme a été proposée aux collectivités qui ont sollicité EPORA pour assurer le portage foncier.

Le projet d'urbanisation du secteur a été défini et sera traduit prochainement dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation en cours de rédaction. Trois macro-lots ont été identifiés avec des horizons de portage distincts :

- Le lot central sera dédié à la réalisation d'un programme immobilier d'ampleur (construction de 100 à 110 logements dont une quarantaine de logements locatifs sociaux). Les collectivités sont en discussion avancées avec l'opérateur NEXITY qui a émis une offre à hauteur de 55 €/m² pour l'acquisition de 2,7 ha. Une promesse de vente devrait être signée immédiatement après l'acquisition par EPORA pour une vente effective dans les 2 ans. Ainsi, le projet sur ce tènement est porté par la Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche, collectivité partenaire compétente, garante du rachat final du bien en cas de défaillance ou d'absence d'un opérateur en mesure de se substituer à elle d'ici le terme de la convention. Toutefois, il est d'ores et déjà convenu avec la commune de Bourg-Saint-Andéol d'une clause de revoyure permettant d'envisager une participation de cette dernière au rachat final du bien si un tel cas devait se présenter pour les collectivités.
- Le lot Sud, d'une surface d'environ 4000 m², constituerait une réserve foncière au bénéfice de la Commune en vue d'un projet public à définir à proximité immédiate du groupe scolaire Marie Rivier. Ce projet est porté par la commune, collectivité partenaire compétente qui s'engage à acquérir ce tènement au terme du portage assuré par EPORA.
- Le lot Nord, d'une surface d'environ 5000 m², conserverait sa vocation économique avec la réalisation à terme d'un programme immobilier d'entreprises. Ce projet est porté par la Communauté de Communes, collectivité partenaire compétente qui s'engage à acquérir ce tènement au terme du portage assuré par EPORA.

Article 5 – Durée de la Convention

La Convention est conclue pour une durée de 10 ans à compter de sa date de signature.

Article 6 - Coût de revient prévisionnel de l'assiette foncière réservée

Le coût de revient de l'assiette foncière réservée décrite à l'article 2 est estimé à : 2 050 000 € HT (arrondi au millier d'euro supérieur).

Les parties reconnaissent que les négociations foncières objet de la présente Convention comportent des risques d'aléas pouvant conduire à l'augmentation des dépenses de l'opération et du coût de revient du foncier évoqué ci-avant.

Aussi, les parties s'accordent sur le fait que l'EPORA pourra poursuivre l'opération en engageant des dépenses, sans nécessité d'en passer par la voie d'un avenant, tant que celles-ci ne conduisent pas à ce que le coût de revient prévisionnel ne dépasse de plus de 15% le montant indiqué ci-avant.

Article 7 – Gestion des données personnelles

Les stipulations applicables à la gestion des données personnelles sont indiquées en annexe 5. Chaque Partie s'engage à désigner un point de contact au sein de son organisation pour les personnes concernées. Les coordonnées de cette personne sont les suivantes :



- Pour l'EPORA : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante dpd@epora.fr ou par voie postale à l'adresse : EPORA - 2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Etienne Cedex 1.
- Pour la(es) Collectivité(s): [...] . Pour l'EPCI : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante contact@ccdraga.fr ou par voie postale à l'adresse : Communauté de communes DRAGA - 2 avenue du Maréchal Leclerc 07700 Bourg-Saint-Andéol.
- Pour la commune ??

CLAUSES GÉNÉRALES

Article 8 - L'objet général de la Convention

8.1 La présente Convention a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'EPORA et la ou les collectivité(s) signataire(s) pour la réalisation de leurs missions de service public.

8.2 L'EPORA est ainsi chargé d'acquérir et réserver une assiette foncière considérée comme stratégique pour le développement urbain du territoire. Pour ce faire, l'EPORA conduit des études techniques et pré-opérationnelles, acquiert les fonciers du périmètre des présentes, assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de mise en sécurité le cas échéant et gère en qualité de propriétaire, les biens immobiliers réservés pour le compte de la ou les collectivité(s) signataire(s) durant le portage selon les modalités de coopération technique stipulées en annexe.

8.3 L'EPORA consent aux présentes de mobiliser, sans répercussion financière, son ingénierie technique, administrative et financière propre en matière d'actions foncières, de gestion, de sécurisation du patrimoine et de maîtrise d'ouvrage.

8.4 Il assure par ailleurs le portage financier, durant la Convention, des dépenses consenties pour la réalisation des missions susvisées, nécessitant des expertises ou interventions externes, dont la somme constituera le prix de vente des biens destinés à chaque collectivité garante.

8.5 La ou les collectivité(s) partenaire compétente des présentes s'engage(nt), au travers de leurs compétences propres à faciliter l'ensemble des opérations foncières en mettant à disposition toutes les informations nécessaires et en permettant à l'établissement de mobiliser les moyens de prérogatives publiques utiles.

8.6 La collectivité compétente désignée s'engage au titre des présentes, à acquérir les biens mobilisés et portés par l'EPORA dans les conditions fixées aux présentes ou à désigner un opérateur en mesure de le faire. Dans ce dernier cas, la Convention fixe également les modalités de versement par la collectivité garante, d'une subvention d'équilibre compensant le cas échéant le déficit global de l'opération.

Article 9 - Durée de la Convention et du portage

La durée de la présente Convention est fixée à l'article 5 des conditions particulières.

Au-delà du terme de la Convention acté comme précisé ci-avant, il n'est plus possible d'engager de nouveaux portages fonciers ou d'opérations de requalification foncière et le solde de la Convention est établi conformément à l'article 14 La collectivité compétente acquiert la totalité de l'assiette foncière dans les six mois suivants le terme de la Convention au plus tard. L'EPORA assurera les dépenses nécessaires au portage foncier dans les conditions des présentes jusqu'à l'exécution complète des engagements des parties de vendre et d'acquérir les biens.

Article 10 – Engagements de vendre et d’acquérir

La collectivité compétente s’engage sans réserve, au titre des présentes, à acquérir l’assiette foncière au prix de vente contractuel indiqué à l’article 11, au terme de son portage correspondant au terme de la Convention, dans les conditions précisées aux présentes.

Réciproquement, l’EPORA s’engage à céder l’assiette foncière acquise à la collectivité compétente au plus tard au terme du portage, aux prix et conditions stipulées aux présentes.

La collectivité compétente peut désigner un tiers pour se substituer à elle dans l’acquisition des biens à l’EPORA dans les conditions prévues dans le présent contrat. Dans ces circonstances, elle s’engage à ce que la vente se fasse dans les mêmes conditions que celles qui lui sont applicables ou, si cela s’avère impossible, de compenser les écarts de conditions et de prix, tels que dans les limites prévues par la Convention.

Article 11 – Prix de vente contractuel de l’assiette foncière mobilisée

Conformément aux statuts des Établissements Publics Fonciers d’État (EPFE), **le prix de vente contractuel** de l’assiette foncière mobilisée et préparée par l’EPORA et cédée à la Collectivité compétente est égal à son prix de revient.

Le prix de revient correspond à la valeur comptable HT mentionnée dans les écritures de l’EPORA. Il est égal à la somme des dépenses réglées dites de portage foncier affectées à l’opération (ou à l’une unité foncière cédée) diminuée des recettes d’exploitation, recettes opérationnelles (vente mobilière, matériaux, etc.) de valorisation des biens (loyers, indemnité d’occupation, etc) et des subventions perçues attachées aux biens.

- Les dépenses dites de portage foncier consistent en :
- le prix d’acquisition de la propriété vendue, les frais de notaire et de publication et autres frais connexes ;
- le coût des études techniques réalisées ;
- le coût des travaux de sécurisation réalisés comprenant les coûts de maîtrise d’œuvre et tous autres frais connexes ;
- le cas échéant, les frais de relogement et de résiliation relatifs aux contrats d’occupation ;
- les frais de gestion afférents (assurances, taxes et impôts affectés, sécurisation et entretien du patrimoine, etc.) ;
- les frais de consultation d’opérateurs le cas échéant ;
- les honoraires de conseils ou autres, et de contentieux le cas échéant ;
- toute autre dépense relative au foncier considéré.

L’agent comptable public de l’EPORA certifie les dépenses réalisées sur le bien vendu. L’état des dépenses certifié est transmis à la collectivité garante en vue de recueillir son consentement sur les conditions de la vente.

Dans le cas où la présente Convention bénéficie du dispositif de l’EPORA dit de « stratégie rurale », les frais de notaire inhérents à l’acquisition des biens sont déduits du prix de vente hors taxe.

Article 12 – Modalités particulières applicables en cas de ventes partielles de l'assiette foncière

Dans le cas où la collectivité partenaire souhaite acquérir auprès de l'EPORA des parties de l'assiette foncière en cours de mobilisation, le prix de vente des biens concernés est égal à leur prix de revient.

Article 13 – Substitution de la collectivité compétente par un tiers

13.1- Principes de la substitution

A sa demande, la collectivité compétente peut se faire substituer par un tiers dans ses obligations d'acquérir les biens auprès de l'EPORA lorsque la vente intervient aux mêmes conditions que celles applicables à la collectivité au titre des présentes.

Cette procédure ne dégage pas la collectivité compétente de ses obligations d'acquérir et se fera à ses frais et risques dans le cas où le tiers désigné défailirait.

La revente à tiers se fera de façon privilégiée après une publicité et, le cas échéant, mise en concurrence des offres d'achat recueillies.

Toujours à sa demande, la collectivité compétente peut demander à l'EPORA de sa faire substituer par un tiers à un prix de vente ou à des conditions différentes de celles prévues à la présente Convention. Dans pareille situation, l'EPORA peut refuser cette faculté de substitution à la collectivité s'il s'estime lésé dans cette substitution sans nécessité de justifier sa décision.

Dans le cas où le prix de vente à tiers est inférieur au prix de vente contractuel tel que défini ci-avant, et si le tiers est désigné sans publicité préalable, la collectivité doit justifier le prix par un avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou un avis de valeur établi par un professionnel de l'immobilier, à défaut de quoi l'EPORA pourra refuser de donner suite à la substitution.

13.2- Modalités de la substitution

La collectivité compétente s'engage à transmettre à l'EPORA la délibération de son instance qui désigne l'opérateur qui se substitue à ses obligations et les conditions dans lesquelles il le fait.

Cette délibération précise :

- le prix de vente négocié ;
- si le tiers est désigné sans mise en concurrence, l'avis du service de l'Etat en charge des domaines ou un avis de valeur d'un professionnel de l'immobilier ;
- lorsque le prix de vente est inférieur aux avis de valeurs susvisés, les motifs d'intérêt général et les contreparties justifiant cette différence. Dans le cas où le prix de vente est inférieur aux avis de valeurs susvisés, l'EPORA se réserve le droit de ne pas donner suite à la substitution s'il estime que les motifs d'intérêt général et les contreparties susvisées ne justifient pas l'écart de prix.

13.3- Provisions et calcul final des participations de la collectivité

Dans le cas où le prix de vente contractualisé est supérieur au prix de vente négocié avec le tiers désigné, la collectivité devient redevable automatiquement, dès l'effectivité de la vente, d'une participation financière égale à la différence entre le prix de vente contractuel et le prix de la vente au tiers.

Dans la mesure où la participation de la collectivité permet à l'acquéreur désigné par elle d'acquérir les biens en dessous du prix de vente contractualisé, il y a lieu de considérer cette participation comme une subvention « complément de prix » au sens de la réglementation applicable en matière de taxe sur la valeur ajoutée.

Conformément aux dispositions de l'article 266, 1 du Code général des impôts et du BOI - TVA-BASE- 10-10-10 paragraphe 360, cette subvention « complément de prix » sera soumise aux règles d'imposition applicable à l'opération dont elle complète le prix. Ainsi, cette participation sera imposable à la TVA si l'opération de vente est elle-même soumise à la TVA. Cette participation ne sera pas assujettie à la TVA, si l'opération bénéficie d'une exonération de TVA.

Cette participation peut être appelée par l'établissement à tout moment consécutivement à la vente des immeubles en question, dans les conditions précisées dans les articles suivants.

Au terme de la Convention, un solde est établi dans les conditions de l'article 14.5.

13.4- Destination et obligation de réaliser portant sur les biens cédés à tiers

Lorsque la vente intervient au bénéfice d'un tiers désigné par la commune au vu d'un projet porté par celui-ci, la destination des biens cédés, notamment le nombre de logements le cas échéant, est précisé à l'acte de vente et garanti par des clauses spécifiques en accord avec la collectivité.

De même, l'acte de vente à tiers garantit la réalisation concrète du projet dans un délai limite fixé entre la collectivité compétente et l'EPORA.

Article 14 - Modalités de paiement – Versement des avances – Solde de l'opération

14.1 Paiement des prix de vente

Le prix des biens vendus par l'EPORA à la collectivité garante ou au tiers qu'elle désigne dans le cadre des présentes est perçu en totalité et en une seule fois consécutivement à la vente, selon les conditions réglementaires en vigueur s'appliquant aux personnes morales de droit public. Par dérogation justifiée et sur accord formel de l'EPORA, il peut être réallisé en 2 échéances maximum sur, au plus, deux exercices consécutifs.

La taxe foncière imputable à l'année de la vente est prise en charge intégralement par l'EPORA.

14.2 Paiement des remboursements de dépenses post cession

Les dépenses payées par l'EPORA après la date d'arrêt de l'état des dépenses certifié visé à l'article 11 demeurent exigibles auprès de la collectivité garante.

Cette dernière procédera au remboursement desdites dépenses dans les 30 jours suivants la réception d'un état des dépenses certifié par l'agent comptable public de l'EPORA et du titre de recette correspondant.

14.3 Versement des avances

La collectivité garante peut choisir de verser des avances mobilisables selon un échéancier particulier en déduction des sommes à verser au titre, soit des prix de vente ou remboursement de dépenses, soit des participations dues au titre des ventes à des tiers.

Les échéanciers d'avances prévues à la signature des présentes sont fournis en annexe.

La collectivité peut également demander à l'EPORA en cours de Convention la mise en place d'avances mobilisables sur les prix de vente des biens portés au titre de la Convention.

L'EPORA dispose d'un délai de 30 jours pour décider de la mise en place de ces avances, à défaut de quoi elles sont réputées refusées.

La décision de l'EPORA retient une des trois options suivantes :

OPTION A : Versement d'une avance à l'échéance souhaitée de 30% du prix d'acquisition du bien considéré ;

OPTION B : Versement d'une avance à l'échéance souhaitée de 50% du prix d'acquisition du bien considéré ;

OPTION C : Versement d'une avance à l'échéance souhaitée de 70% du prix d'acquisition du bien considéré.

Les avances réalisées dans ce cadre sont arrondies au millier d'euros supérieur.

La décision de l'EPORA précise l'option retenue et le montant correspondant. L'EPORA adresse aux échéances précisées les titres de recette relatifs à l'avance à verser.

A l'approche de la date de versement de l'avance, l'EPORA émet et communique à la collectivité garante le titre de recette correspondant. Au vu du titre, la collectivité procède au versement de l'avance dans les 30 jours suivant la date de versement inscrite aux présentes.

Dans le cas où les avances mobilisables devaient être supérieures aux subventions de complément de prix ou au prix de vente contractuel des fonciers résiduels, l'EPORA s'engage à reverser l'excédent à la collectivité garante dans les 45 jours suivant l'émission du titre de recette par la collectivité garante, établi sur la base du bilan financier définitif.

14.4 Paiement des participations

A l'occasion des ventes à des opérateurs tiers, la collectivité peut être redevable vis-à-vis de l'EPORA de participations telle que stipulées à l'article 13.

L'ensemble desdites participations sera appelé en fin d'opération en une seule fois au vu du prix de vente contractuel définitif de l'assiette foncière.

14.5 Etat de solde de l'opération

A l'issue de la dernière cession foncière, un état des dépenses totales est certifié par l'agent comptable de l'établissement. A partir de celui-ci, l'EPORA dresse le solde financier définitif de la Convention et établit :

- Le prix de revient définitif de l'assiette foncière mobilisée ;
- Le montant total des recettes diverses encaissées, dont les loyers et les subventions.

Il détermine le prix de vente contractuel final de l'assiette foncière conformément à l'article 11. Un solde est établi en déduisant au prix de vente contractuel final les prix de vente intermédiaires perçus par l'EPORA tout au long de la Convention.

Le solde dû par la collectivité est établi en déduisant du prix de vente contractuel l'ensemble des prix de vente perçus par l'EPORA. Le solde équivaut à une subvention complément de prix et est assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le solde fait l'objet d'un titre de recette émis par l'EPORA qui le transmet à la collectivité compétente accompagné des pièces justificatives, à savoir :

- L'état des dépenses certifiées définitif ;
- L'état des recettes diverses perçues ;
- L'état des prix de vente partielle perçus.

Le solde des dépenses exigibles est établi et refacturé dans les conditions stipulées ci-dessus, s'il est supérieur à 500 € HT. En deçà de 500 € HT, l'EPORA peut ne pas demander le solde.

Le partenaire verse dans les trente jours suivant la réception du titre de recette les sommes correspondantes.

Dans le cas où des sommes permettant de solder l'opération seraient à devoir de l'EPORA à la collectivité partenaire compétente, cette dernière établit le titre de recette au vu de la communication des pièces justificatives ci-avant énumérées.

Article 15 – Intéressement au prix - retour à meilleure fortune

Il est expressément convenu que pour le cas où la Collectivité, avant l'expiration d'une période de cinq ans à compter de l'acquisition des Biens par elle, revendrait les Biens en l'état où elle les a acquis, à un prix supérieur à celui fixé dans l'acte de vente signé entre l'EPORA et la Collectivité, cette dernière sera redevable à l'EPORA d'une somme égale à la moitié de la différence entre le prix payé à l'EPORA et le prix de vente perçu par la Collectivité sur les Biens considérés.

Article 16 – Mobilisation des subventions publiques

L'EPORA s'engage à mobiliser les subventions publiques susceptibles d'être allouées par les personnes publiques en fonction des caractéristiques des portages réalisés.

Il est précisé que seul l'EPORA est compétent pour mobiliser les subventions publiques liées aux portages qu'il réalise.

Article 17 – Communication et gouvernance

17.1-Echanges d'informations entre les parties

Dans le cadre du suivi annuel prévu à l'article 16.4 de la Convention, l'EPORA s'engage à remettre à la(es) Collectivité(s), toutes informations relatives à l'état d'avancement de la Convention.

En tout état de cause, l'EPORA s'engage à remettre à la(es) Collectivité(s), toutes les informations qu'il détient : diagnostics techniques, études réalisées, programme de travaux et procès-verbaux de réception des travaux.

La(es) Collectivité(s) s'engage(nt) en retour à remettre à l'EPORA toutes les informations de toute nature en sa possession et de nature à faciliter la mission de cette dernière. Elle(s) donnera(ont) accès aux agents de l'EPORA ou à ses commettants dûment mandatés à tous documents ou informations en leur possession et nécessaires à l'accomplissement de la mission de l'EPORA.

La(es) Collectivité(s) met(tent) à disposition pour le système d'information géographique de l'EPORA (SIG) les données numériques diverses dans le secteur concerné par la réalisation de la Convention.

Les fichiers informatiques de données sont extraits de différentes bases de données : plan cadastral, PLU, photos aériennes ou toute autre donnée permettant de mener à bien les objectifs définis par la Convention.

Les parties s'engagent à conserver l'ensemble des données transmises par la(es) Collectivité(s), sous toutes formes et sous tous supports, pour autant que leur utilisation soit strictement liée à l'objet de la Convention. L'EPORA s'interdit expressément tout autre usage de ces données.

Ils s'engagent à détruire les données qu'il n'aurait pas utilisées dans le cadre de l'exécution de la Convention.

17.2- Obligations de transparence sur les engagements financiers

La(es) Collectivité(s) s'engage(nt) à informer son(leurs) assemblée(s) délibérante(s), notamment dans ses procédures et documents budgétaires, des engagements contractés dans le cadre des Conventions passées avec EPORA dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales.

17.3- Dispositions générales en matière de communication des parties

En application de la Convention, l'EPORA coopère avec les autres signataires très en amont des opérations prévues par celle-ci, afin de requalifier le foncier et de faciliter la mise en œuvre de son projet.

L'EPORA, s'engage, dans la communication relative aux opérations qu'il mène, à indiquer, à ses frais et de manière lisible sur tous ses supports de communication, qu'il intervient en coopération avec la(es) Collectivité(es), par exemple sur les panneaux de chantier.

De même, lorsque la(es) Collectivité(s) mènera(ont) à bien son(leurs) projet(s) sur un tènement ayant bénéficié de l'intervention de l'EPORA, la communication alors mise en place devra l'indiquer, à ses frais et de manière lisible, sur tous ses supports de communication.

Par ailleurs, dans le cadre de leur partenariat, les Parties s'engagent mutuellement à associer l'ensemble des cosignataires de la Convention à toute manifestation ou événement lié au projet commun.

17.4- Suivi annuel de la Convention et comité de pilotage

D'accord entre les parties, le suivi de la présente Convention et des engagements liés est réalisé dans le cadre d'un comité de pilotage faisant concourir des représentants des parties signataires, que chaque partie s'engage à désigner à la suite de la signature des présentes.

Le comité de pilotage est le lieu d'échange privilégié pour :

- Piloter les acquisitions foncières mise en œuvre par les parties, préciser le sort réservé aux différents portages, convenir des plannings de mise en œuvre ;
- Convenir des modalités de mise en place des outils de maîtrise foncière, notamment du droit de préemption urbain et de procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Rendre compte de l'avancement des études et dossiers d'acquisition foncière et échanger sur les projets de demande d'acquisition ;
- Planifier financièrement les ventes, les appels à participation, les remboursements divers résultant de l'application des présentes ;

- Planifier les cessions, cadrer et organiser les recherches d'opérateurs ;
- Tout autre sujet utile à l'accomplissement de la mission de partie dans le cadre des présentes.
- etc.

Article 18 – Résiliation, terme, clôture, clause pénale et litiges

18.1 - Résiliation sur accord des parties

Sauf application des dispositions susvisées, la Convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les Parties.

En cas de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'EPORA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal communiqué à la collectivité qui dispose d'un délai de 30 jours à compter de la réception pour l'approuver. En l'absence d'accord expresse de la collectivité dans ce délai, le procès-verbal est réputé accepté.

La Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPORA dans un délai de six mois suivant la décision de résiliation de la Convention.

18.2 - Terme de la Convention

La Convention expire à l'issue de la durée visée à l'article 5. A compter de cette date, aucun nouveau portage ne peut être réalisé et les modalités de clôture prévues à l'article 13 s'appliquent.

18.3 - Constatation de la clôture des engagements

D'accord entre les parties, les engagements nés de la Convention prennent fin à la constatation, par l'EPORA, de la liquidation des portages fonciers et de la complète réalisation des engagements financiers, notamment du versement du solde des remboursements exigibles. Cette constatation prend la forme d'un courrier adressé aux collectivités signataires prenant acte de la situation et de la clôture de la Convention.

18.4- Stipulations applicables en cas de dépassement des durées de portage

D'accord entre les parties, dans le cas où les durées de portage ne sont pas respectées du seul fait de la collectivité compétente, l'EPORA peut facturer à ladite collectivité, qui accepte de la payer, une pénalité de 3% du prix de vente contractuel à chaque date anniversaire de portage au-delà de l'échéance de la Convention, dès la première année de dépassement effectif, facturée chaque année.

18.5- Stipulations applicables en cas de litiges ou de contestation

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la Convention, les Parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut, si aucun accord ne peut être trouvé dans un délai de 3 mois à compter de la première convocation d'une partie par l'autre par LRAR, le litige est porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Article 19 – Hiérarchie et valeur contractuelle des pièces

En cas de contradiction éventuelle entre les dispositions des Clauses Générales et des Clauses Particulières, ce sont ces dernières qui prévalent.

Les annexes sont placées à la fin de ce document pour faciliter la lecture du contrat, mais elles ont pleinement valeur contractuelle.

Fait à Saint-Etienne, le

En 1 exemplaire original par signataire.

**Pour la commune
le 1^{er} adjoint,
Patrick GUERIN**

**Pour l'EPCI
La Présidente,
Françoise GONNET-TABARDEL**

**Pour l'EPORA,
la Directrice Générale,
Florence HILAIRE**

ANNEXE 1 – Modalités de la coopération technique

Article 1 – Les études pré-opérationnelles et opérationnelles techniques

L'EPORA est chargé par les collectivités partenaires, de réaliser, les études pré-opérationnelles et techniques rendues nécessaires pour l'exécution de la Convention.

Celles-ci sont pilotées en coopération avec les collectivités par l'EPORA, qui en assure la passation des marchés nécessaires en sa qualité de pouvoir adjudicateur et conformément aux dispositions du code de la commande publique.

Article 2 – Les acquisitions

- 2.1- Cadre d'acquisition pour l'EPORA

Dans le cadre des présentes, l'EPORA se fera fort d'acquérir l'ensemble des biens désignés par la collectivité dans l'assiette foncière stratégique sur la durée de la Convention. Pour ce faire, il recourt à l'ensemble des moyens de l'action publique foncière pour maîtriser le périmètre des présentes, développés ci-après.

Pour assurer la complète maîtrise du périmètre, le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique peut s'avérer nécessaire. La collectivité déclare en être parfaitement informée.

- 2.2- Acquisitions amiables

L'EPORA négocie amiablement tous les biens immobiliers inscrits dans le périmètre de la Convention dans des conditions et modalités convenues avec la(ies) collectivité(s) partenaires. Il se fait fort d'obtenir un consentement des propriétaires, ou de leur représentant, sur la chose et le prix sur la base des conditions que la collectivité compétente considère acceptables.

L'EPORA s'engage à informer régulièrement la collectivité compétente du déroulement des négociations amiables par tout moyen.

Les parties signataires s'engagent réciproquement à la confidentialité des échanges portant sur les négociations amiables. En particulier, les parties renoncent à communiquer à des tiers, les éléments de rendus-comptes de l'EPORA aux collectivités signataires.

De plus, les collectivités signataires renoncent par les présentes à interférer dans des négociations amiables qu'elles confient à l'EPORA, sans l'en informer et recueillir préalablement son accord, à défaut de quoi l'EPORA considérera être déchargé de la négociation.

La collectivité peut solliciter l'acquisition par l'EPORA de biens qu'elle aura négociés amiablement elle-même. Dans ces circonstances, la collectivité précise l'ensemble des éléments ayant permis d'obtenir le consentement dans le cadre de sa demande d'acquisition. L'EPORA appréciera si ces conditions sont acceptables, notamment eu égard aux réglementations qui lui sont applicables et au cadre d'acquisition qu'il se fixe et peut refuser d'acquérir dans les conditions proposées.

- 2.3- Droits de préemption, de priorité et de délaissement

En sa qualité d'établissement public d'Etat, l'EPORA peut exercer des prérogatives de puissance publique pour acquérir des biens immobiliers par voie de préemption, de droit de priorité, et tout autres droits de délaissement prévu par le code de l'urbanisme.

En application des articles L.213-3 et L.240-1 du code de l'urbanisme, la Collectivité ou l'EPCI compétent, et titulaire du DPU, peut à tout moment déléguer à l'EPORA son droit de priorité et/ou son droit de préemption, par le biais d'une décision de délégation générale ou partielle.

En application de l'article L.230-3 du code de l'urbanisme, la Collectivité ou l'EPCL compétent peut également déléguer à l'EPORA son obligation d'acquiescer en matière de mise en demeure d'acquiescer d'emplacements réservés, par le biais d'un arrêté édicté au cas par cas.

S'agissant du droit de préemption urbain, la collectivité compétente fournit à l'EPORA, à l'occasion de la signature des présentes :

- la délibération exécutoire instituant le droit de préemption urbain sur son territoire ;
- la délibération exécutoire déléguant au représentant de la Collectivité l'exercice du droit de préemption urbain pour la durée du mandat et lui accordant la faculté de déléguer l'exercice de ce droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, en vertu de l'article L.2122.22 ou de l'article L. 5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- le cas échéant, la décision de subdélégation du droit de préemption à l'EPORA ;
- les certificats d'affichage des délibérations concernées.

Pour les autres pouvoirs qu'elle souhaiterait déléguer, elle fournit les mêmes pièces en les joignant à la demande d'acquisition relatée ci-dessus.

La collectivité compétente choisit le mode de délégation des pouvoirs à l'EPORA. S'agissant de l'exercice du droit de préemption urbain, elle précise à l'EPORA quelle option elle choisit entre :

- OPTION A : La délégation au cas par cas, par décision de l'instance délibérative ;
- OPTION B : La délégation au cas par cas, par décision du représentant légal de la collectivité délégataire ;
- OPTION C : La délégation permanente, par délibération de l'instance délibérative compétente sur tous les périmètres d'étude et de veille renforcés, instaurés dans le cadre des présentes, et au cas par cas dans les autres secteurs de la commune ;
- OPTION D : La délégation permanente, par délibération de l'instance délibérative compétente sur tous les périmètres d'étude et de veille renforcés, instaurés dans le cadre des présentes et au cas par cas par décision du Maire dans les autres secteurs de la commune ;

La collectivité compétente qui souhaite déléguer ses pouvoirs à l'EPORA s'assure préalablement, d'une part, que l'EPORA accepte d'exercer par délégation le pouvoir dans les conditions mises en place par les collectivités.

La collectivité compétente est garante de la légalité des délégations de pouvoir confiées à l'EPORA. Elle doit en particulier s'assurer de l'opposabilité des délibérations et décisions prises en la matière. Elle renonce à se retourner contre l'EPORA en cas d'annulation des décisions trouvant leur cause dans l'invalidité de leur décision de délégation.

L'EPORA peut renoncer à exercer les pouvoirs s'il estime que leur régularité est compromise et que cette situation génère des risques significatifs de recours en annulation des décisions qu'il prendra, pour le compte des collectivités délégataires.

Dans le cas où la collectivité s'appête à déléguer un pouvoir à l'EPORA, la collectivité titulaire du droit de préemption s'engage à réaliser tous les actes administratifs nécessaires à la procédure, tant que la délégation n'a pas porté juridiquement ses effets. A réception des délégations de pouvoir dûment décidées par la collectivité compétente, l'EPORA se substitue à cette dernière dans les actes de procédures à réaliser.

L'EPORA peut se voir déléguer le Droit de Préemption Urbain par le Préfet de département, dans le cas où il est confié à l'État, qui en devient le Titulaire, notamment dans les communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. L'exercice de ce droit de préemption est

limitatif et organisé par ailleurs avec l'Etat. La demande d'acquisition de la collectivité compétente, supposant que l'EPORA exerce ce droit de préemption, doit recueillir préalablement l'accord du Préfet, ou de l'un de ses représentants, dans des conditions que l'EPORA aura organisé avec les services de l'Etat.

- *2.4- Expropriation pour cause d'utilité publique*

Dans le cadre des présentes, l'EPORA peut conduire une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique conduisant à transférer la propriété des biens à son bénéfice. A ce titre, la collectivité devra en délibérer préalablement le principe au vu du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et des motivations. Elle s'engage aux présentes à faciliter la procédure en produisant toutes Informations utiles au dossier.

- *2.5- Contrôle des prix d'acquisition par la direction de l'immobilier de l'Etat*

Il est précisé qu'en application de la législation en vigueur (Code Général des Propriétés des Personnes Publiques) applicable aux établissements publics d'Etat, tout projet d'acquisition par l'EPORA fait l'objet d'une consultation préalable des services de l'Etat en charge des domaines (Direction de l'Immobilier de l'Etat - France Domaine), sous réserve des seuils de consultation en vigueur.

Les acquisitions par l'EPORA sont réalisées à des prix strictement inférieurs ou égaux aux avis de valeur délivrés par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Dans le cadre des acquisitions confiées à l'EPORA, les collectivités s'engagent à ne pas interférer dans les demandes d'évaluation domaniale sollicitée par l'EPORA auprès de la Direction de l'Immobilier de l'Etat qui est le seul habilité à la saisir.

- *2.6- Rendu-compte et prise d'accord entre les parties sur les consentements*

Chaque acquisition réalisée par l'EPORA est conditionnée à la transmission préalable de la délibération exécutoire de la collectivité compétente par laquelle celle-ci donne son accord sur les conditions d'acquisitions (définition du bien et de son prix) du bien concerné.

Pour ce faire, l'EPORA adresse à la collectivité un compte-rendu de négociation lui permettant de préparer les délibérations.

Toutefois, en cas d'urgence notamment liée à une procédure de prérogative publique, l'EPORA peut acquérir un bien immobilier au seul vu de la demande d'acquérir de la collectivité compétente, à charge pour celle-ci de lui transmettre dans les meilleurs délais la délibération précédemment visée.

- *2.7- Préparation des actes d'acquisition*

D'accord entre les parties, l'EPORA choisit les études notariales recevant ses actes. Il s'engage à commander, chaque fois que possible, les actes notariés auprès d'études notariales locales, désignées par les collectivités partenaires, lorsque les enjeux de la vente et la défense de ses intérêts ne le conduisent pas à faire le choix d'une double minute, ou à dépayser la préparation de l'acte de vente.

Par ailleurs, l'EPORA informe les parties que ses statuts ne lui permettent pas de procéder à des actes en la forme administrative. En conséquence de quoi, l'ensemble des acquisitions qu'il réalisera se fera sous la forme d'actes de vente authentifiés commandés auprès d'études notariales.

Article 3 – Travaux sur les biens acquis

Les travaux réalisés dans le cadre des présentes ne peuvent consister que dans la mise en sécurité des sites. L'EPORA pourra procéder de sa propre initiative, sans que la Collectivité puisse s'y opposer, à tous travaux qu'il estimera nécessaires pour en assurer la sécurisation du site et des biens acquis. Cette sécurisation visera la protection des personnes habilitées à pénétrer dans le site, la prévention des dommages aux tiers extérieurs, la lutte contre les intrusions illicites. Elle pourra en cas d'urgence, conduire à la démolition partielle ou totale d'un bien acquis. Les dépenses réalisées sont intégrées au prix de revient de l'opération.

Article 4 – Portage, gestion et valorisation patrimoniale des biens acquis

- 4.1- Responsabilité patrimoniale

L'acquisition d'un bien par l'EPORA le conduit à en assurer le portage et la gestion, en qualité de propriétaire. Une fois titré, il assume seul les responsabilités associées sans possibilité de subrogation par la collectivité compétente.

Aussi, d'accord entre les parties, l'EPORA est autorisé à réaliser tous travaux qu'il jugera nécessaires sur les biens acquis pour le compte des collectivités partenaires qui l'ont autorisé à le faire, visant à se prémunir des risques de ruine, de mise en danger des occupants et du voisinage, liés aux intrusions, de procédures d'insalubrité ou d'indignité des logements, etc. Conformément aux stipulations des présentes, ces coûts de gestion sont intégrés aux prix de revient des biens portés dans le cadre des présentes.

D'accord entre les parties également, et en vue de limiter ces coûts, les collectivités s'engagent à mobiliser leurs services techniques chaque fois que possible, pour la sécurisation et les menus travaux de gestion patrimoniale, et d'assurer une surveillance de proximité des biens en signalant tout signe d'intrusion ou de dégradation des immeubles à l'EPORA.

Les parties s'accordent sur le fait que la signature des présentes emporte accord sur ce qui précède pour tous les portages réalisés par l'EPORA à la demande des collectivités, sans qu'il ne soit nécessaire de le préciser à chaque acquisition ou dépenses patrimoniales à réaliser.

- 4.2- Gestion de l'occupation

Dans le cadre des présentes, l'EPORA s'engage à assurer la gestion administrative et financière des contrats d'occupation n'ayant pas été résiliés avant l'acquisition ou souscrits en cours de portage.

Réciproquement, la collectivité compétente s'engage à proposer aux occupants, à qui l'EPORA souhaite donner congés pour des questions de risques patrimoniaux, des solutions de relogement permettant la libération la plus rapide possible des biens. A défaut de trouver une solution de relogement dans les 6 mois ou d'accord entre les parties, l'EPORA pourra faire appel à des prestataires spécialisés en vue de prendre en charge le relogement desdits occupants, les frais étant répercutés au travers du prix de revient sans que la collectivité compétente ne puisse s'y opposer.

- 4.3- *Valorisation transitoire et occupation temporaire*

Les biens portés par l'EPORA peuvent faire l'objet de contrats d'occupation soit auprès de tiers à la Convention, proposés par les collectivités ou désignés par l'EPORA, soit auprès des collectivités elles-mêmes.

Dans ce dernier cas, compte tenu des termes des présentes, l'occupation temporaire consentie à la collectivité est faite à titre gracieux lorsqu'elle est réalisée **pour son usage propre**.

Sinon, le montant de l'indemnité d'occupation est librement fixé par l'EPORA.

Dans le cas où l'occupation souhaitée par la collectivité suppose la réalisation de travaux de mise en conformité ou de mise en sécurité préalables, la collectivité à l'origine de la demande procède à la réalisation desdits travaux après accord de l'EPORA sur leur consistance et leurs modalités.

Les parties s'engagent à rechercher chaque fois que cela est possible, à valoriser transitoirement les biens au travers d'occupations, et ce en vue de réduire les coûts de gestion.

- 4.4- *Transferts de gestion possibles*

Les biens portés par l'EPORA peuvent faire l'objet d'une Convention de transfert de gestion à l'une des collectivités signataires, qui réalise, pour le compte de l'EPORA, la garde des immeubles, les travaux courant d'entretien, la gestion du voisinage, le maintien d'actif et la gestion des occupants en tenant à jour un état des appels de loyers et loyers perçus qu'elle communiquera à l'EPORA.

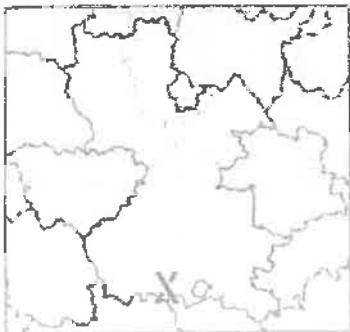
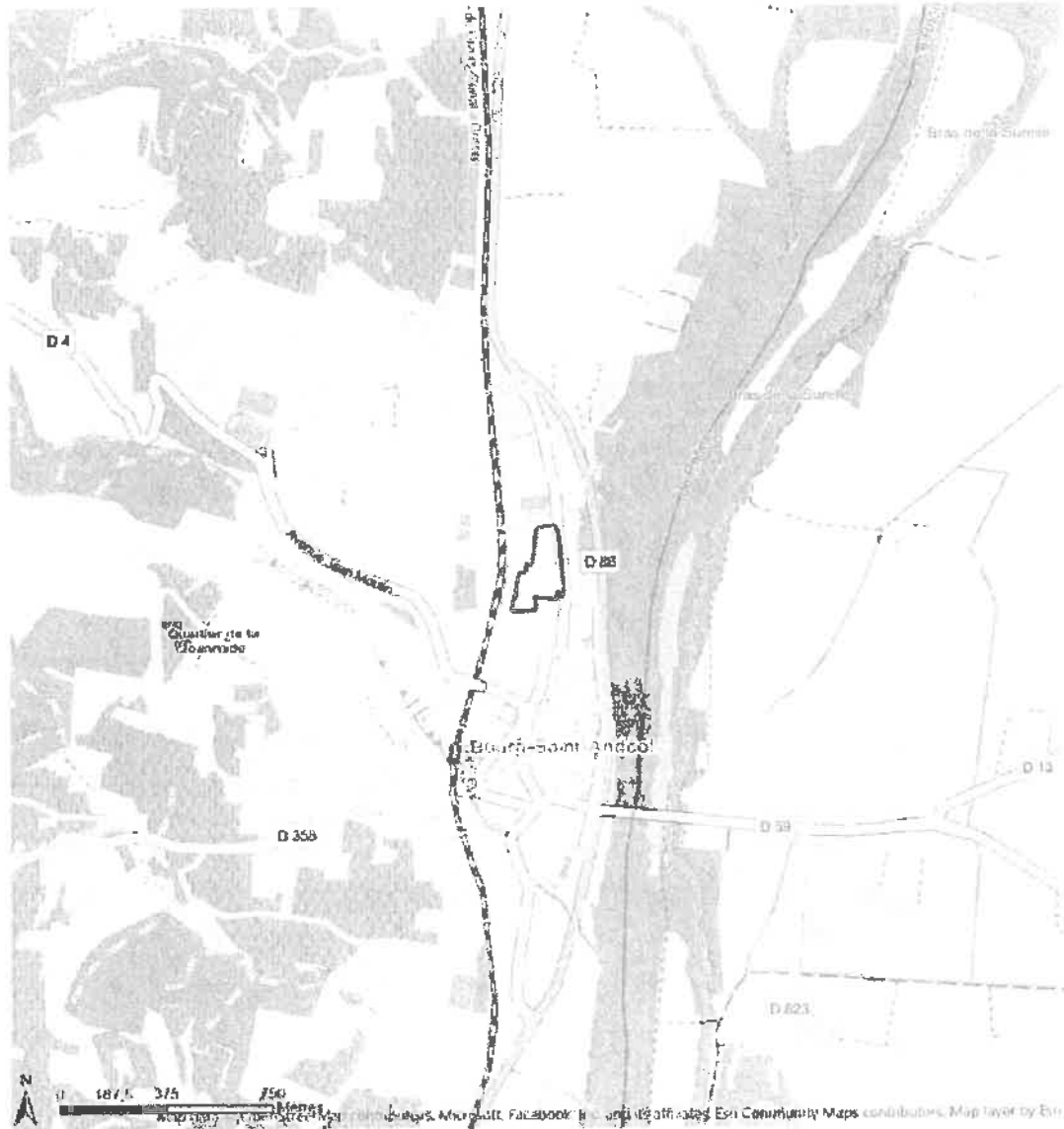
Il sera réalisé deux états des lieux contradictoires, l'un pour l'entrée en gestion et l'autre pour la sortie.

En tout état de cause, la(es) Collectivité(s) ne peut(vent) autoriser l'installation d'activités de nature à conférer aux biens immobiliers dont elle assure la gestion le caractère de domanialité publique, conformément à l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques

De même, l'EPORA est également autorisé au titre des présentes, dans les cas où ses moyens propres ne permettent pas d'optimiser les coûts de gestion ou les recettes locatives, de sous-traiter la gestion patrimoniale à un opérateur économique lorsque la collectivité compétente ne souhaite pas que la gestion des biens lui soit transférée. Le cas échéant, le coût de cette prestation de gestion est intégré au prix de revient de l'opération

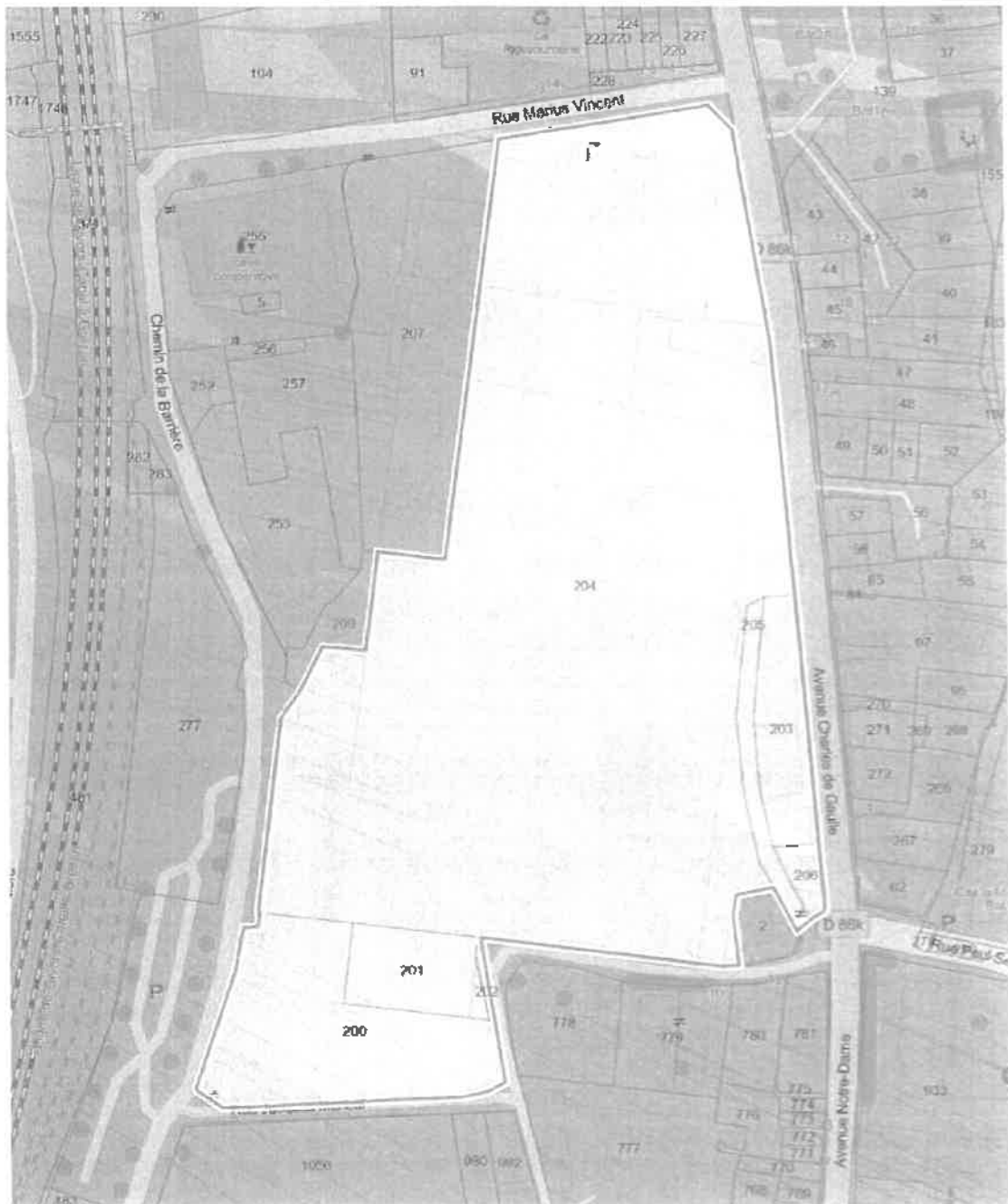


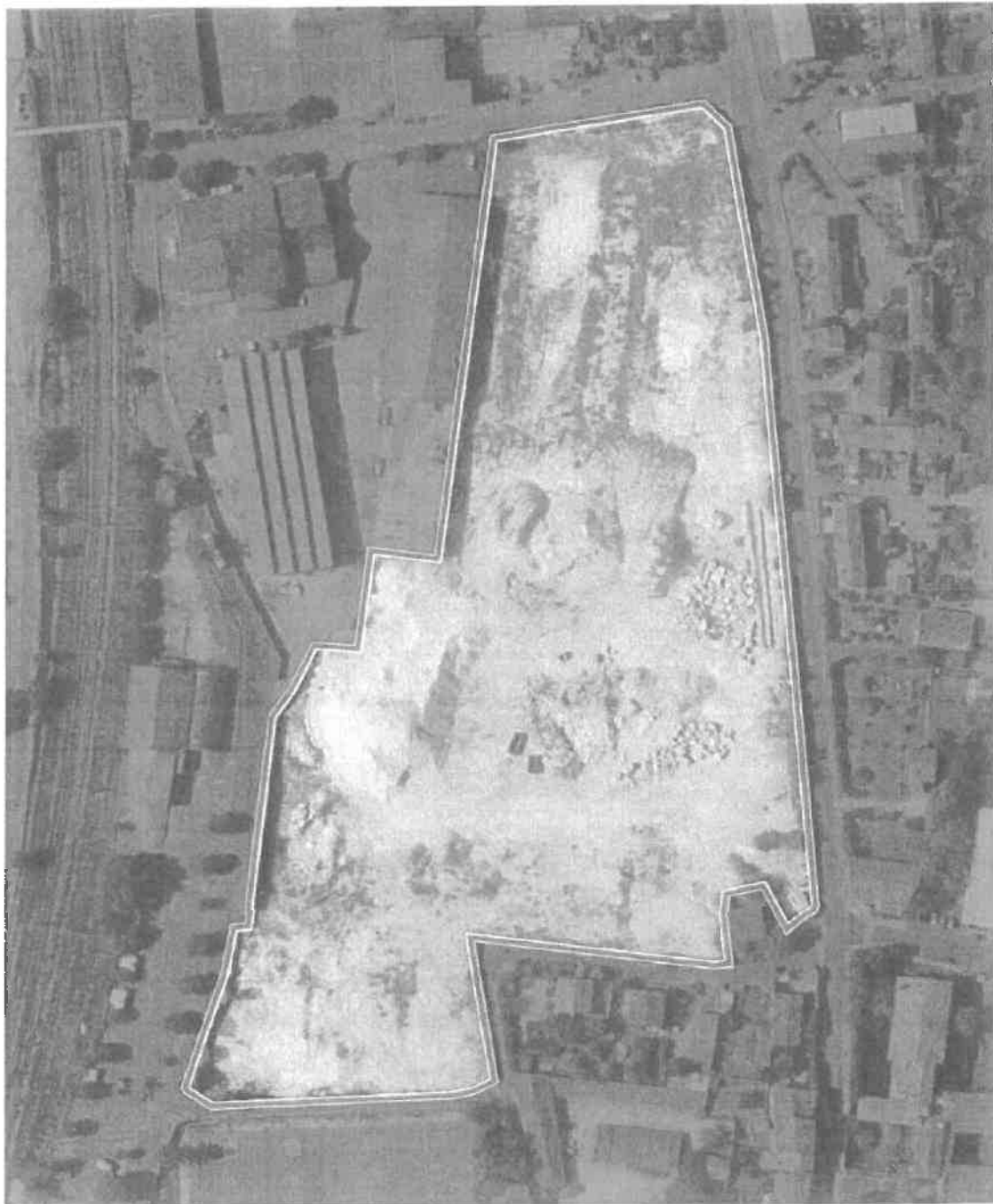
ANNEXE 2 – PÉRIMÈTRE de l'assiette foncière





EPORA Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes
Périmètre de l'opération 07E038
Bourg-Saint-Andéol : Ex-Novoceram

□ Avenant





 Périmètre initial de la convention
 Périmètre opérationnel proposé

ANNEXE 3 – Stipulations applicables en matière de Protection des données personnelles

Dans le cadre du présent contrat, chacune des Parties est amenée à traiter les données à caractère personnel et s'engage en conséquence à respecter la réglementation applicable en la matière, et notamment le règlement (EU) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD), ainsi que la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiées à plusieurs reprises (ci-après « la Réglementation »).

Dans le cadre de la présente Convention, les Parties agissent en tant que responsables de traitements conjoints au sens de la Réglementation, elles reconnaissent que la présente Annexe leur est applicable.

Chacune des Parties remettra aux personnes concernées, sur leur demande expresse, un document reprenant les grandes lignes du présent accord sur le sujet de la protection des données personnelles.

De la même manière, chacune des Parties fournira un exemplaire du présent accord à l'autorité de contrôle lorsque cette dernière le lui demande.

Description des traitements :

Les finalités des traitements de données personnelles sont les suivantes :

- 1) l'inventaire du patrimoine foncier de la sphère publique (communes, EPCI, conseils généraux, État, ...)
- 2) gestion des études pré-opérationnelles consistant notamment à identifier les propriétaires des biens pouvant faire l'objet de projets en lien avec une action publique de maîtrise foncière et définition des conditions d'acquisition de biens similaires ;
- 3) gestion des projets d'acquisitions et des dossiers d'acquisitions ou de ventes foncières de l'EPORA ;
- 4) gestion administrative des occupants des terrains et immeubles à acquérir ;
- 5) suivi des démarches et des procédures réalisées auprès des occupants et/ou des propriétaires.

Les catégories de personnes concernées par les traitements sont les suivantes :

- ✓ Agents de l'EPORA
- ✓ Agents de l'Administration
- ✓ Notaires
- ✓ Occupants
- ✓ Propriétaires
- ✓ Fournisseurs/Prestataires

☐ Autres (si oui préciser la(es) catégorie(s) de personne(s) concernée(s))

Les catégories de données personnelles concernées sont les suivantes :

- ✓ Données d'identification et coordonnées
- ✓ Situation familiale (indivision, régime matrimoniale, etc.)
- ✓ Formation - Diplômes - accréditations
- ✓ Démarches et procédures accomplies auprès de la personne concernée
- ✓ Offres financières

✓ Situation économique et financière (notamment taxes foncières)

□ Autres (si oui préciser les données)

Rôles respectifs des parties :

Chacune des Parties est responsable des données à caractère personnel qu'elle collecte et traite au titre de la présente Convention.

Chacune des Parties s'engage à communiquer les informations visées aux articles 13 et 14 du RGPD aux personnes concernées sur les supports qu'elles éditent, qu'ils soient papier ou numériques.

Chaque Partie s'engage à désigner un point de contact au sein de son organisation pour les personnes concernées. Les coordonnées de cette personne sont les suivantes :

- Pour l'EPORA : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante dpd@epora.fr ou par voie postale à l'adresse : EPORA - 2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Etienne Cedex 1.

- Pour la(es) Collectivité(s): les coordonnées sont indiquées à l'article 7 des conditions particulières de la Convention

En cas de demande d'exercice par une personne concernée d'un de ses droits issus du RGPD, les Parties sont convenues de suivre la procédure suivante :

- En cas de demande reçue par l'EPORA, cette dernière la communiquera à(aux) Collectivité(s) à l'adresse email ci-dessus indiquée et ce sans délai. La(es) Collectivité(s) transmettra à l'EPORA les éléments en sa possession. L'EPORA répondra directement à la demande de la personne concernée, en mettant la(es) Collectivité(s) en copie de la réponse formulée.

- En cas de demande reçue par la(es) Collectivité(s), cette(s) dernière(s) la communiquera(ont) à l'EPORA à l'adresse email suivante dpd@epora.fr, et ce sans délai. L'EPORA transmettra à(aux) Collectivité(s) les éléments en sa possession. La(es) Collectivité(s) répondra(ont) directement à la demande de la personne concernée, en mettant l'EPORA en copie de la réponse formulée.

Chacune des Parties s'engage à ce que les contrats conclus avec des sous-traitants soient conformes aux exigences de l'article 28 du RGPD.

Engagements réciproques des parties :

En tant que responsables conjoints des traitements, chacune des Parties s'engage envers l'autre :

- à s'interdire de transférer les données à caractère personnel en dehors de l'Union Européenne sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie ;

- à traiter les données à caractère personnel conformément aux finalités décrites dans le présent contrat ;

- à ne pas conserver les données personnelles au-delà de ce qui serait nécessaire au regard des finalités des traitements ;

- à préserver la sécurité et la confidentialité des données à caractère personnel et notamment à empêcher que les données à caractère personnel ne soient déformées, endommagées ou

communiquées à des tiers sans l'accord écrit et préalable de l'autre Partie. De manière plus générale, chacune des Parties s'engage à prendre l'ensemble des mesures d'ordre technique et organisationnel appropriées pour garantir un niveau de sécurité adapté au risque existant ;

- à notifier à l'autre Partie toute violation de données entendue comme toute violation de la sécurité entraînant, de manière accidentelle ou illicite, la destruction, la perte, l'altération, la divulgation non autorisée de données à caractère personnel ou l'accès non autorisé aux données à caractère personnel. Cette notification devra intervenir par email dès que possible et au maximum dans un délai de vingt-quatre (24) heures à compter de la prise de connaissance de ladite violation de données. Chacune des Parties s'engage à mettre en place toutes mesures correctives nécessaires afin de mettre un terme à la violation de données et d'en limiter les conséquences et la récurrence ;
- à assister l'autre Partie dans le cadre de la gestion des demandes des personnes concernées pour l'exécution des droits qui leur sont conférés par la réglementation applicable en matière de protection des données personnelles, notamment droit d'accès, de rectification, d'effacement, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité des données ;
- à mettre à disposition de l'autre Partie les informations nécessaires pour démontrer le respect des présentes obligations et permettra à l'autre Partie de réaliser – à ses frais – des audits pour s'assurer du respect du présent article ;
- à coopérer activement avec l'autre partie en cas de contrôle et/ou demande de(s) autorité(s) de contrôle.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA LOIRE

Pôle Ressources et Gestion État

Pôle d'évaluation domaniale

11 rue mi-Carême - BP 502

42000 Saint-Étienne

Téléphone : 04 77 47 86 88

Mél. : cdtfin2.pole-evaluation@dirp.finances.gouv.fr



Saint-Étienne, le 2 novembre 2022

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Emmanuel ROBERT

Téléphone : 04 77 47 85 98

courriel : emmanuel.robert@dirp.finances.gouv.fr

Réf DS : 1006833

Réf OSE : 2022-07042-71558

ÉPORA

2 AVENUE GRÜNER

42000 SAINT ÉTIENNE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : ACQUISITION DE PARCELLES DE TERRAINS NUS

ADRESSE DU BIEN : AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE 07700 BOURG SAINT ANDÉOL

VALEUR VÉNALE : 2 000 000 € OU 55 € LE M²

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

EPORA

affaire suivie par : Amandine FERRIOL amandine.ferriol@epora.fr

2 - DATE

de consultation : 26/09/2022

de réception : 26/09/2022

de visite : 29/09/2022

de dossier en état : 29/09/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition de parcelles de terrain nu

4 - DESCRIPTION DU BIEN

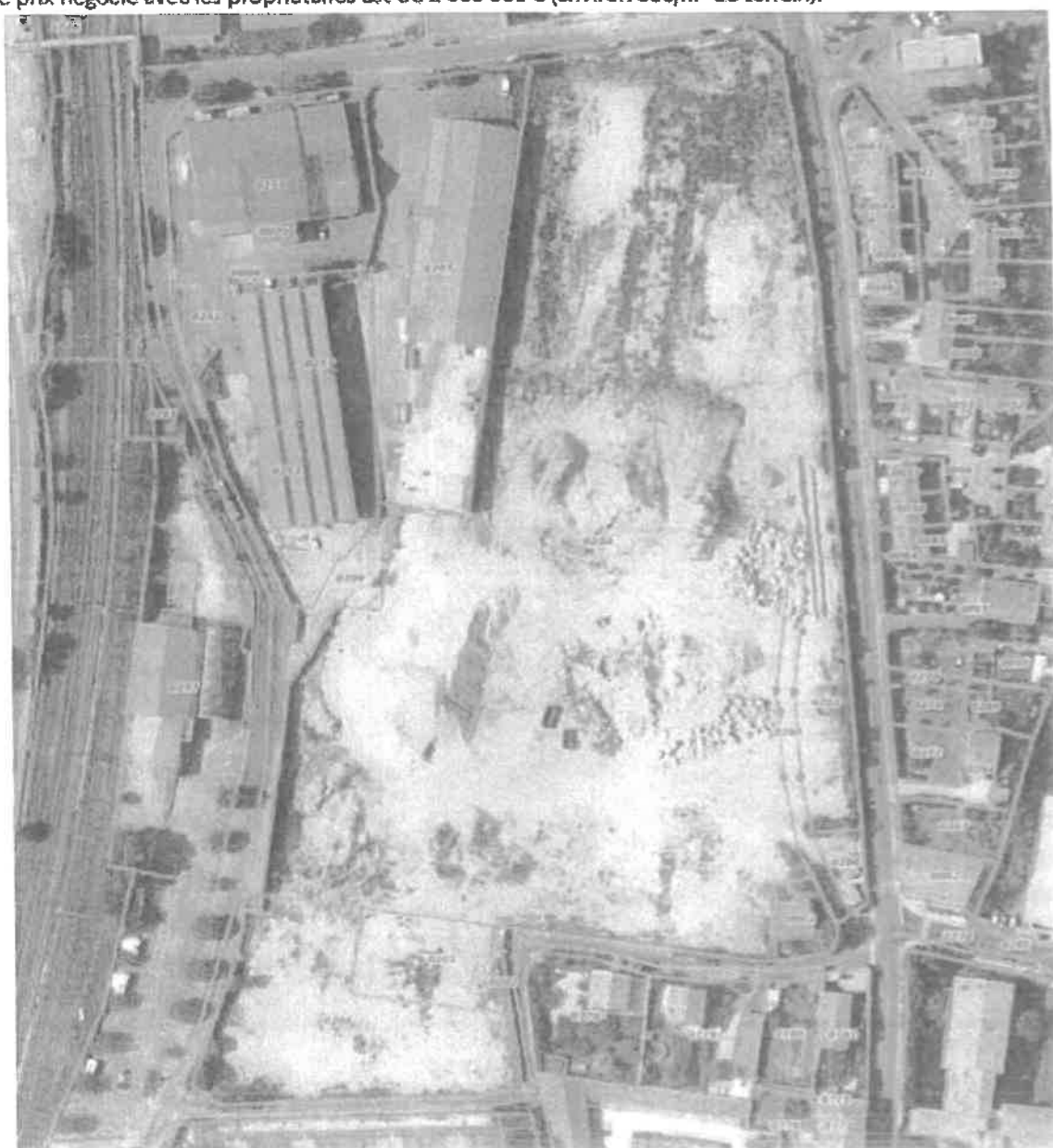
Références cadastrales : parcelles AR 200 de 3 466 m², AR.201 de 1 050 m², AR 202 de 74 m², AR 203 de 1 224 m², AR 204 de 29 576 m², AR 205 de 558 m² et AR 206 de 269 m², le tout pour 36 217 m² situées avenue du général de Gaulle sur la commune de Bourg Saint Andéol

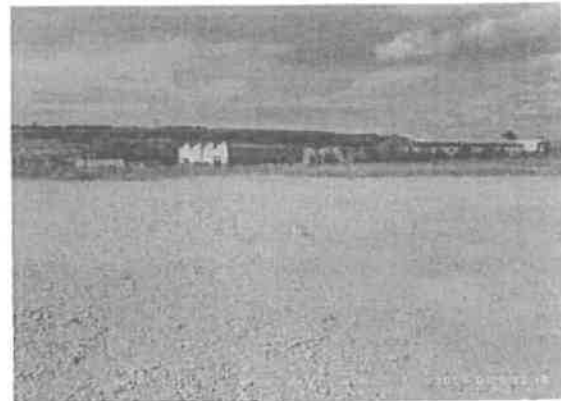
Descriptif :

Parcelles de terrains nus plats, dépollués, sur lesquels était construite une usine de production de céramique. A la fermeture de cette dernière en 2006, le site est devenu une friche industrielle qui a fait l'objet d'important travaux de désamiantage, de démolition et de dépollution en 2018.

Un projet mixte d'habitat, d'immobilier d'entreprise et d'équipements communaux est prévu sur ce tènement.

Le prix négocié avec les propriétaires est de 2 000 000 € (environ 55€/m² de terrain).





5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires :

- parcelle AR 203 : SCI notre Dame par M Azalbert Xavier 15 avenue du marquisat 31170 Tournefeuille
- autres parcelles : SARL LF Port Saint Louis 2 avenue Gutemberg 31120 Portet sur Garonne

Situation d'occupation : libre

Origine de propriété : acquisition du 8 juillet 2015 pour 356 750 €

6 – URBANISME - RÉSEAUX

PLU du 14/12/2016 zone Uca secteur urbain à vocation principale d'habitat avec opération d'aménagement d'ensemble

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du tènement immobilier est estimée à 2 000 000 € ou 55 € le m², compte tenu des caractéristiques actuelles, physiques et légales de ce tènement, des cessions de biens de même nature dans un environnement immédiat et des éléments de contexte.

Une nouvelle consultation sera nécessaire si le périmètre du projet devait évoluer.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
Le directeur du pôle Ressources et Gestion Etat,



Philippe GUECTIER

DELIBERATION N° 3

DEBAT PORTANT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUI-H) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DRAGA

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L103-2 à L103-6, L151-5, L 153-12 et R153-2,

VU la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

VU la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

VU la loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique,

VU la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

VU la délibération n°17 du 22 février 2017 relative au transfert de compétence du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) à la communauté de communes DRAGA

VU la délibération n°2018-057 en date du 12 avril 2018 relative aux modalités de collaboration entre communes et la DRAGA retranscrites dans la charte de gouvernance du PLU tenant lieu de PLH,

VU la délibération n°2018-058 en date du 12 avril 2018 engageant l'élaboration du PLUi-h de la DRAGA,

CONSIDERANT que conformément à l'article L 153-12 du Code de l'urbanisme, un débat doit être organisé au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes DRAGA,

CONSIDERANT que conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD définit :

- 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 ;
- 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.

Et qu'il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,

CONSIDERANT que le PADD du futur PLUi-H, dont l'ambition générale est d'affirmer une armature territoriale équilibrée, se structure en 3 axes qui comporte les 10 orientations générales et des 29 objectifs suivants :

Axe 1 : La relance des dynamiques économiques et résidentielles

Orientation 1 : Affirmer un développement économique créateur de ressources

Objectif 1 : Le positionnement stratégique pour l'accueil d'entreprises

Objectif 2 : Affirmer un slow tourisme en s'appuyant sur l'armature touristique

Objectif 3 : Reconnaître la valeur productive de l'agriculture

Orientation 2 : Accueillir de nouveaux habitants en limitant sa consommation foncière

Objectif 1 : Relancer la dynamique démographique

Objectif 2 : Maitriser le développement urbain

Orientation 3 : Développer une offre de logements diversifiée et accessible à tous

Objectif 1 : Diversifier la production de logements

Objectif 2 : Renforcer l'attractivité du parc de logements anciens

Axe 2 : Le maintien d'une organisation territoriale équilibrée et solidaire

Orientation 1 : Proposer une offre cohérente d'équipement

Objectif 1 : Préserver l'offre scolaire et périscolaire

Objectif 2 : Développer les équipements sportifs, de loisirs et les zones de rencontre

Objectif 3 : Accompagner le vieillissement de la population et maintenir une offre de santé

Objectif 4 : Développer une offre culturelle ambitieuse

Orientation 2 : Améliorer les facteurs d'accessibilité

Objectif 1 : Anticiper l'éventuelle réouverture de la ligne ferroviaire aux voyageurs sur la Rive Droite

Objectif 2 : Rechercher des solutions de mobilités complémentaires à la voiture individuelle

Objectif 3 : Mailler le territoire d'aires de co-voiturage

Objectif 4 : Sécuriser les abords des équipements publics

Objectif 5 : Garantir la bonne accessibilité des quartiers pavillonnaires dans les polarités

Orientation 3 : Améliorer la couverture numérique

Axe 3 : L'environnement comme facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie

Orientation 1 : Préserver les richesses paysagères

Objectif 1 : Mettre en valeur les marqueurs paysagers naturels par l'identification d'éléments, cônes de vue ou linéaires végétaux

Objectif 2 : Mettre en valeur les marqueurs bâtis

Objectif 3 : Qualifier les entrées de villes-villages-hameaux, les places publiques ou les ZAE

Orientation 2 : Protéger le patrimoine écologique

Objectif 1 : Protéger les réservoirs de biodiversité terrestre (trame verte)

Objectif 2 : Reconnaître la trame bleue

Objectif 3 : Ne pas fragmenter les corridors écologiques

Objectif 4 : Compléter cette trame verte et bleue par les espaces de nature ordinaire

Objectif 5 : Préserver la trame noire (lutter contre la pollution lumineuse)

Orientation 3 : Gérer et valoriser les ressources naturelles

Objectif 1 : S'engager dans une transition énergétique en respectant les sensibilités du territoire

Objectif 2 : Protéger la ressource en eau

Orientation 4 : Prendre en compte les nuisances et les risques naturels et technologiques

Objectif 1 : Diminuer les pollutions et les nuisances

Objectif 2 : Prendre en compte les risques

Objectif 3 : Limiter l'enfouissement des déchets

Conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil communautaire et des conseils municipaux, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Considérant que le Conseil municipal est appelé à débattre des orientations générales du PADD du PLUi-h visées ci-dessus et figurant dans le projet de PADD annexé,

Considérant que ce débat ne donne pas lieu à un vote,

Il est proposé au conseil municipal :

- de prendre acte, conformément à l'article L 153-12 du Code de l'urbanisme, qu'un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes DRAGA s'est tenu en la présente séance.

M. Charles Bergounioux, directeur d'études chez XX conseil explique qu'il accompagne la réalisation de ce PLUi dont l'objectif est de pouvoir se diriger vers un arrêt du PLU l'été prochain. La phase du PADD est importante car ce document expose l'ensemble des orientations politiques portées par la communauté de communes pour le développement et l'aménagement de son territoire et sur lequel on assoit tout le développement des règlements du zonage défini sur l'ensemble du territoire. Le PADD est issu de travaux réalisés en comité de pilotage et destiné à être débattu en décembre en conseil communautaire.

Le débat a été constitué des échanges suivants :

Axe 1 / Relance des dynamiques économiques / Stratégie d'implantation des ZAE (zones d'activités économiques)

Il est demandé si une territorialisation a été trouvée concernant la nouvelle ZAE identifiée sur BSA ? Il est rappelé l'historique et la priorisation de la 1^{ère} programmation 1. St Just – 2. Viviers et 3. Saint Montan. Puisque le projet de création d'une nouvelle ZAE sur Saint Montan a été abandonné, le besoin foncier a été récupéré par la commune de BSA. A ce jour, l'emplacement du site n'est pas définitivement arrêté.

Un élu demande pourquoi l'objectif de renforcer la carrière de Saint Montan est-il le seul affiché ? Il est annoncé que le projet de carrière (gravière) sur l'île des Dames à BSA est abandonné en raison des fortes contraintes environnementales qui pèsent sur le site amenant à un avis défavorable de la DREAL ainsi que des nuisances sonores causées par le flux de camions supplémentaires utilisant la déviation puis passant par le quai Tzélépoglou pour atteindre le pont du Rhône. Cet élu, représentant aussi la Fédération de Pêche, déplore l'absence de lac sur la commune qui aurait pu être créé grâce à cette gravière.

Axe 1 / Relance des dynamiques économiques / Stratégie de développement touristique

Un élu estime que la stratégie de développement touristique présentée manque d'ambition. L'intégration du besoin de construction d'un hôtel sur la commune est nécessaire mais remis en question au profit de la construction de gîtes. Il est rappelé que la construction de gîtes ne sera pas interdite dans le PLUi-h sous condition que le règlement écrit le permette. Il est demandé si le zonage a identifié un tènement foncier pour l'hôtel avec des règles spécifiques notamment sur la hauteur et les prescriptions architecturales. A ce stade du projet, il n'est pas localisé de sous-secteur pour un hôtel.

Axe 1 / Relance des dynamiques économiques / Stratégie de protection du foncier agricole

Un élu estime qu'il y a une incohérence entre l'agrivoltisme et l'interdiction de champs photovoltaïques sur les champs agricoles. Il est rappelé la différence entre les deux types de production : l'agrivoltisme a une double vocation de production agricole et de production d'énergie alors que l'installation de champs photovoltaïques autorisée sous condition dans le chapitre en lien avec la planification énergétique de l'axe 3 n'a qu'une vocation de production d'énergie sans lien avec une exploitation agricole. A titre expérimental, les vignes pourront être ombragées par des panneaux photovoltaïques. L'élu estime que l'agrivoltisme est incompatible avec les objectifs de qualité paysagère.

Axe 1 / Relance des dynamiques démographiques / Ambition démographique et de production de nouveaux logements

Il est précisé que le niveau d'accueil démographique retenu est très ambitieux mais reste compatible avec un des objectifs de la Loi Climat et Résilience qui demande la Zéro Artificialisation nette à horizon 2050 avec des paliers intermédiaires de division par deux de la consommation foncière pour chaque tranche décennale à partir d'août 2021. Créer plus de logements sur moins est un véritable pari.

Pour atteindre les objectifs de densité affichés, il manque des opérations de requalification urbaine mis à part NOVO CERAM.

Le nombre de logements en dents creuses (au sein des zones urbaines) est compatibilisé dans la production de logements à atteindre par communes. Pour éviter de mettre des zones constructibles qui ne s'urbaniseront pas dans les 12 années de vie du PLUi-h, l'évaluation de la dureté foncière est en cours.

Au regard de l'objectif de production de logements sociaux inscrit, il est important de souligner que les polarités sont déjà bien équipées en logements sociaux.

Il est demandé pourquoi le PADD n'affiche pas de projet pour créer des logements pour les séniors. Il est rappelé que le PADD affiche une orientation pour répondre aux besoins d'habiter des publics spécifiques incluant les séniors. Ce n'est pas parce que le PADD n'identifie pas les projets qu'ils seront interdits par la suite. Pour un élu, la requalification des copropriétés est un enjeu majeur pour demain. Il est rappelé le dispositif de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) et plus particulièrement du POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) qui est un programme spécifique à la rénovation des copropriétés.

Axe 2 / Organisation territoriale équilibrée et solidaire / offre cohérente d'équipement

Un élu demande d'aménager le skate-park à BSA avant celui de Viviers. Il est rappelé que la liste n'est pas hiérarchisée ni exhaustive.

Dans le PADD, le ball trap existant de BSA est reconnu comme un équipement sportif mais ne fera pas l'objet d'une extension de son périmètre actuel. Si le projet de fosse olympique se situe hors de ce périmètre qui sera classé en zone NL (naturel loisir), il sera interdit. Il est proposé d'ajouter « géographique » après « extension ». Un élu regrette l'abandon de création d'un lac sur la commune (réserve de pêche et zone de loisirs).

Axe 3 Environnement comme facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie / Patrimoine écologique

A l'orientation de protection de la trame verte et bleue, il est proposé de de modifier « multiscalaire » par « plusieurs échelles ».

Les projets de connexion à la VIA RHONA ne vont-ils pas être contraints voire interdits avec l'application de l'orientation de protection des corridors écologiques ? Les projets de voie cyclable à l'échelle suprarégionale devront respecter la séquence ERC (éviter réduire ou compenser) mais ne sont pas interdits.

A l'énoncé des critères conditionnant l'installation de champs photovoltaïques, il est demandé pourquoi ne pas l'interdire ? Ce n'est pas la position intercommunale. Des zones préférentielles (et des zones d'exclusion) ont été déterminées.

Il est demandé des précisions sur le projet de nouveau forage de Gérige. Il s'agit de sécuriser l'alimentation en eau potable en fusionnant les forages existants sans augmenter le volume prélevé.

La question des retenues collinaires (bassines) ne s'est pas posée et n'a pas été étudiée. Le bureau d'études Even Conseils en charge de l'évaluation environnementale sera missionné sur la question pour savoir comment ce type d'ouvrage peut être intégré dans le PLUI-h.

L'assainissement non collectif est possible dans les dents creuses résiduelles des polarités. Dans les quartiers desservis en assainissement collectif les dents creuses se connecteront au réseau mais les dents creuses dans les secteurs non desservis pourront s'urbaniser avec un système autonome. Il est proposé d'ajouter « non desservis » après « polarités et bourgs ».

Il est rappelé que la gestion des eaux pluviales et du ruissellement des eaux est à prendre en compte dans le projet.



PADD du PLUi-h DRAGA

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dernière version validée post comité de pilotage du 20 septembre 2022. Ces orientations générales seront présentées dans chaque conseil municipal. Les débats seront consignés dans un procès verbal

Une version plus rédigée sera proposée en conseil communautaire prévu le 15/12/2022





La structure du PADD de DRAGA →



1 socle

**L’AFFIRMATION D’UNE ARMATURE TERRITORIALE EQUILIBREE
DÉFINIR UNE ARMATURE QUI DONNE UN RÔLE À CHACUN**

3 axes

**AXE 1. LA RELANCE DES
DYNAMIQUES ECONOMIQUE ET
RESIDENTIELLE**

- 1. AFFIRMER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE CREATEUR DE RESSOURCES
- 2. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS EN LIMITANT SA CONSOMMATION FONCIERE
- 3. DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET ACCESSIBLE A TOUS

**AXE 2. LE MAINTIEN D’UNE
ORGANISATION TERRITORIALE
EQUILIBREE ET SOLIDAIRE**

- 1. PROPOSER UNE OFFRE COHERENTE D’EQUIPEMENT
- 2. AMELIORER LES FACTEURS D’ACCESSIBILITE
- 3. AMELIORER LA COUVERTURE NUMERIQUE

**Axe 3. L’ENVIRONNEMENT
COMME FACTEUR
D’ATTRACTIVITE ET DE
QUALITE DU CADRE DE VIE**

- 1. PRÉSERVER LES RICHESSES PAYSAGERES
- 2. PROTÉGER LE PATRIMOINE ECOLOGIQUE
- 3. GÉRER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES
- 4. PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

10 orientations



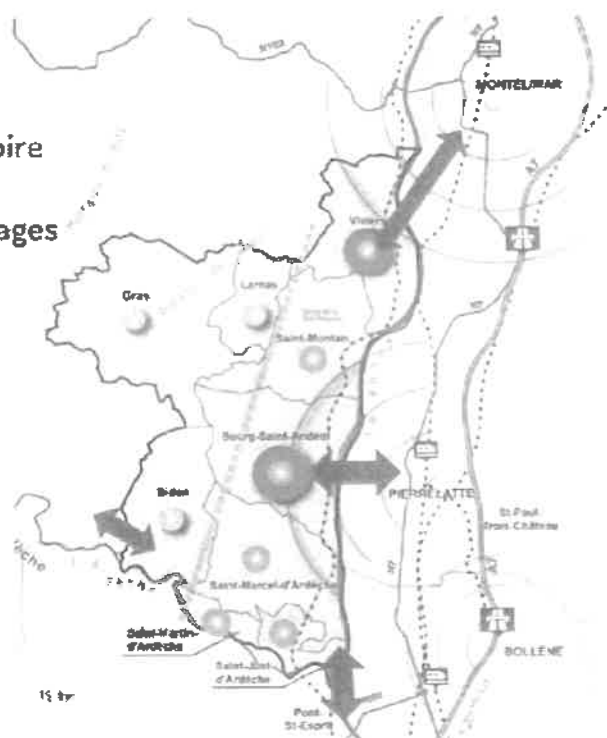
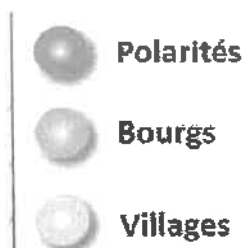
1 socle

L’AFFIRMATION D’UNE ARMATURE TERRITORIALE EQUILIBREE



DÉFINIR UNE ARMATURE QUI DONNE UN RÔLE À CHACUN EN:

- REAFFIRMANT le rôle des pôles centres du territoire
- CONFORTANT les bourgs périphériques
- PRESERVANT les facteurs de dynamisme des villages et hameaux



S’INTEGRER DANS UNE ARMATURE PLUS LARGE pour renforcer les solidarités territoriales et les orientations en matière de transition en imaginant collectivement les futurs possibles

Objectifs généraux du SCoT RPB

Debat du PADD en conseil municipal

3



Axe 1

LA RELANCE DES DYNAMIQUES ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE



Objectif 1

L’AFFIRMATION D’UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE CREATEUR DE RESSOURCES

1. Un positionnement stratégique pour l'accueil d'entreprises

- **Développer le parc de zones d'activités économique dans la continuité d'activités existantes (pas de site ex-nihilo)**
 - Conforter les zones d'activités existantes
 - Développer une nouvelle offre foncière et immobilière
 - Hôtel d'entreprises sur le site de l'ancien Intermarché à BSA
 - Lot dédié à l'activité économique sur Novoceram à BSA
 - Programmation de nouvelles zones en extension →
1-Saint-Just 2-Viviers 3-Bourg-Saint-Andéol
- Dans les ZAE existantes et nouvelles se situant en périphérie des centralités, l'installation de commerces de proximité est interdite.
- **Conforter les commerces et lutter contre la vacance commerciale au sein de l'ensemble des centralités commerciales**
 - Identifier des linéaires commerciaux à protéger (étape zonage)

Autres objectifs inscrits dans le PADD:

- Pour les ZAE → Définir des objectifs de qualité paysagère pour les sites existants et ceux à développer
- Permettre l'activité artisanale en zone résidentielle sous condition qu'elle ne génère pas de risques et de nuisances
- Renforcer les sites d'extraction Saint-Montan

Objectif 1 L'AFFIRMATION D'UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE CREATEUR DE RESSOURCES

2. Affirmer le SlowTourisme en s'appuyant sur l'armature touristique pour :

- **Valoriser l'ensemble des atouts du territoire**
 - **Proximité de sites patrimoniaux majeurs de France (Ferme aux Crocottes, Aven d'Irignac)**
 - **Des paysages emblématiques, et diversifiés caractérisés par un environnement naturel riche et préservé, support d'une biodiversité faunistique et floristique exceptionnelle**
 - o Gorges de l'Ardèche, gorges du Rhône, la Doyl de Riez, gorges du la Saint-Barthelemy et du Lacoul, la cascade de Durzerre Viviers
 - o Paysage viticole de grande qualité enrichi par les champs de lavandes
 - **Une filoponie patrimoniale à découvrir**
 - o Pèlerinage TGV // Pays d'art et d'histoire
 - o Secteur sauvegarde de Viviers, Bourg, Saint-Ardoul qui abrite le plus grand ensemble de monuments protégés d'Ardèche, Saint-Martin, village de caractère, Eglise de Lamas, contrées villageoises.
 - **Des sites remarquables à valoriser**
 - o La grotte de Saint-Michel et la dette et ses grottes en surface et souterrain
 - o Les dolmens de Saint-Martin et de Saint-Jacques
 - o **En l'attente d'un projet de réqualification de la pontée de Saint-Jacques (démontage et déplacement)**
 - o Le réseau de Dolmens
 - o Le port de Viviers

• Conforter et développer l'offre d'hébergement existante (11 hôtels, 17 campings, le village vacances - le Centre d'Imbours)

- Augmentation de la capacité de camping le Parc de St Martin
- Extension de permis d'Imbours vers la commune
- Implémentation d'hébergements (gîtes de France, etc.) en complément de la capacité de l'hôtel

• Encourager le développement mesuré, la diversification et la montée en gamme de l'hébergement touristique et des activités associées

- Favoriser des projets agricoles tels que l'installation à Saint-Marlin
- Capturer les flux de la Vallée de la Drôme en procédant des plans d'Ateliers vides sur les parcelles de BSA (Viviers)
- Permettre la réhabilitation des BSA à venir à partir de Voyages et la valorisation du centre équipé le Musée à Rive
- Favoriser un projet d'hébergement (gîte) à proximité de la Ferme de l'Arche à Bourgs-Saint-Alexis
- Appuyer la montée en gamme en faveur du réseau de l'Arche à Bourgs-Saint-Alexis et la réhabilitation du Centre de l'Arche à Viviers
- Installer un hôtel mixte (H) sur la commune de BSA
- Proposer des axes de campagne dans des zones de l'ensemble des communes.



Autres objectifs inscrits dans le PADD

- **Proposer une offre de mobilité alternative et organiser une itinérance de découverte**

Le PADD prévoit également de développer des offres de mobilité alternatives et d'organiser une itinérance de découverte. Ces actions s'inscrivent dans le cadre d'un projet de territoire visant à valoriser les atouts du territoire et à développer une offre de services innovants et adaptés aux besoins des habitants et des visiteurs.

Débat du PADD en conseil municipal



Axe 1

LA RELANCE DES DYNAMIQUES ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE



Objectif 1 L’AFFIRMATION D’UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE CREATEUR DE RESSOURCES

3. Reconnaître la valeur productive de l’agriculture

a) Protéger le foncier agricole exploité à travers :

- La préservation des surfaces de meilleur potentiel agricole déjà exploitées et irriguées grâce à un zonage adapté.
- Le maintien des espaces de prairies favorables à l'élevage sur le plateau.
- La protection des abords de la vallée du Rhône, grands espaces de cultures.
- La non fragmentation des unités agricoles fonctionnelles.

b) Identifier les secteurs de développement urbain de moindre impact sur les espaces agricoles

- Secteurs privilégiés de développement urbain au regard des critères suivants : terrain agricole isolé/enclavé, desserte en réseaux, continuité avec l’urbanisation existante propices à la réalisation de greffes urbaines cohérentes.
- Gérer l’interface agricole / bâti en localisant des fronts urbains tenant compte du recul imposé par la zone de non traitement.

c) Engager une reconquête de parcelles agricoles (sur d’anciennes réserves d’urbanisation, des zones d’enfrichement ou classées comme naturelles dans les documents d’urbanisme en vigueur).

d) Promouvoir la diversité des activités agricoles en permettant :

- les aménagements nécessaires à l’agriculture au sein des espaces naturels (pastoralisme).
- la diversification de l’activité agricole (agrotourisme, activités de transformation, vente à la ferme/ circuits courts, agrivoltaïsme).

Face à l’adaptation des filières au changement climatique, l’agrivoltaïsme est autorisé, à titre expérimental, sous condition d’intégration paysagère et d’utilité agricole.

L’implantation des bâtiments agricoles « alibi » est interdite. Ces bâtiments sont autorisés s’ils ont une vocation de stockage ou de pare soleil à certaines cultures et que leur implantation soit adaptée à l’environnement. La taille du bâtiment ou hangar doit être proportionnée à celle de l’exploitation agricole.



Axe 1

LA RELANCE DES DYNAMIQUES ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE



Objectif 2

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS EN LIMITANT SA CONSOMMATION FONCIERE

1. Relancer la dynamique démographique

Objectifs progressifs, déclinés en 2 paliers (2 x 6 ans)

- **Affirmer une croissance démographique ambitieuse, de l'ordre de + 0,55% par an à l'horizon 2035 :**

2024-2029 → +0,40% / an

2030-2035 → +0,70% / an

- **Construire 87 nouveaux logements neufs par an en moyenne sur 2024-2035 :**

2024-2029 → 76 / an

2030-2035 → 99 / an

Atteindre les 20 200 habitants à horizon 2035
soit + 1 286 nouveaux habitants

La croissance démographique sera :

- Renforcée dans les polarités
- Globalement stabilisée dans les bourgs et contenue dans les villages

1 048 logements à produire dont :

55% en extension

37% en densification

8% en réhabilitation

2. Maîtriser le développement urbain

- **Diviser au moins par 2 la consommation foncière à horizon 2035 en :**
 - Densifiant prioritairement (mobilisation des dents creuses, potentiel de division parcellaire) tout en s'adaptant aux différentes typologies territoriales
 - Organisant les zones à urbaniser en extension avec des orientations d'aménagement et de programmation qui comporteront notamment un échéancier prévisionnel d'ouverture

53% des logements à produire au sein des enveloppes urbaines

47% en extension urbaine avec modulation des densités moyennes

35 logements par hectare en moyenne

40 logements par hectare en moyenne

30 logements par hectare en moyenne



Objectif 3 DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ET ACCESSIBLE À TOUS

1. Diversifier la production de logements neufs

- **Promouvoir une diversification de l'habitat** (mixité sociale et des formes urbaines) pour favoriser le parcours résidentiel des ménages et proposer une offre de logements répondant aux attentes des familles.

Construire :

- du logement intermédiaire et groupe,
- du logement de petite taille,
- du logement social en accession à la propriété

Autres objectifs inscrits dans le PADD:

- Développer une offre sociale adaptée aux besoins sur toutes les communes du territoire
 - maintien ou développement d'une offre de logements diversifiée, propice à une mixité sociale notamment dans les pôles centraux et dans les bourgs principaux. Développer une offre minimale de 150 logements sociaux sur le temps du PLUiri dont 50% au moins sur les 2 polantes, en veillant au respect des besoins en termes de produits et de niveaux de loyers, appréciés à l'échelle de chaque opération et en fonction de son environnement.
 - programmation d'opérations mixtes, aussi bien dans les formes (collectif/intermédiaire/individuel), les typologies (tailles de logements), les statuts d'occupations (location/accession). Le développement de l'offre sociale sera réalisé en parallèle (et de manière complémentaire) par conventionnement de l'offre privée notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat.
- Densifier les dents creuses des hameaux par de l'individuel pur
- Répondre aux besoins des publics spécifiques:
 - Personnes âgées (programme Bellevue à BSA)
 - Perte d'autonomie, handicap
 - Hébergement d'urgence
 - Jeunes actifs
 - Gens du voyage sur BSA
 - Résidence d'artistes.



Axe 1

LA RELANCE DES DYNAMIQUES ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE



Objectif 1 DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ET ACCESSIBLE À TOUS

2. Renforcer l'attractivité du parc de logements anciens

- **Impulser une politique de reconquête des logements vacants ambitieuse** - reconversion de 20 logements vacants / an avec une priorisation de reconquête dans les centres bourgs de Viviers et Bourg Saint Andéol.
- **Requalifier l'existant sans créer de consommation foncière supplémentaire**
 - la friche NOVOCERAMUne vocation mixte à articuler entre :
 - logements (destination majoritaire)
 - activité économique compatible avec la proximité du tissu résidentiel
 - équipement public
 - L'ancien hôpital de Viviers,
 - L'ancienne maison de Retraite Les Dpalines à Viviers
 - Les Labos Lafarge
 - La future ancienne école de Saint Marcel

270 logements en commande stock de l'urgence 2024-2025

Autres objectifs inscrits dans le PADD:

- Identifier des opérations de renouvellement urbain (lotissements démo)
- Requalifier les copropriétés existantes en voie de dégradation



Axe 2

LE MAINTIEN D'UNE ORGANISATION TERRITORIALE EQUILIBREE ET SOLIDAIRE



Objectif 1 PROPOSER UNE OFFRE COHERENTE D'EQUIPEMENT

1. **Préserver l'offre scolaire et périscolaire dans chacun des secteurs et compléter l'offre d'accueil petite enfance**
 - Créer un pôle jeunesse à Saint-Marcel
 - Optimiser le maillage des centres de loisirs à l'échelle DRAGA
2. **Développer les équipements sportifs et de loisirs - zones de rencontre**
 - Projet de Skatopark à Viviers
 - Rehabilitation de la base nautique à Viviers
 - Implanter un équipement sportif à BSA
 - Prévoir un équipement sportif + boulodrome à Saint-Montan
 - Interdire la création ou l'extension de ball-trap
 - Développer les jardins partagés
3. **Accompagner le vieillissement de la population/ Maintenir l'offre de santé sur le territoire**
 - Construire l'EHPAD et la Maison Médicale à Viviers
 - Installer une maison des médecins Internes à BSA et à Viviers
 - Aider à l'installation de médecins sur les 3 Saints
4. **Développer une offre culturelle ambitieuse**
 - Créer un pôle culturel polyvalent (médiathèque, salle de spectacle, local associatif, campus numérique) à BSA
 - Valoriser le pôle national du Cirque à BSA
 - Identifier la Maison des Chevaliers comme lieu culturel à Viviers
 - Valoriser l'Amphithéâtre naturel de Bidon
 - Sauvegarder le Théâtre à Viviers.
 - Réhabiliter la salle Font de Mazade à St-Marcel et la Ferme à Saint-Just pour accueillir leur pôles associatifs



Axe 2

LE MAINTIEN D'UNE ORGANISATION TERRITORIALE EQUILIBREE ET SOLIDAIRE



Objectif 2 AMÉLIORER TOUS LES FACTEURS D'ACCESSIBILITÉ

1. Anticiper l'éventuelle réouverture de la ligne ferroviaire aux voyageurs sur la Rive Droite en :

- Développant l'intermodalité
- Réfléchissant à y devenir des secteurs des gares de Vézelay et de Bourg Saint-Andeol qui pourraient constituer à terme des pôles multimodaux

2. Rechercher des solutions de mobilités complémentaires à la voiture individuelle en :

- Prévoir des capacités de stationnement supplémentaires (périphéries des centres bourgs, les bourgs touristiques ...) comme l'agrandissement du parking Le Creux aménagé avec un revêtement perméable et réversible
- S'appuyer sur la ViaRhona pour développer la mobilité vélo
- Développer les mobilités actives au sein des communes (liaison entre les équipements, les quartiers)

3. Mailler le territoire d'aires de co-voiturage

4. Sécuriser les abords des équipements publics

Notamment l'école de Saint-Just par la mise en place de plan de circulation mixte

5. Garantir la bonne accessibilité des quartiers pavillonnaires dans les polarités

La densification des secteurs pavillonnaires n'est possible que si l'on a prévu les adaptations aux flux engendrés (élargissement chemin ou aménagements routiers à prévoir) incluant les mobilités actives.

Objectif 3

AMÉLIORER LA COUVERTURE NUMÉRIQUE

EN :

- Améliorant la couverture numérique
- Favorisant les nouvelles pratiques collaboratives (tiers lieux – co-working)
- Dématérialisant le service public ou proposant une itinérance (MSP itinérante)



Axe 3

**L'ENVIRONNEMENT COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITE
ET DE QUALITE DU CADRE DE VIE**



Objectif 1 PRÉSERVER LES RICHESSES PAYSAGÈRES

Définir des objectifs de qualité paysagère pour :

1. Mettre en valeur les marqueurs paysagers naturels par l'identification d'éléments, cônes de vue ou linéaires végétaux :

- Reprendre inventaires existants dans les PLU
- Alignements d'arbres des quais du Rhône à Bourg Saint Andéol
- Capitelles sur BSA
- Cornbe viticole à la Farigoule à Bidon + autres cônes de vues
- Arbre murier à Saint Montan et le Buis remarquable de Neptune à BSA

2. Mettre en valeur les marqueurs bâtis en:

Respectant le caractère historique et architecturale des silhouettes urbaines ou villageoises remarquables

- Centre historique de BSA comprenant les statuts dans les niches d'immeubles anciens et incluant le secteur du Pradelle avec la valorisation paysagère de la Tourne
- Hameaux Lafarre, Fontfreyde, Gogne et Rimouren à Gras, Valgayette et Gerbaux à Larnas

Identifiant et révélant le patrimoine bâti vernaculaire

- Patrimoine rural et agricole (capitelles, couradou, lavoirs, calades, tanneries, murets, faïsses, cave viticole...)
- Murets à Gras (col Le Frigolet) et à Larnas

3. Qualifier les entrées de villes-villages-hameaux, les places publiques ou les ZAE

(identification de coupures d'urbanisation (front urbain) / perspectives d'alignement du bâti / programme végétalisation / homogénéité des clôtures...)



Axe 3

L'ENVIRONNEMENT COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITE ET DE QUALITE DU CADRE DE VIE



Objectif 2 PROTÉGER LE PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE

Compatibilité SRADDET:
Schéma Régional d'Aménagement
Développement Durables et d'Égalité des
Territoires

Préserver le patrimoine écologique

1. Protéger les réservoirs de biodiversité terrestre (trame verte)

Les cœurs de nature à protéger sont la Réserve Naturelle Intégrale des Gorges de l'Ardèche, les réservoirs biologiques (en sens DRAG) et les espaces naturels sensibles, les secteurs sous statut de protection du biotope (art. 241 CCP du 1994).

2. Reconnaître la trame bleue

Les éléments constitutifs de la trame bleue sont les réservoirs biologiques identifiés dans le SRADDET Rhône-Méditerranée. Ils sont d'abord classés en liste I, les zones humides des départements du Conservatoire d'Espaces Naturels et du SAGE. Ensuite, les réservoirs de biodiversité de l'Ardèche, ainsi que l'ensemble des cours d'eau de la DRAGA seront protégés de toute artificialisation.

3. Ne pas fragmenter les corridors écologiques suivant :

- 1 corridor transrégional → Dep30/07
- 3 axes fuseaux (corridors régionaux) → Drôme Ardèche
- 6 corridors locaux terrestres intra DRAGA

L'objectif de non fragmentation et de protection s'applique à l'échelle multiscale.

Ainsi :

- Tout projet remettant en cause les fonctionnalités écologiques pour lesquelles le corridor a été identifié ne doit être autorisé.
- Certains projets d'intérêt général ou nécessaires au maintien de l'activité agricole peuvent être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause les fonctionnalités écologiques du corridor.
- Les projets d'infrastructures de transport (voies routières, transports collectifs et modes doux) peuvent à titre exceptionnel être autorisés s'ils démontrent qu'ils ne peuvent être évités (application stricte du principe « éviter - réduire - compenser »), et qu'ils sont suffisamment perméables pour ne pas remettre en cause les continuités écologiques.



Axe 3

L'ENVIRONNEMENT COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITE ET DE QUALITE DU CADRE DE VIE



Objectif 2

PROTEGER LE PATRIMOINE ECOLOGIQUE

Compatibilité SRADDET:

Schéma Régional d'Aménagement
Développement Durables et d'Egalité des
Territoires

Préserver le patrimoine écologique

4. Compléter cette TVB par les espaces de nature ordinaire : zones naturelles, agricoles et forestières + îlots végétaux isolés dans les cœurs de ville ou hameaux

Les zones agricoles comprenant les friches, les espaces de végétation basse (maquis), les forêts, les ripisylves, les linéaires de haies arbustives ou arborescentes, les zones agro-pastorales, les pelouses sèches, les prairies, les parcs urbains, les bosquets, les jardins potagers seront protégés pour leurs valeurs productive, écologique et paysagère.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des espaces de respiration en cœur de ville seront maintenus et des surfaces végétalisées seront introduites dans les projets d'aménagements.

5. Préserver la trame noire (lutter contre la pollution lumineuse)

A l'initiative des communes, l'impact de l'éclairage sur la faune nocturne pourra être diminué (diminution de l'intensité lumineuse, horaires d'extinction et zones non éclairées).



Axe 3

L'ENVIRONNEMENT COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITE ET DE QUALITE DU CADRE DE VIE



Objectif 3

GÉRER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES

1. S'engager dans une transition énergétique en respectant les sensibilités du territoire

- **1- Diminuer les consommations énergétiques de la sphère résidentielle**
 - Programme de rénovation et performance énergétiques à développer par communes dans le PCA
- **2 - S'engager dans la construction d'équipements de production d'énergies renouvelables, en particulier photovoltaïque, en veillant à une intégration paysagère optimale :**
 - Privilégier l'installation de panneaux photovoltaïques sur les espaces artificialisés (toitures, parkings, stationnement, sols pollués, carrières...)
 - Autoriser à titre exceptionnel les projets de parcs solaires qui respectent les critères suivants:
 - ✓ Hors zones agricoles exploitées irriguées ou classées AOC
 - ✓ Hors zone forestière (pas de défrichement)
 - ✓ Hors sites inscrits et classés au titre des paysages remarquables
 - ✓ Hors site N2000
 - ✓ D'une surface max de 15 ha, d'un seul tenant
 - ✓ Facilité de raccordement sur le réseau basse ou moyenne tension
 - Promouvoir les réseaux de chaleurs collectifs dans les opérations urbaines d'habitat collectif
 - Encourager l'installation d'équipement de production d'énergie renouvelable dans les nouvelles constructions
 - Développer des bornes de recharge véhicules électriques sur l'ensemble du territoire

Compatibilité
SRADDET
Fascicule des règles
23 à 34



Axe 3

L'ENVIRONNEMENT COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ ET DE QUALITÉ DU CADRE DE VIE



Objectif 3 GÉRER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES

2. Protéger la ressource en eau

- **Sécuriser l'AEP et assurer l'adéquation entre la capacité quantitative de la ressource et les besoins futurs d'alimentation en eau potable:**

- Développant un nouveau forage à Bellieure pour assurer les besoins actuels et futurs (Intra DRAGA et export vers le Coiron)
- Sécuriser l'AEP à Cogne à Gras
- Etudier la faisabilité d'un nouveau forage à Géрге à BSA

- **Organiser le développement urbain en cohérence avec la capacité épuratoire du territoire**

- Mettre en adéquation la capacité de traitement actuel et futur des STEP avec les objectifs d'accueil de nouvelles populations
- Connecter les zones à urbaniser stratégiques (soumise à DAP sectorielles) à l'assainissement collectif dans les bourgs et polarités.
- Autoriser l'ANC dans les communes rurales ou pour les dents creuses résiduelles des polarités et bourgs.

- **Intégrer la gestion des eaux pluviales à la source**

- Limiter l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau unitaire par des solutions:
 - de traitement à la parcelle pour les constructions individuelles
 - de traitement à l'échelle de l'opération pour un aménagement d'ensemble
- Introduire un coefficient de non imperméabilisation dans les nouveaux projets d'aménagement / introduire une part importante de végétalisation dans les futurs projets d'aménagements
- Encourager l'installation de cuves pour la récupération des eaux pluviales (sans rejet) destinées à l'usage non domestique pour toute nouvelle construction



Axe 3

L'ENVIRONNEMENT COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITE ET DE QUALITE DU CADRE DE VIE



Objectif 4 | PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES, RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1. Diminuer les pollutions et les nuisances

- Respecter les zones de recul connues (routes et voie ferrée)

2. Prendre en compte les risques

- Réduire les vulnérabilités face au risque inondation ou ruissellement des eaux pluviales
- Limiter l'interface habitat / massif forestier (incendie)

3. Limiter l'enfouissement des déchets

- Développer les points de collecte de tri
- Respecter le règlement des déchets pour les nouvelles opérations d'ensemble
- Valoriser les biodéchets (compostage individuel ou partagé (plateforme))

DELIBERATION N° 4

COMPTE-RENDU DES ATTRIBUTIONS EXERCEES PAR DELEGATION DE L'ORGANE DELIBERANT, EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

En application de l'article L2122-23 du code général des collectivités territoriales, le Maire rend compte au conseil municipal des décisions qu'il a prises en vertu de l'article L 2122-22 du code général des collectivités territoriales portant sur les délégations du conseil municipal au maire.

Il s'agit des décisions suivantes :

Décision n° 2022-10 en date du 04 octobre 2022 portant sur la liste des candidats admis à concourir, dans le cadre de la création d'un tiers lieu culturel le « Forum », représentés par le cabinet mandataire de chaque groupement de maîtrise d'œuvre, tels que listés ci-après :

- Cabinet PLAYTIME – 37 rue Pierre Dupont, 69001 LYON
- Cabinet ECO TEAM – 890 route des Chambarands, 26100 ROMANS SUR ISERE
- Cabinet TAM TAM ARCHITECTURE – 14 rue de l'Homme, 07200 ST PRIVAT

Décision N° 2022-11 en date du 24 octobre 2022 portant sur une convention à conclure avec la Société API Restauration sise à Loriol-Sur-Drôme, pour la prestation de fourniture et livraison de repas dans les restaurants scolaires de la commune de Bourg-St-Andéol, pour la période du 01/09/2022 au 31/07/2023. La prestation est consentie pour un prix unitaire de 2,91 € HT par repas, soit 3,07 € TTC (TVA à 5,5 %).

Mme le Maire annonce la prochaine séance du conseil municipal fixée au 7 décembre 2022 et la commission des finances du 24 novembre 2022 et clôture la séance à 20h35.

Signature du Président



Signature du Secrétaire de séance