





Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) – Réserves foncières « multisites » à vocation d'habitat

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Saint-Palais-sur-Mer 03/04/2019

Citation recommandée	Biotope, 2018, Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) — Réserves foncières « multisites » à vocation d'habitat, Dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique au titre de l'article L221-1 du Code de l'urbanisme et R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, EPF Nouvelle-Aquitaine pour la commune de Saint-Palais-sur-Mer	
Version/Indice	Vdef	
Date	03/04/2019	
Nom de fichier	Rapport_DUP_StPalais_Multisites	
N° de contrat		
Biotope, Responsable du projet	Béatrice Bouché Agence de Nantes BP 60103 44201 NANTES cedex 2	Contact : bbouche@biotope.fr Tél : 02 49 62 20 53



Sommaire

1	Pi	èce	n°1 : Documents cadres légitimant l'enquête	5
	1		vention opérationnelle entre la commune de Saint-Palais-sur-Mo glomération Royan Atlantique et l'EPF Nouvelle-Aquitaine	er, la Communauté 6
	2	Déli	bération de la Commune relative à la décision de mise à l'enquê	te publique 19
2	Pi	èce	n°2 : Plan de situation	25
3	Pi	èce	n°3 : Notice explicative	27
	1	Des	cription du périmètre	28
		1.1	Désignation du demandeur	28
		1.2	Introduction	28
		1.3	Périmètre de l'enquête	28
		1.4	Contexte foncier	28
	2	Con	texte territorial	29
		2.1	Les collectivités	29
		2.2	Contexte sociodémographique	29
		2.3	Activités économiques	32
		2.4	Equipements et services publics	33
		2.5	Contexte environnemental	34
		2.6	Compatibilité avec les documents cadres	39
		2.7	Etat actuel du périmètre de la DUP	41
	3	Pré	sentation du projet	42
	4	Jus	tification du projet	42
		4.1	L'intervention de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitair l'action foncière	ne pour l'identification des sites et 42
		4.2	Justification du projet d'aménagement	43
	5	La	lemande d'utilité publique	45
		5.1	Objet de l'enquête	45
		5.2	Justification du recours au dossier simplifié	45
		5.3	Organisation et déroulement de l'enquête publique	46
		5.4	Déclaration d'utilité publique	47
		5.5	Recours à l'expropriation	47
		5.6	Procédures parallèles	47
		5.7	Insertion de l'enquête dans la procédure	47
	6	Bila	n	48
		6.1	Bilan avantages – inconvénients	48
		6.2	Conclusion	48

4	Pièce n°4 : Plan périmétral des immeubles à acquérir	49
5	Pièce n°5 : Appréciation sommaire des dépenses	54
6	Annexes	56

Annexe 3 : Arrêté préfectoral de délégation du droit de préemption urbain sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer 60

Liste des illustrations

Figure 1 : Répartition de la population de la CARA en 2013	29
Figure 2 : Population par grandes tranches d'âge sur Saint-Palais-sur-Mer en 2010 et 2015 (source Insee)	e : 29
Figure 3 : Evolution de la taille des ménages de Saint-Palais-sur-Mer (source : Insee)	30
Figure 4 : Nombre de résidences principales construites avant 2015 par période	30
Figure 5 : Logements commencés sur Saint-Palais-sur-Mer par type et par an (2007-2016) (source Sit@del2)	: 31
Figure 6 : Localisation des équipements publics et de loisirs sur la commune de Saint-Palais-sur-Me (source : PLU)	er 33
Figure 7 : Axes structurant les déplacements sur Saint-Palais-sur-Mer (source : PLU)	34
Figure 8 : Carte géologique du secteur (source : Carte géologique 1/50 000 du BRGM)	34
Figure 9 : Le relief (source : geoportail.gouv.fr)	35
Figure 10 : Zones réglementaires des risques naturels du PPRN de la Presqu'ïle d'Arvert	36
Figure 11 : Zones de sensibilité aux remontées de nappes (source : georisques.gouv.fr)	36
Figure 12 : Zones Natura 2000	37
Figure 13 : Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique	38



Introduction à la notice

Commune littorale de l'agglomération royannaise, Saint-Palais-sur-Mer compte 3 875 habitants en 2015. Station balnéaire, Saint-Palais connaît une croissance régulière depuis une vingtaine d'années (+1000 habitants), accélérée plus récemment par l'arrivée de nouvelles populations à la recherche d'un climat et d'un cadre de vie agréables.

En raison de cet héliotropisme, la commune connaît une tension sur le marché immobilier notamment à cause de la concurrence entre le parc principal et celui occasionnel renchérissant le coût du foncier. Ces prix très élevés rendent difficile l'accession aux populations les plus modestes mais aussi à la collectivité et aux organismes bailleurs de logements sociaux pour réaliser des opérations d'habitat diversifiées. Le Commune est carencée au titre de l'article 55 de la loi SRU par arrêté du préfet de Charente-Maritime.

La commune étant donc actuellement carencée en logements locatifs sociaux et les opportunités foncières étant rares au sein de son enveloppe urbaine, la collectivité souhaite obtenir de façon active et urgente la maîtrise foncière de plusieurs propriétés formant des dents creuses réparties dans l'enveloppe urbaine de Saint-Palais sur un total cumulé de 4,5 ha. Des opérations d'habitat (environ **146 logements possibles**) pourront y être réalisées en densification de l'urbanisation, intégrant une part minimale moyenne de **65% de logements locatifs sociaux**. Le périmètre porte sur les parcelles cadastrées suivantes :

- Site n°1 Bernezac : AL n°189, 190, 422 et AK n°821, 923, 1132, 1134p et 1136 ;
- Site n°2 Maine Bertrand Nord : AN n°13, 14, 71 et 139p;
- Site n°4 Marais de la Palud AS n°194, 195, 196, 197, 198, 199, 439, 440, 441, 442, 443p, 444, 445;
- Site n°6 Moulin de Vessac AN n°45, 46, **156p**, 212, 223, 246, 285, 286, 287, 288, 289, 290.

Suite à la réalisation de plusieurs études de gisement foncier pouvant faire l'objet d'une intervention de l'EPF, des approches auprès de propriétaires ont été effectuées afin de proposer des acquisitions amiables de ces fonciers. Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-15-039, pour le développement de l'offre de logement social, signée le 29 septembre 2015 entre la commune de Saint-Palais-sur-Mer, la communauté d'agglomération Royan Atlantique et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Les négociations d'acquisitions amiables ne permettant pas de répondre à l'urgence de maîtrise foncière liée particulièrement à la carence en logements locatifs sociaux, la collectivité s'est donc engagée en parallèle dans une démarche d'acquisition foncière par procédure DUP avec le soutien de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Ce document constitue le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) pour la constitution de réserves foncières avec expropriation. La déclaration d'Utilité Publique dite « Réserve foncière » est prévue par l'article L221-1 du Code de l'urbanisme pour réaliser des réserves foncières correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du même Code. Le contenu du dossier d'enquête préalable est régi par l'article R112-5-3 du Code de l'expropriation.

En parallèle, une enquête parcellaire est menée sur les parcelles citées précédemment (parcelles à exproprier). Le dossier d'enquête parcellaire, tel que défini par l'article **R11-19 du Code de l'expropriation, fait l'objet d'un document indépendant du présent rapport.

Bordereau des pièces

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- Pièces n°1 : Documents cadres légitimant l'enquête :
 - Convention opérationnelle initiale et avenant n°1, entre la commune de Saint-Palais-sur-Mer, l'EPF Nouvelle-Aquitaine et la CARA
 - Délibération de la Commune relative à la décision de mise à l'enquête publique
- Pièce n°2 : Plan de situation
- Pièce n°3 : Notice explicative
- Pièce n°4 : Plan périmétral des immeubles à exproprier
- Pièce n°5 : Estimation Sommaire des acquisitions à réaliser
- Annexes
- Estimation du domaine
- Arrêté préfectoral de carence
- Arrêté préfectoral de délégation du droit de préemption urbain
- Extrait du règlement du PLU





Mer (17) – Réserves foncières « multisites » à vocation d'habitat Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Saint-Palais-sur-Mer 03/04/2019

Commune de Saint-Palais-sur-

1 Convention opérationnelle entre la commune de Saint-Palais-sur-Mer, la Communauté d'agglomération Royan Atlantique et l'EPF Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018







CONVENTION OPERATIONNELLE nº CCA 17.15.039

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT- PALAIS- SUR-MER

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 107 avenue de Rochefort – 17 201 ROYAN Cedex – représentée par Monsieur Jean Pierre TALLIEU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ... 2.1. SEPT. 2015......

Ci-après dénommée « CARA »;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°. 2015 :: 10. en date du 8 septembre 2015, et du Burecu du 08 soptembre 2015 Ci-après dénommé « EPF »;

d'autre part

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER n° CCA 17-15 - 055 Septembre 2015

- CC

P



PRÉAMBULE

La commune de Saint-Palais-Sur-Mer fait partie de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

La Communes de Saint-Palais-sur-Mer

La Collectivité est située au Sud-Ouest de la Charente-Maritime, au cœur du pays royannais. Elle appartient à la CARA, dotée du PLH et d'un SCOT. Station balnéaire, la Collectivité connaît une croissance régulière depuis une vingtaine d'années (+1000 habitants), accélérée plus récemment par l'arrivée de nouvelles populations à la recherche d'un climat et d'un cadre de vie agréables. Cette croissance est portée notamment par l'arrivée de pré-retraités alors que la population des 25-44ans tend à diminuer entrainant depuis 1968 un solde naturel négatif. La population des plus de 60 ans atteint 42% en 2008.

Parallèlement depuis 1968, le parc des résidences principales (1836) a été multipliée par 2,5, le nombre de résidences secondaires (4036) a triplé tout comme le parc de logements vacants (114 en 2008). Le nombre de résidences secondaires (67% du parc total) représente plus du double de celui des résidences principales. 80% du parc est composé de maisons individuelles de grande tailles (65% de 4 pièces et plus).

La Collectivité en raison de cet héliotropisme connaît une tension sur le marché immobilier notamment à cause de la concurrence entre le parc principal et celui occasionnel renchérissant le coût du foncier. Ces prix très élevés rendent difficile l'accession aux populations les plus modestes mais aussi à la collectivité et aux organismes bailleurs de logements sociaux pour réaliser des opérations d'habitat diversifiées. La Collectivité est déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le PLU de la Collectivité souligne que depuis 2002, 50 ha ont été consommés pour l'habitat. La projection démographique entre 2012 et 2020 basée sur une hypothèse moyenne de 1,25%, montre un besoin de 794 logements soit 79 logements par an. « A noter que le nouvel objectif triennal, chiffrant le rythme minimum de rattrapage du retard, pour la période 2014-2016 est de 132 logements locatifs sociaux » (cf courrier de la préfecture du 03/11/14).

La raréfaction des ressources foncières implique une action forte sur le foncier en particulier constructible pour mieux maitriser le foncier. Dans ce sens, le PLU détermine notamment des emplacements réservés pour le développement du parc social.

Les objectifs du PLU sont les suivants :

- anticiper les besoins des personnes âgées
- rendre la commune plus attractive pour les jeunes et la famille
- améliorer l'équilibre démographique par une diversité de logements (accession sociale à la propriété pour l'accueil des actifs, accueil des saisonniers)
- favoriser la création de logements à plus faible coût afin de limiter la ségrégation socio-spatiale.

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER n°CCA 17-15-039









Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) - Réserves foncières multisités » à vocation d'habitat Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Saint Palais-sur-Mer 03/04/2019

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Dans la limite de ces missions, il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires dans le cadre des acquisitions ou découlant de ces dernières.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF:

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services: l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER nº CCA 17-15-039 Septembre 2015







Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre du présent PPI. Elles permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ♦ définir les objectifs partagés par la Collectivité, la CARA et l'EPF ;
- ♦ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- réalisation d'études foncières
- ♦ acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la Collectivité;
- ◆ réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER n° CLA 17-15-009







Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) - Réserves foncières multisités » à vocation d'habitat Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Saint Palais-sur-Mer 03/04/2019

Article 1.1 - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CARA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre nº.11.14.001 signée le 6/8/Mconformément aux délibérations du conseil communautaire du 23/5/Met du conseil d'administration du 4103/1014

Au vu des enjeux particuliers de la CARA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CARA, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat, du Plan de déplacements Urbains et du Plan Climat Energie Territorial:

- le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers :
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines en centres bourgs et centres villes ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs et centres villes:
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, service, déplacement, culture...:
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine :
- l'alimentation de l'observation du foncier

La convention cadre convient notamment à l'élaboration d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier mutable.

ARTICLE 2. - PERIMETRE D'INTERVENTION

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

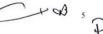
2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur « Zones U et AU du PLU» (carte en annexe).

Au sein de ce périmètre l'EPF pourra réaliser une étude de gisement foncier en vue de repérer des fonciers potentiellement mutables. Une fois ces fonciers identifiés, ils seront présentés à la commune qui déterminera ses priorités d'intervention.

Un avenant à la présente pourra venir inscrire ces fonciers dans un périmètre de réalisation visant l'acquisition et le portage par l'EPF ainsi que la réalisation d'études préalables visant la production de logements abordables, de commerces de proximité, la sauvegarde de zones écologiquement sensibles et la poursuite de la coulée verte.

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER n°CCA A -15-035





Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

Dans le cas d'une préemption, l'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement, par avenant, pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Sur ce périmètre, le droit de préemption sera délégable à l'EPF au cas par cas.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

La commune a identifié quatre sites potentiels, sur lesquels néanmoins une étude de faisabilité pourra être nécessaire avant les acquisitions foncières.

- Avenue Charles de Gaulle : zone UX destinée à l'accueil d'activités économiques
- · Avenue de la Source : zone AUc à vocation d'habitat dont l'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum. Toute opération de 5 logements ou plus devra consacrer 20% minimum du nombre de logements total à la création de logements sociaux. Le site devra comprendre une densité minimale de 30 logements/hectare.
- Rue des Pervenches : zone AUc à vocation d'habitat dont l'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum. A l'intérieur de la réserve instituée au titre de l'article L.123.2, b du code de l'urbanisme « ER B »: programme de 100% de logements sociaux (accession sociale à la propriété ou locatifs). L'opération devra comprendre à minima 30 logements/ha.
- Rue des Troènes : zone AUc à vocation d'habitat dont l'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum. A l'intérieur de la réserver instituée au titre de l'article L.123.1-16 du code de l'urbanisme : programme de 80% de logements locatifs sociaux (accession sociale à la propriété ou locatifs). L'opération devra comprendre à minima 30

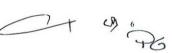
Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier (Cf. article 10 de la présente convention).
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.

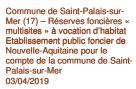
La Collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme y compris en cas de recours.

Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER nº CLA 17-15-39 Septembre 2015







Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

ARTICLE 3. - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000€).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois, la convention sera immédiatement échue en l'absence d'acquisition, au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2 - Evolution de la convention

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

4.3 - Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage à minima annuel regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

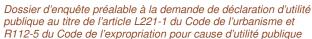
- évaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle;
- · modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- évaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité;
- · favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité et la CARA s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF;

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER nº (CA 17-57-019 Septembre 2015









A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la CARA transmettront l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et la CARA transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

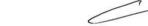
La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs

CHAPITRE 2. — Les études

ARTICLE 5. - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER nº (CA 17 - 15-039









Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) - Réserves foncières multisités » à vocation d'habitat Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Saint-Palais-sur-Mer 03/04/2019

centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification révèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants:

- biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- dents creuses, cœurs d'ilot, parcelles densifiables, fonds de jardin,

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

• un plan de composition du site

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER nº #4 13-15-039 Septembre 2015







Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) - Réserves foncières « multisités » à vocation d'habitat Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Saint-Palais-sur-Mer 03/04/2019

- un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes de tous types
- un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques, un diagnostic archéologique imposant des fouilles archéologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention.

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER n° CCA 17 - 17-039



L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF: décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10. - LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien

10.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte en particulier (et sans que cela soit exhaustif) sur la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gérera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER nº CCA 17-15-039







Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) - Réserves foncières « multisités » à vocation d'habitat Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Saint-Palais-sur-Mer 03/04/2019

10.1.a. - Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dixneuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

10.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER nº CCA 17-15-039



La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant :
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement;
- Elaguer ou couper des arbres morts;
- Conserver le bien en état de propreté;

10.1.d. - Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.e. - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. - Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER nº CCA 17-15-039





10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maitre d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

La Collectivité respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans la présente :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER n°CCA 13-15-039





Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) - Réserves foncières « multisités » à vocation d'habitat Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Saint-Palais-sur-Mer 03/04/2019

Début des travaux

Dans le cas contraire, si la collectivité ne respecte pas ces engagements, elle dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien et les cofinancements d'études éventuels. Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

La Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

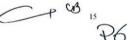
12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

la valeur initiale d'acquisition du bien ;

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER 'n° CCA 17-15-039





les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA- 2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retranscrites.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de trayaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation:

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat, frais d'agence immobilière, huissier) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier :
- le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF;
- le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur préservation et leur usage futur ;
- ♦ la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ♦ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles
- Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

(1)Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

(2) Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

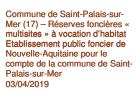
La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 - Modalités de calcul du taux d'actualisation

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER nº CCA () - 15- 05 9 Septembre 2015







Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est précisé que le taux annuel d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

CHAPITRE 4. -LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2.

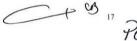
Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN nº FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou is it is not obtained in the state of the st

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas d'acquisition par l'EPF, la convention pourra être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à l'opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

Convention opérationnelle EPF -SAINT-PALAIS-SUR-MER nº CCA 13 15-139







Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) – Réserves foncières « multisites » à vocation d'habitat Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Saint-Palais-sur-Mer 03/04/2019

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à Poitiers , le 19 septembre 2015 en 4 exemplaires originaux.

La Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER représentée par son Maire,

Claude BAUDIN

L'Établissement Public Foncier

de Poitou-Charentes

représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique représentée par son Président

AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE 107, Avenue de Rochefort 17201 BOYAN Cedex

Jean Pierre TALLIEU

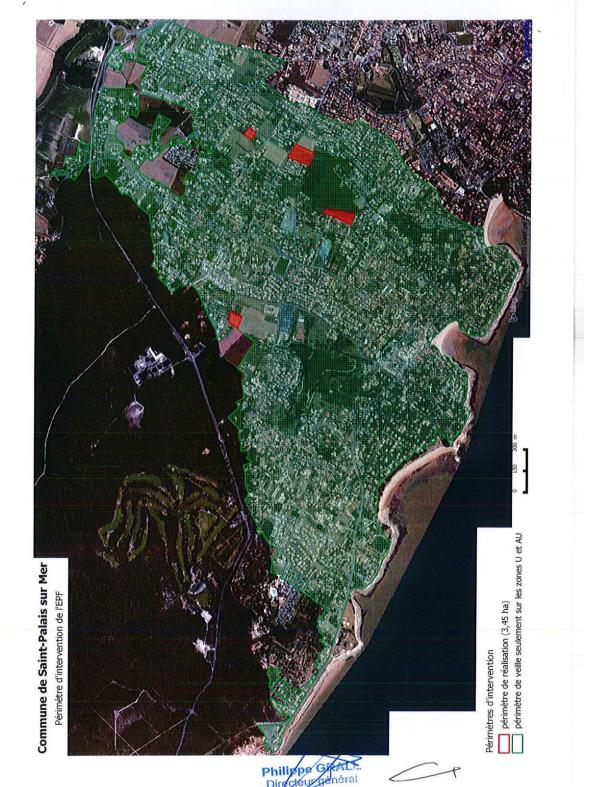
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/11/len date du Septembre 2015.

Annexe n°1 : Convention Cadre

Annexe n°2 : Plans des différents périmètres d'intervention

Convention opérationnelle EPF $\,$ –SAINT-PALAIS-SUR-MER $\,$ n° $\,$ Cc4 $\,$ -17 - 15 - 039 Septembre 2015

18







PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018







AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCA 17-15-039 D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL

ENTRE

LA VILLE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Ville de Saint-Palais-sur-mer, dont le siège est situé, 1 Avenue des Courlay – 17 420 SAINT-PALAIS-SUR-MER - représentée par son maire, Monsieur Claude BAUDIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 27 févreur 2018 Ci après dénommée « la Collectivité »

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 107 avenue de Rochefort - 17 201 ROYAN Cedex- représentée par Monsieur Jean Pierre TALLIEU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 28 MA1 2018 Ci-après dénommée « CARA »;

d'une part,

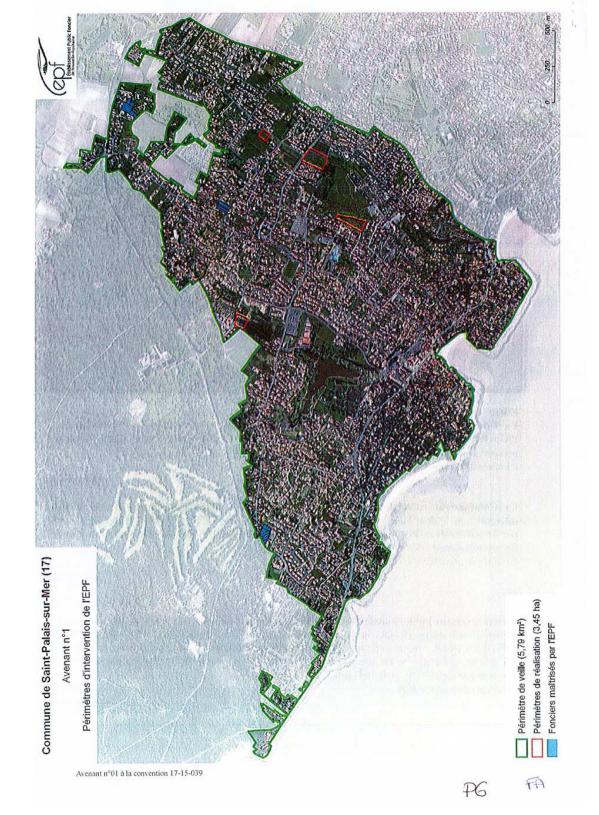
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé au 107 bd du Grand Cerf, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Phili ppe GRALL, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2018 du 07 mars 2018. Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Avenant nº01 à la convention 17-15-039











Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) - Réserves foncières multisites » à vocation d'habitat Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Saint-Palais-sur-Mer 03/04/2019

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La commune de Saint-Palais-Sur-Mer fait partie de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) qui a conclu une convention cadre, afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés. En raison de l'avancement de la réflexion de la commune, celle-ci est désormais en état de modifier l'engagement financier.

Depuis le démarrage de la convention, l'EPF a acquis 3 sites sur lesquels des opérateurs choisis par la Commune développent un projet de logements, comprenant une part de logements sociaux. L'EPF a engagé pour chacun d'eux une démarche de cession du foncier qu'il a acquis.

La première opération, située au 31 avenue des Bruyères, concerne un terrain de 7 500m² acquis par l'EPF par voie de préemption. L'EPF a mené une consultation d'opérateurs au terme de laquelle la Commune a désigné la société Prim Access pour la construction de 22 logements dont 11 sociaux. Une demande de permis de construire a été déposée le 21 décembre 2017 et une promesse de vente en cours de finalisation avec l'EPF prévoit la cession du foncier avant la fin du premier semestre 2018.

Le second projet concerne un terrain situé Chemin du Temple, de 4 900 m² acquis par l'EPF par voie de préemption. Une consultation sera lancée en mars 2018, pour la construction de 18 logements dont 9 sociaux.

Dans le même temps, l'EPF a acquis via négociation amiable un ensemble de terrains rue du Logis dont la cession est prévue le mois prochain à Nexity pour la réalisation de 27 logements dont 12 sociaux.

Sur ces trois fonciers, la programmation totale prévoit la réalisation d'environ 67 logements dont environ 32 sociaux. Afin de poursuivre cette bonne dynamique par l'acquisition de nouveaux fonciers en opportunité comme en négociation amiable, il est proposé par le présent avenant de porter le plafond de la convention initiale à 3,5M €. En effet, les acquisitions décrites précédemment ont mobilisé un budget de 1 755 200€, auquel s'ajoutent 170 000€ de travaux ou prévisionnel de travaux de démolition sur ces parcelles, ainsi que divers frais de gestion (frais notariés, gardiennage, ...) à hauteur de 43 431€. Pour un engagement financier de 2 millions d'€ prévu par la convention opérationnelle, seuls 31 459€ restent disponibles.

Par ailleurs, par un arrêté en date du 22 décembre 2017 la Commune a été carencée au titre de la loi SRU. En effet le bilan triennal 2014-2016 fait état d'une production globale de 4 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 3,03%. De ce fait, le droit de préemption urbain (DPU) lui a été retiré, par un arrêté préfectoral en date du 15 janvier 2018, pour être délégué à l'EPF. Ainsi, l'EPF aura la capacité de se substituer à la Commune, avec son accord préalable, pour préempter des fonciers pouvant ainsi accueillir des opérations de logements locatifs sociaux. Selon les objectifs fixés par l'Etat, la commune, doit construire environ 179 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 afin d'accroître la part d'habitat social, limitée aujourd'hui à 0,5% de l'offre de logement.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements sociaux, l'EPF et la Commune de Saint-Palais-surmer ont convenu de renouveler leur partenariat en intégrant la totalité de la zone agglomérée de la Commune en périmètre de veille foncière et en plaçant des ilots stratégiques en périmètre de réalisation. Afin que des

RS



opérations de logements sociaux puissent voir le jour, il est nécessaire d'en augmenter l'engagement financier

Le présent avenant vise à augmenter son plafond financier afin de poursuivre cette dynamique opérationnelle et de ne pas empêcher l'acquisition de nouveaux fonciers en opportunité comme en négociation amiable. Il vise également à mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE l'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de réécrire ainsi l'article 3 de la convention initiale :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et

ARTICLE 2. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF, CONCERNANT LES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 12 avec le numéro 12.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1er janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

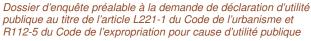
- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat
- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en

Avenant nº01 à la convention 17-15-039











biotope

conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1er janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

La durée de la convention, le périmètre ainsi que les autres dispositions de la convention restent inchangés.

Fait à Poitiers, le 18106/18...... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Palais-sur-mer représentée par son Maire,

Pour le maire empiché
Le premiere 2d facute,
It abreviere AUCOUTURIES

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle -Aquitaine représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

Philippe GRALL

Directeur General

La Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique représentée par son Président

Jean-Pierre TALLIEU

Communauté d'Agglomération Royan Atlantique 17201 Royan Cedex

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON

n°2018/18_119 en date du OF Mass & S-Annexe n°1 : Convention opérationnelle N°CCA 17-15-039

5

Avenant n°01 à la convention 17-15-039

PG

FA



Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) – Réserves foncières « multisites » à vocation d'habitat Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Saint-Palais-sur-Mer 03/04/2019



2 Délibération de la Commune relative à la décision de mise à l'enquête publique

N° D 2018 - 251



DÉLIBÉRATION

du conseil municipal de Saint-Palais-sur-Mer Séance du 18 décembre 2018

Par suite d'une convocation en date du 11 décembre 2018, les membres composant le conseil municipal se sont réunis à la mairie le mardi 18 décembre 2018 à 20 heures, sous la présidence de Monsieur le maire, Claude BAUDIN.

Nombre de Conseillers En exercice ; 27 Présents : 24 Votants : 27	Etaient présents : Claude BAUDIN, Fabienne LABARRIERE-AUCOUTURIER, Jean-Pierre HERVOIR, Isabelle PRUD'HOMME, Jean-Marc BONNIN, Danielle RIVET, Philippe VIDAL, Jeanne FETTU, Pierre BECKER, Françoise MIGNOT, Renée BROUX, Alain PRIET, Katy BESSON, Marie-Luce FLEURY, Jean-Philippe GUERRY, Jean-Louis GARNIER, Danielle CHEVAL, Fabrice SIRE, Sandrine PROUST, Vito LA SCOLA, Alain GENITEAU, Colette DAUPHIN, Guy DEMONT, Marie-Christine BASTARD.
Affiché le 21 DEC. 2018	Absents représentés : Jean-Marie BOURGEUS (procuration à C. Baudin), Stéphane MAGRENON (procuration à J.L. Garnier), Gabriel BARDO (procuration à A. Géniteau). Alain GENITEAU est élu secrétaire de séance à l'unanimité.

Objet : EPF / autorisation de lancement d'une procédure d'expropriation

Jean-Pierre Hervoir, adjoint délégué à l'urbanisme, rappelle que, par un arrêté préfectoral en date du 11 juin 2015, la commune de Saint-Palais-sur-Mer a été placée en état de carence défini par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2011-2013.

Le constat de la carence a entraîné le transfert de l'exercice du droit de préemption au préfet de la Charente-Marítime qui l'a, par arrêté du 18 juin 2015, délégué à l'établissement public foncier de Poitou-Charentes en vue de la réalisation des objectifs triennaux de production de logements sociaux.

Par un arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2017, le représentant de l'Etat a maintenu la carence en logements sociaux de la commune pour la période triennale 2014-2016 et l'exercice du droit de préemplion a été délégué à l'établissement public foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine par arrêté du 15 janvier 2018.

Les objectifs nationaux concernant le logement sont repris dans les documents établis à l'échelle communautaire, notamment :

le schéma de cohérence territorial (SCoT) de la communauté d'agglomération Royan atlantique (CARA), approuvé en séance du 20 octobre 2014 qui préconise de « diversifier l'offre en logements afin de garantir les parcours résidentiels et l'équité sociale » et indique que « le diagnostic a mis en évidence plusieurs carences au niveau de l'offre en logements. Le manque de logements sociaux, la prééminence de l'habitat individuel, l'augmentation des coûts du foncier... ne favorisent pas l'équité sociale et ne permettent plus de garantir des parcours résidentiels satisfaisants ».

A ce titre, le SCoT propose de « concentrer l'effort de développement urbain sur la population active et les familles en leur offrant des logements adaptés ».

le plan local de l'habitat (PLH) de la CARA de 2008, prorogé en 2013 dans l'attente de l'adoption du second PLH, qui pose le principe d'« une politique volontariste permettant de réduire de 50 % le déficit constaté par une production de 100 logements supplémentaires par an et une stratégie d'encadrement de la production existante » tout en constatant que « la mise sur le marché de logements locatifs aidés (logements publics et privés) a été faible et se concrétisait par la production moyenne de 10 à 15 logements par an seulement ».

-2-

Dans ce contexte, la commune de Saint-Palais-sur-Mer souhaite développer et diversifier son offre de logements (logements aidés, logements locatifs sociaux...).

Dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) actuellement en vigueur, elle a retenu pour objectif de « favoriser la mixité sociale pour accueillir des familles et ménages actifs ».

Par ailleurs, dans le cadre de la révision du PLU, lors de sa séance du 4 octobre 2016, le conseil municipal, après en avoir débattu, a pris acte des quatre orientations politiques fixées dans le PADD.

Ainsi, afin de pouvoir « maintenir la population locale et accueillir de nouveaux habitants », la commune doit pouvoir « gérer la carence en logements sociaux ». Cette orientation se décline en plusieurs objectifs, à savoir :

- tendre vers l'objectif fixé par l'Etat en développant l'offre en logement social, via les emplacements réservés;
- prévoir les opérations de construction adaptées à la demande en privilégiant certaines typologies, notamment les T2 et les T3;
- encourager et inciter les propriétaires des logements vacants à y intégrer du logement social, principalement dans le centre-ville;
- gérer la problématique des stationnements liés aux logements produits ;
- accompagner et intégrer ces nouvelles opérations au sein du tissu existant.

La signature de conventions opérationnelles avec la CARA et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine a d'ores et déjà permis l'acquisition puis la cession d'un ensemble de foncier pour la réalisation de 26 logements dont 12 locatifs sociaux sur le périmètre « Maine Gaudin ». Un autre projet est par ailleurs en cours de cession à un autre opérateur pour la réalisation de 22 logements dont 11 locatifs sociaux au 31 avenue des Bruyères.

Des démarches sont engagées par l'EPF afin de permettre à la commune de Saint-Palais-sur-Mer de sortir de la carence. Plusieurs secteurs de projets ont été identifiés pour permettre le développement d'une offre de logements conséquente, à savoir :

- Maine Bertrand nord, couvert par une OAP,
- moulin de Vessac, couvert par une OAP,
- marais de la Palud,
- avenue de Bernezac.

Ces démarches, aussi entreprises par voie d'acquisition amiable, n'ont pas pu aboutir à ce jour. En conséquence, il est nécessaire d'envisager une procédure d'expropriation sur le périmètre défini ci-dessus et conformément au plan joint et, pour cela, d'engager la préparation d'un dossier préalable à la déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire serait l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine.

biotope

-4-

.....

Vu la convention opérationnelle n° CCA 17-15-039 signée le 29 septembre 2015, modifié par son avenant signé le 18 juin 2018, entre la commune de Saint-Palais-sur-Mer. la CARA et l'EPF de Nouvelle-Aguitaine.

Vu l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-039 entre la commune de Saint-Palais-sur-Mer, la CARA et l'EPF de Nouvelle Aquitaine en date du 18 juin 2018.

Vu la convention tripartite n° CCA 17-15-42 entre la commune de Saint-Palais-sur-Mer. la préfecture de la Charente-Maritime et l'EPF de Poitou-Charentes, signée le 29 septembre 2015 en application de la convention cadre n° CC 17-14-001 entre la CARA et l'EPF de Poitou-Charentes, permettant de préciser les modalités de la délégation du droit de préemption,

Considérant que les documents d'orientation et de planification communautaires concernant la communauté d'agglomération de Royan atlantique (SCoT, PLH) ont préconisé pour principe de mixité sociale de l'habitat la réalisation de 375 logements sur la période quinquennale de 2008-2012 et disposent que « [å] moyen et long terme, le rythme de production de logements aidés devra être au moins équivalent à celui de cette première période ».

Considérant que le rapport de présentation du PLU de Saint-Palais-sur-Mer mentionne une perspective de production de logements à hauteur de 96 logements par an sur la période décennale de 2012-2022,

Considérant l'objectif de réduire la carence en logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Palais-sur-Mer, rappelé dans le PADD dans le cadre de la révision en cours du PLU.

Considérant que le bilan triennal 2011-2013 ne fait état de la réalisation d'aucun logement locatif social,

Considérant que l'objectif global de réalisation de logements locatifs sociaux sur la période triennale 2014-2016 était de 132 logements,

Considérant que le bilan triennal 2014-2016 fait état d'une réalisation globale de 4 logements sociaux, sans aucun logement produit en PLAI ou assimilés,

Considérant que l'objectif global de réalisation de logements locatifs sociaux sur la période triennale 2017-2019 est de 179 logements,

Considérant que les disponibilités foncières sont limitées,

Considérant que la commune de Saint-Palais-sur-Mer a inscrit dans son PLU en viqueur des orientations d'aménagement sur le secteur du « moulin de Vessac » incitant à la mixité sociale et prévu sur une partie du secteur « Maine Bertrand nord » un emplacement réservé pour la réalisation d'opération de logements comportant 100 % de logements locatifs sociaux.

Considérant que, pour répondre à ces impératifs, la commune de Saint-Palais-sur-Mer doit réaliser sur des ensembles fonciers situés sur les secteurs de « Maine Bertrand nord », « moulin de Vessac », « marais de la Palud » et « avenue de Bernezac » des opérations d'ensemble pour le développement notamment d'une offre en logements locatifs sociaux,

Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) - Réserves foncières « multisites » à vocation d'habitat Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Saint-Palais-sur-Mer 03/04/2019

-3-

N° D 2018 - 251 bis

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2121-29 et sulvants.

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu le schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération Royan atlantique adopté en conseil communautaire le 20 octobre 2014,

Vu le programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération Royan atlantique adopté en conseil communautaire le 4 février 2008 et prorogé le 27 juin 2013 jusqu'à l'adoption d'un nouveau PLH,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Palais-sur-Mer approuvé le 8 août 2012 et sa modification simplifiée n° 1 approuvée le 27 juin 2013,

Vu notamment les objectifs retenus au PADD du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Palais-sur-Mer approuvé le 8 août 2012, à savoir :

- maitriser l'accueil résidentiel et l'habitat : favoriser la mixité sociale pour accueillir des familles et ménages actifs,
- économiser le foncier et optimiser le tissu existant : optimiser le tissu urbain existant tout en luttant contre l'étalement urbain,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 2 juin 2015 prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Palais-sur-Mer,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2016 prenant acte de la tenue du débat concernant le projet d'aménagement et de développement durable,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 11 juin 2015 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2011-2013 pour la commune de Saint-Palais-sur-Mer Mer,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2017 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2014-2016 pour la commune de Saint-Palais-sur-Mer Mer,

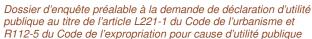
Vu le décret du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, modifié par le décret du 29 décembre 2014, dans sa dernière version modifiée par le décret du 5 mai 2017 le renommant en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'article L.321-4 du code de l'urbanisme disposant que « les établissements publics fonciers de l'Etat peuvent agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code, ainsi que le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L.143-2 du code rural et de la pêche maritime »,

Vu la convention cadre n° CC 17-14-001 relative à la politique de l'habitat signée le 6 août 2014 entre la CARA et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

.....







Considérant que, pour la réalisation de projets d'habitat, la maitrise foncière préalable et nécessaire n'a pu être réalisée,

Considérant qu'il est nécessaire de mettre sans attendre toute procédure en place pour permettre la maitrise foncière de ces emprises, compte-tenu des objectifs de création de logements sociaux assignés à la commune,

Considérant que la convention opérationnelle signée le 29 septembre 2015, ainsi que son avenant signé le 18 juin 2018, entre la commune de Saint-Palais-sur-Mer, la CARA et l'EPF de Nouvelle Aquitaine, établissent un périmètre de veille sur l'ensemble du territoire communal.

Considérant que le recours à l'expropriation est en conséquence nécessaire pour aboutir à la maîtrise foncière et ainsi permettre la réalisation de logements sociaux conformément aux objectifs notifiés par l'Etat,

Il est proposé au conseil municipal :

- de demander à l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine d'engager une procédure d'expropriation sur les quatre ensembles fonciers identifiés, à savoir « Maine Bertrand nord », « moulin de Vessac », « marais de la Palud » et « avenue de Bernezac »,
- de demander à l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine de solliciter de Monsieur le préfet de Charente-Maritime ;
 - l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique au titre de l'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe,
 - à l'issue de ces enquêtes, le prononcé d'une déclaration d'utilité publique et d'un arrêté de cessibilité.
 - la transmission au juge de l'expropriation en vue de prononcer l'ordonnance d'expropriation au profit de l'EPF et la saisine du juge de l'expropriation à fin de fixation des indemnités.

L'exposé de Jean-Pierre Hervoir entendu et après en avoir délibéré, le conseil municipal, à la majorité (1 contre : Jean-Philippe Guerry ; 4 abstentions : Alain Priet, Alain Géniteau + procuration de Gabriel Bardo, Colette Dauphin) :

- demande à l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine d'engager une procédure d'expropriation sur les quatre ensembles fonciers identifiés, à savoir « Maine Bertrand nord », « moulin de Vessac », « marais de la Palud » et « avenue de Bernezac »,

...les



Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) – Réserves foncières « multisites » à vocation d'habitat Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Saint-Palais-sur-Mer 03/04/2019

-6-

- demande à l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine de solliciter de Monsieur le préfet de Charente-Maritime :
 - l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique au titre de l'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe,
 - à l'issue de ces enquêtes, le prononcé d'une déclaration d'utilité publique et d'un arrêté de cessibilité,
 - la transmission au juge de l'expropriation en vue de prononcer l'ordonnance d'expropriation au profit de l'EPF et la saisine du juge de l'expropriation à fin de fixation des indemnités.

Acte rendu exécutoire après transmission en sous-préfecture,

le: 21 DEC. 2018

Et publication / notification

du: 21 DEC. 2018

Le maire

72.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

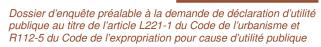
laude BAVDII



1 Pièce n 1 : Documents cadres légitimant l'enquête







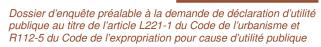


Pièce n 1 : Documents cadres légitimant l'enquête



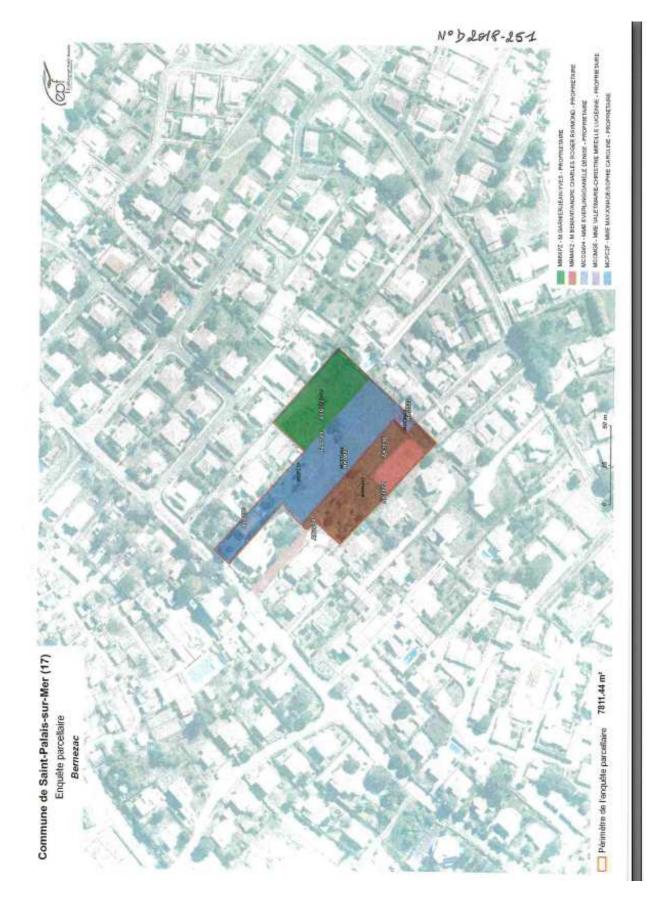








Pièce n 1 : Documents cadres légitimant l'enquête





Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) – Réserves foncières « multisites » à vocation d'habitat Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Saint-Palais-sur-Mer 03/04/2019

ANNEXE A LA DELIBERATION DU 18 DECEMBRE 2018

Objet : EPF - Autorisation de lancement d'une procédure d'expropriation

Liste des parcelles à placer sous maîtrise publique et par secteur d'intervention :

- Marais de la Palud :
 - zonage UC : parcelles cadastrales référencées section AS n° 194, 195, 196, 197, 198, 199, 439, 440, 441, 442, 443p, 444 et 445,
- zonage 1AUc : parcelles cadastrales référencées section AN n° 45, 46, 156p, 223, 246, 285, 286, 287, 288, 289 et 290,
 zonage UC : parcelles cadastrales référencées section AN n° 212,
- Maine Bertrand Nord :
 - zonage AUc : parcelles cadastrales référencées section AN n° 14 et 71,
 zonage UC : parcelles cadastrales référencées section AN n° 13 et 139p,
- - zonage UC : parcelles cadastrales référencées section AL n° 189, 190, 422 et section AK n° 821, 923, 1132, 1134p et 1136.





2 Pièce n 2 : Plan de situation





Plan de situation

Projet d'aménagement multisites sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer(17)

Légende

Périmètres de la DUP









1 Description du périmètre

1.1 Désignation du demandeur

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA)

107 Boulevard du Grand Cerf CS 70432 86011 Poitiers cedex – France

Tél.: 05 49 62 67 52 - Fax: 05 49 62 98 97

Email général : contact@epfna.fr

1.2Introduction

La demande de Déclaration d'Utilité Publique, établie en référence à l'article R112-5 du Code de l'Expropriation porte sur une opération en densification urbaine au niveau de 4 sites enclavés dans l'enveloppe urbaine de Saint-Palais-sur-Mer, dans le département de Charente-Maritime.

Ces ensembles de parcelles enclavées (3 sites en limite est de la commune et 1 site plus à l'ouest dans le quartier de la Palud) en continuité de l'enveloppe urbaine qui s'est développée autour du centre-bourg de cette commune de l'agglomération de Royan, présentent de fait, un potentiel de densification particulièrement intéressant :

- Unités foncières de taille conséquente (0,42 ha, 0,78 ha, 1,25 ha et 2,05 ha) ;
- Capacité d'accueil de nombreux logements en un nombre limité d'opérations (146 logements environ au total), dont une part conséquente en logement sociaux (65%) ;
- Potentiel de densification permettant de mobiliser du foncier destiné à répondre au constat de carence en logements sociaux prononcée par la préfecture de la Charente-Maritime depuis juin 2015 et maintenue pour le bilan triennal 2017-2019.
- Foncier étant identifié au PLU en zone U, AU et IAU, prédestinant ces dernières à accueillir du logement.
- Positionnement dans l'enveloppe urbaine, avec une desserte facilitée (infrastructures et réseaux);

Dans ce contexte, la commune de Saint-Palais-sur-Mer envisage des opérations d'aménagement d'ensemble qui permettraient de créer 146 logements répondant notamment au besoin de logements sociaux sur la commune et d'accompagner la démarche de renforcement de densification et de structuration du centre-bourg.

1.3 Périmètre de l'enquête

L'enquête est ouverte sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer et concerne 4 secteurs constitués des parcelles suivantes :

- Site n°1 Bernezac : AL n°189, 190, 422 et AK n°821, 923, 1132, 1134p et 1136 :
- Site n°2 Maine Bertrand Nord : AN n°13, 14, 71 et 139p ;
- Site n°4 Marais de la Palud: AS n°194, 195, 196, 197, 198, 199, 439, 440, 441, 442, 443p, 444, 445;
- Site n°6 Moulin de Vessac: AN n°45, 46, 156p, 212, 223, 246, 285, 286, 287, 288, 289, 290.

Ces unités foncières présentent une surface d'environ 4,5 ha.

Elles sont en tout ou partie entourées d'habitations et une ou plusieurs parcelles constituant les périmètres sont longées par des voiries publiques :

- Site n°1 : avenue de Bernezac à l'ouest ;
- Site n°2 : rue des Pervenches à l'est et rue des Coquelicots au sud :
- Site n°4 : avenue des Mouillères à l'ouest ;
- Site n°6: rue des Myosotis au nord et rue des Arums au sud.

1.4 Contexte foncier

1.4.1 Contexte général

La convention d'intervention signée entre l'EPF, la commune et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique doit permettre à la commune de s'assurer de la maîtrise pleine et entière des périmètres concernés avec l'objectif de présenter cette demande de Déclaration d'Utilité Publique.

De nombreuses démarches ont ainsi été engagées ces derniers mois par l'EPF Nouvelle-Aquitaine afin d'acquérir, à l'amiable, ces propriétés nécessaires à la réalisation de ces projets structurants. Cependant, l'ensemble des accords nécessaires à l'aboutissement de ce projet n'ont pu être obtenus.

Par conséquent, au regard de l'urgence à intervenir sur ces sites et des enjeux qu'ils représentent pour la commune en particulier dans le cadre du développement d'une offre en logements locatifs sociaux, et pour répondre au constat de carence en logement sociaux établi par l'Etat depuis juin 2015 et actuellement maintenu, la procédure d'expropriation est engagée.

En outre, par arrêté préfectoral n°15-1420 du 18 juin 2015 émis par le Préfet de la Charente-Maritime, le droit de préemption urbain sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer a été délégué à l'EPF Nouvelle-Aquitaine, légitimant son intervention sur les 6 sites présentés dans ce dossier.

Il reste que le lancement de cette procédure de DUP laisse à tout moment la possibilité d'aboutir à des accords de gré à gré entre l'EPF et les vendeurs évitant ainsi le recours à une obligation de vente.

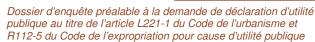
1.4.2 Historique des négociations

Depuis la signature de la convention opérationnelle, l'EPF a pu entreprendre un premier contact avec l'ensemble des propriétaires concernés par le périmètre d'enquête.

A ce jour, l'EPF peut considérer la conclusion de 2 accords de principe sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention.

Au moment de la constitution du dossier, près de 75% des propriétaires n'ont pas donné suite à la proposition de négociation envoyée par l'EPF. Les 25% restant sont entrés en négociation avec l'établissement, sans pour autant avoir accepté la proposition financière formulée par l'EPF.







2 Contexte territorial

2.1 Les collectivités

2.1.1 La commune de Saint-Palais-sur-Mer

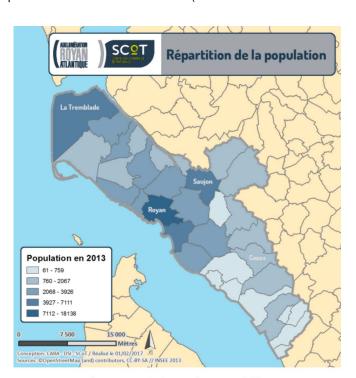
La commune de Saint-Palais-sur-Mer se situe dans la région Nouvelle-Aquitaine, au sud-ouest du département de la Charente-Maritime. Commune littorale située à 4 km du centre de Royan, elle fait d'ailleurs partie de la Communauté d'agglomération Royan Atlantique.

Elle s'étend sur 15,7 km² ha et est notamment bordée côté nord par la route départementale 25 qui contourne l'agglomération et relie la commune à Royan.

Saint-Palais-sur-Mer constitue avec les communes de Royan, Vaux-sur-Mer et Saint-Georges-de-Didonne, le pôle urbain principal de l'agglomération.

2.1.2 La communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA)

La communauté d'agglomération Royan Atlantique, est actuellement constituée de 34 communes pour un territoire total de 604 km² comprenant 82 088 habitants en 2015 (chiffres issus du site internet de l'agglomération).



Répartition de la population en 2013.

Conception: CARA - Pôle aménagement, urbanisme et mobilité / Réalisé le 12/01/2017. Source : Insee, RP2013 exploitations principales

Figure 1 : Répartition de la population de la CARA en 2013

Au niveau de son accessibilité, la communauté d'agglomération dispose de réseaux routiers tournés vers l'extérieur (réseau de routes faisant le lien avec les grandes agglomérations voisines comme Rochefort (RD 733), La Rochelle (RD 730) et Saintes (RN 150, qui permet également un accès rapide à l'autoroute A10 située à une trentaine de kilomètres) (source : projet de diagnostic du SCOT en cours de révision).

Entre 1968 et 2013, la population de la CARA a été multipliée par deux. Le projet de diagnostic du SCOT en cours de révision, sur la base des données Insee et Omphale 2010 (outil méthodologique de projection d'habitants notamment), estime qu'entre 15 000 et 18 000 habitants supplémentaires seraient attendus d'ici 2040.

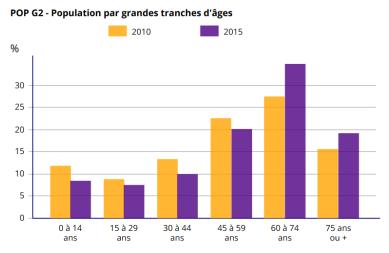
2.2 Contexte sociodémographique

2.2.1 Population

Le cadre de vie, la proximité de la mer, le climat... sont autant d'atouts qui ont favorisé un développement démographique conséquent ces dernières années.

La commune de Saint-Palais-sur-Mer a attiré plus de 1600 habitants supplémentaires ces trente dernières années.

Alors que la population communale a connu une stagnation, voire une légère diminution au début des années 1970, celle-ci a connu une progression croissante entre 1975 et 1999. La croissance démographique moyenne annuelle progresse entre 1975 et 1999 passant de 1,5% par an entre 1975 et 1982 à 2,2% par an de 1990 à 1999 ; elle se stabilise à 1,7 % par an sur la période intercensitaire 1999-2008 (source : PLU, 2012).



Sources: Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

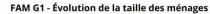
Depuis, la situation semble évoluer: entre 2010 et 2015, la commune a perdu 83 habitants (source: Insee). Ce phénomène peut s'expliquer par le vieillissement de la population, déjà constaté auparavant (hausse constatée du nombre d'habitants de plus de 60 ans) et un solde migratoire qui ne permet pas un renouvellement de la population suffisant pour compenser un solde naturel négatif lié à ce vieillissement (baisse du nombre d'habitants de moins de 60 ans, que ce soit de 0 à 14 ans, 15 à 29 ans, 30 à 44 ans et 45 à 59 ans).

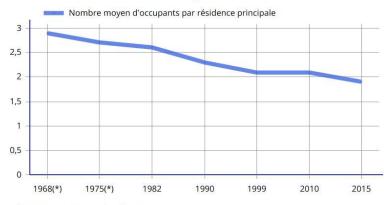
Ce déséquilibre est lié à une attractivité ancienne de la ville de Saint-Palais-sur-Mer expliquée par le phénomène d'héliotropisme, caractéristique des façades littorales du Sud et de l'Ouest, qui concerne en particulier les personnes âgées de plus de soixante ans.

Cette situation est semblable sur les autres communes du cœur d'agglomération. Pour comparaison l'indice de jeunesse moyen du

département de la Charente-Maritime est 0.71 en 2011, alors qu'il est de 0.28 en cœur d'agglomération royannaise (un indice égal ou supérieur à 1 indique un équilibre générationnel et qualifie des communes jeunes).







Il semble en effet que la commune accueille moins de familles avec enfants que de personnes âgées vivant le plus souvent seules ou en couple. La composition des ménages est en corrélation avec le profil de

la population.

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique,

dans la géographie en vigueur au 01/01/2017. Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements,

RP2010 et RP2015 exploitations principales.

augmentation. Cette tendance est à l'œuvre sur Saint-Palais-sur-Mer depuis les années 1970, avec une taille moyenne des ménages de presque 3 personnes en 1968, désormais inférieure à 2 en 2015 (source Insee).

A l'instar de la tendance nationale, les

ménages de petite taille sont en

Résidences principales construites avant 2013. Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

De 1946 à De 1971 à De 1991 à De 2006 à

De 1919 à

Avant 1919

500

400

300

200

100

LOG G1 - Résidences principales en 2015 selon le type de logement et la période

Pour les résidences principales, l'habitat individuel prédomine sur la commune. Le rythme de construction de résidences principales a fortement diminué sur la période 2006-2012 (source : Insee).

Le nombre de résidences principales est de 2006 en

La part des couples avec enfants baisse régulièrement, passant de 23 à 19,7 % entre 1999 et 2008 (source : PLU, 2012). Elle n'est plus que de 13% en 2015 (source : Insee).

Dans cette perspective (diminution de la taille des ménages), un besoin en logements nouveaux intégrant du logement locatif social existe pour répondre au phénomène de desserrement des ménages en plus des enjeux d'accès au logement pour les ménages modestes.

2.2.2 Parc de logements et dynamique d'évolution urbaine

Caractérisation du parc de logement

Le parc de logements connaît une croissance exponentielle depuis le début des années 1970. Néanmoins, il est important de souligner que la croissance a été moins importante au début des années 1990. Cette diminution est en partie liée à la crise immobilière (source : PLU, 2012).

Le nombre de logement était de 2238 en 1968, il est en 2015 de 6334, soit une moyenne de 87 logements construits par an (source : Insee).

L'évolution du nombre de résidences témoigne de la forte attractivité de la commune et peut être mise en corrélation avec l'évolution démographique communale.

Notons cependant que l'évolution du parc de logements était, principalement depuis 1975 et jusqu'en 1990, liée à l'augmentation du nombre des résidences secondaires qui représentent 67,4 % du parc total de logements en 2008 (source : PLU, 2012). Cette part a toutefois légèrement diminué en 2015 (65,6%), liée à une stagnation du nombre de résidences secondaires entre 2010 et 2015 associée à une augmentation du nombre de résidences principales sur cette même période.

Logements aidés

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), de décembre 2000, est venue souligner l'importance d'offrir à tous les ménages de se loger et rappeler que le logement social est à considérer comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale.

Une commune est dite « déficitaire » et est « soumise SRU » lorsque son taux de logements sociaux est inférieur à l'objectif fixé par la loi. Elle est soumise à un prélèvement annuel opéré sur son budget.

Avec un taux de moins de 3 % de l'ensemble des résidences principales, la part de locatifs sociaux de la CARA est extrêmement faible, la plus basse de toutes les communautés d'agglomération de la région.

En mars 2015, il était recensé sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer 10 logements sociaux pour 2006 résidences principales, soit 0,5% du parc de résidences principales. La commune a engagé plusieurs opérations et réflexions, études pour mettre en œuvre des programmes de logements sociaux, mais leur réalisation est notamment freinée par un prix du foncier très élevé et une attaque régulière (contentieux) sur les projets en « densification », en particulier incluant des programmes de logements locatifs sociaux.

En 18 juin 2015, le Préfet de Charente-Maritime a prononcé par arrêté, le constat de carence de la commune de Saint-Palais-sur-Mer en logement social.

Dynamique d'évolution urbaine

La commune de Saint-Palais-sur-Mer connaît un accroissement régulier de sa population en lien notamment avec la réalisation de différents programmes immobiliers portés par des opérateurs privés mais également des réalisations de particuliers (maisons individuelles...). 497 logements ont ainsi été mis en chantier sur la commune entre 2007 et 2016 (source : Sit@del2), soit une moyenne d'environ 50 logements par an.



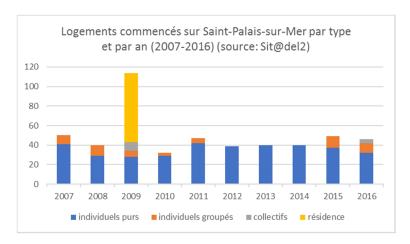


Figure 5 : Logements commencés sur Saint-Palais-sur-Mer par type et par an (2007-2016) (source : Sit@del2)

Un plan local de l'habitat (PLH) a été adopté en 2007 sur le territoire de la CARA, applicable sur la période 2008-2013.

L'objectif fixé était la production de 1000 logements neufs en moyenne par an sur l'ensemble des communes de la CARA (dont 75 logements locatifs sociaux publics par an). Un bilan a été réalisé en 2014 (dans le cadre du projet de nouveau PLH, en cours) et a montré que l'objectif global n'avait pas été atteint, avec uniquement 777 logements commencés chaque année en moyenne sur les communes de la CARA. En revanche l'objectif dédié aux logements aidés a été atteint et dépassé entre 2008 et 2013, avec une production annuelle moyenne de 104 logements.

A l'échelle de la commune, dans le cadre de l'arrêté du 22 décembre 2017 prononçant le prolongement de la carence de Saint-Palais-sur-Mer en logements locatifs sociaux, un objectif de construction de 179 logements sociaux environ a été fixé sur le triennal 2017-2019. Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Palais-sur-Mer est en cours de révision. Le plan d'aménagement et de développement durable d'octobre 2016 se fixe comme objectif la production de 85 logements par an, dont 40 logements à vocation sociale et 45 logements pour le parc non social.

Début 2018, la commune de Saint-Palais a présenté au public (lettre d'information communale) l'état non exhaustif des logements locatifs sociaux aidés, en cours de réalisation ou ceux stoppés par recours contentieux notamment :

Partie sociale réalisée en 2017 (8)	Partie sociale en cours de réalisation ou à l'instruction (33 à 38)	Partie sociale stoppée via les recours ou non réalisée (38)
4 LLS au 3, 5, 7 et 9 rue Claude Nougaro. Lotissement communal "Le Clos du Peux Blanc".	12 LLS au 49 rue du Logis. Permis et agrément obtenus avec commencement des travaux début 2018.	6 LLS au 11 rue des Roses Trémières. Lotissement "Les Coquelicots". Le lotisseur a déjà vendu les terrains libres à la construction et tarde à vendre ou à réaliser le lot destiné aux logements sociaux.
otissement "Le Clos Pe	11 LLS au 31 avenue des Bruyères. Permis de construire et demande d'agrément en cours.	26 LLS avenue de la Ganipote. Lotissement "Le Clos Papyrus". Recours sur les permis de construire.
	Entre 10 et 15 LLS au 13 rue des Clématites/chemin du Temple. En attente de la fin des négo- ciations d'acquisition des terrains.	6 LLS au 29 rue des Courlis. Recours sur le permis de construire.
	Emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme en sus des préemptions possibles (en cours d'étude par l'EPF). Rue des Pervenches, rue des Troënes, avenue Charles de Gaulle	

Ce bilan montre la volonté de la commune de développer l'offre en LLS sur son territoire et répondre ainsi aux objectifs fixés par l'Etat.

2.2.3 Disponibilités foncières (source : PLU) et stratégie (source : commune)

L'accélération de l'urbanisation constatée depuis plusieurs décennies, essentiellement sous la forme de constructions individuelles a conduit à une consommation du foncier importante, qui nécessite aujourd'hui de « réguler » et d'organiser l'urbanisation progressivement dans le temps, en fixant les conditions d'urbanisation (accès, desserte, liaisons douces, connexions entre les quartiers existants et futurs, espaces verts, dispositifs pour la gestion des eaux pluviales...).

La quasi-totalité des surfaces constructibles inscrites à l'ancien POS (zonages de type NA) a été urbanisée, sans véritable logique de répartition des futures populations et donc d'économie et cohérence en matière de réseaux et d'équipements (voirie, liaisons douces, eaux pluviales...).

Le prix du foncier très élevé rend difficile l'accession aux populations les plus modestes... mais aussi à la collectivité et aux organismes bailleurs de logements sociaux pour réaliser des opérations d'habitat diversifiées, équipements...

Compte tenu de cette situation de **manque de réserve foncière mobilisable à court terme**, la municipalité s'est engagée dans une stratégie volontariste dans ce domaine.

Elle a engagé, avec la CARA, une **concertation avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine** depuis 2014, afin de mettre en œuvre une politique de maîtrise foncière pour développer des projets d'aménagements dédiés à l'habitat, dont l'habitat social, associés à une reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés. La concertation avec l'EPF a abouti à la signature d'une convention opérationnelle entre Saint-Palais-sur-Mer, la CARA et l'EPF le 29 septembre 2015. Cette convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre signée le 6 août 2014 (CC n°17-14-001) entre la CARA et l'EPF.

Au vu des enjeux particuliers de la CARA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CARA, il est convenu que le partenariat porte sur les **projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu**, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat, du Plan de Déplacements Urbains et du Plan Climat Territorial :

- Le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers;
- Le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines en centres bourgs et centres villes ;
- La densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs et centres villes;
- Le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, service, déplacement, culture...;
- Une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- L'alimentation de l'observatoire foncier.

Un périmètre de veille foncière active a ainsi été défini dans la convention opérationnelle (qui a fait l'objet d'un avenant le 18 juin 2018), afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux sur Saint-Palais-sur-Mer.



2.2.4 Population active et emploi

D'une part, la population active résidant à Saint-Palais-sur-Mer représente 61,9% de la population des 15 à 64 ans en 2015 (1 211 actifs, soit une diminution de 12% par rapport à 2010), dont 83,5% ayant un emploi. Le taux de chômage sur Saint-Palais-sur-Mer (16,4%) est supérieur à celui de la communauté d'agglomération Royan Atlantique (15,8%) (source: Insee).

D'autre part, on compte 830 emplois sur la commune en 2015 (diminution de 4% par rapport à 2010).

La majorité des emplois n'est pas pourvu par des actifs résidants à Saint-Palais-sur-Mer, ces derniers travaillant pour 67,1% d'entre eux dans une autre commune.

2.3 Activités économiques

2.3.1 Catégories d'emplois sur la commune

A regard de la catégorie socioprofessionnelle, les emplois présents sur la commune sont caractérisés par :

- Une part importante d'employés (32%);
- Une représentation importante des commerçants, artisans, chefs d'entreprise (25,1%);
- Une bonne représentation des professions intermédiaires (16,4%);
- Une représentation notable des ouvriers (12,9%);
- Une part peu importante de cadres et professions intellectuelles supérieures (7,9%);
- Une faible part d'agriculteurs exploitants (1%).

Les emplois de la commune se concentrent donc plutôt sur le secteur tertiaire (« commerce, transport, services divers » et « administration publique, enseignement, santé, action sociale »).

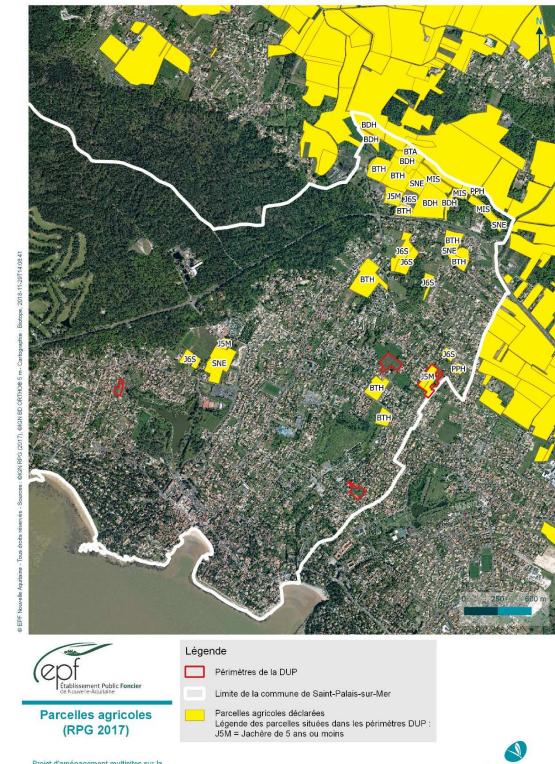
2.3.2 Secteurs d'activités

Les activités agricoles

Il n'existe plus qu'une exploitation agricole en activité sur la commune, implantée au nord du territoire communal, au nord de la RD 25 en limite avec la commune de Breuillet (activité céréalière, maïs). Il n'y a pas d'exploitation agricole d'élevage sur la commune (source : PLU, 2012).

Les données récentes du registre parcellaire agricole (2017) permettent de localiser les parcelles agricoles déclarées sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer. La carte ci-contre confirme la concentration de l'activité agricole résiduelle au nord du territoire, mais fait également apparaître des parcelles agricoles isolées, actuellement enclavées au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. L'ensemble des parcelles agricoles de la commune représente une surface totale de 53 ha.

Un site objet de la demande de DUP se superpose en partie à des parcelles agricoles. Il s'agit toutefois de parcelles enclavées dans l'enveloppe urbaine. Elles représentent une surface de 1,61 ha (soit 3% de la surface agricole totale de la commune) et sont en jachères depuis plusieurs années. Au regard de l'emplacement des parcelles concernées et de leur surface, l'institution de réserves foncières dans le cadre de la présente demande de DUP ne semble pas de nature à remettre en cause l'activité agricole sur la commune.



une de Saint-Palais-sur-Mer (17)







Les activités artisanales

Une zone artisanale est située au-dessus de l'avenue Charles De Gaulle, au Nord-Ouest de la commune. Cette zone est constituée de 9 parcelles, d'une superficie totale de 10 000 m² (source : PLU, 2012).

Les sites objet de la demande de DUP ne se situent pas à proximité des activités artisanales.

Les activités liées au tourisme

Le tourisme est la principale activité économique du territoire. La presque totalité de l'économie locale actuelle est dépendante de la fréquentation touristique. Depuis l'après-guerre et encore aujourd'hui, le tourisme est massif en période estivale.

Outre les nombreuses résidences secondaires, la commune dispose de 14 campings et de 14 hôtels, un centre de vacances, 3 résidences de tourisme et de colonies de vacances, ce potentiel permet d'accueillir plus de 35 000 personnes en été.

Les sites objet de la demande de DUP ne se situent pas à proximité des sites touristiques de la commune, mais en zone pavillonnaire.

2.4 Equipements et services publics

2.4.1 Equipements sportifs

Les équipements sportifs sont nombreux : 2 stades, tennis, golf, parc de loisirs, équitation, un centre nautique, une salle omnisports en cours de construction (rue des Ormeaux) (source : PLU, 2012).

2.4.2 Equipements culturels, de services, de loisirs

La croissance démographique et urbaine enregistrée ces dernières années génère de nouveaux besoins. La commune dispose d'un centre de loisirs, un cinéma, un centre culturel comprenant une école de théâtre, une école de musique et de danse ainsi qu'une bibliothèque-médiathèque. La commune dispose également d'un théâtre de verdure, un marché, une salle des fêtes, un centre équestre, deux sites dédiés à la voile (source : PLU, 2012).

2.4.3 Commerces

Saint-Palais-sur-Mer dispose d'un marché (tous les jours), d'un supermarché, d'une supérette et de commerces de proximité (boulangerie, boucherie, poissonnerie, marchand de vins, de cafés et de restaurants) qui suffisent aux besoins de sa population, même si une partie d'entre eux n'est ouverte que quelques mois de l'année, puisque la saisonnalité joue un rôle primordial sur l'activité commerciale de la commune. La commune compte également de nombreux commerces non alimentaires, tels magasins de vêtements, droguerie, maison de la presse, photographe, tabac, fleuriste, banques (source : PLU, 2012) ...

2.4.4 Equipements de santé

La commune compte une maison de retraite de 81 lits. On note par ailleurs la présence de 3 médecins, 1 pharmacien, 2 dentistes, 3 infirmiers et 3 kinésithérapeutes (source : PLU, 2012).

Les sites objet de la demande de DUP sont proches des équipements et services de la commune ce qui renforce la légitimité des périmètres objets de la DUP. Notons également que les sites à l'est sont également très proches du centre-ville et des services de la commune voisine de Vaux-sur-Mer.

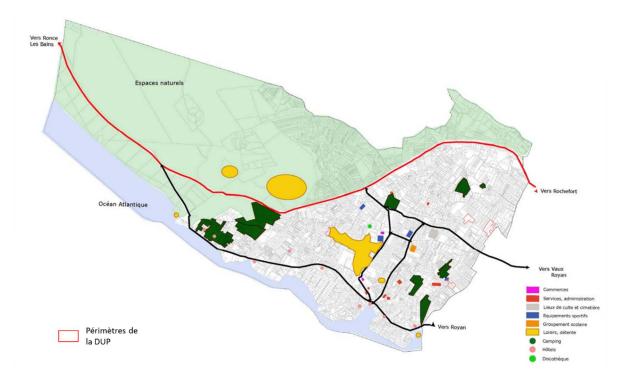


Figure 6 : Localisation des équipements publics et de loisirs sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer (source : PLU)

2.4.5 Infrastructures de transport

Réseau viaire

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est bordée du côté Nord par la route départementale 25 qui contourne l'agglomération et la relie à Royan.

La commune souffre, de la faiblesse du réseau routier ou ferroviaire vers les grands axes nationaux. Il faut plus d'une heure en voiture pour se rendre au chef-lieu du département (La Rochelle) et plus de deux heures par le train depuis Royan) (source : PLU, 2012).

La pénétration en ville et l'accès aux plages sont satisfaisants avec la réalisation de l'avenue De Gaulle.







Figure 7 : Axes structurant les déplacements sur Saint-Palais-sur-Mer (source : PLU)

Les sites objet de la demande de DUP se situent à proximité immédiate du réseau de voirie communale primaire ou secondaire.

Réseau ferré

Aucune ligne TGV ne traverse la commune de Saint-Palais-sur-Mer.

Offre de transport en commun

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est desservie par plusieurs lignes du réseau d'autobus de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique :

La ligne 12 allant de Saint-Georges-de-Didonne à Saint-Palais en passant par Royan (dont la gare) avec 4 arrêts répartis sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer ;

La ligne 21 allant d'Arvert à Royan, avec 1 arrête sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer

Un ramassage scolaire est également en place sur plusieurs lignes desservant les collèges et les lycées de Royan ; ainsi qu'une ligne estivale 31 entre Royan et la Tremblade par la côte.

2.5 Contexte environnemental

2.5.1 Géologie

Les sites objets de la présente DUP sont situés soit sur des calcaires du Maestrichtien, qui forment les falaises de la Gironde entre la pointe de Meschers et la Grand-Côte, sur des épaisseurs de 50-60 mètres ; soit sur des formations superficielles composées d'argiles à silex, de sables, de limons, d'épaisseur variable entre 5 et 10 mètres.

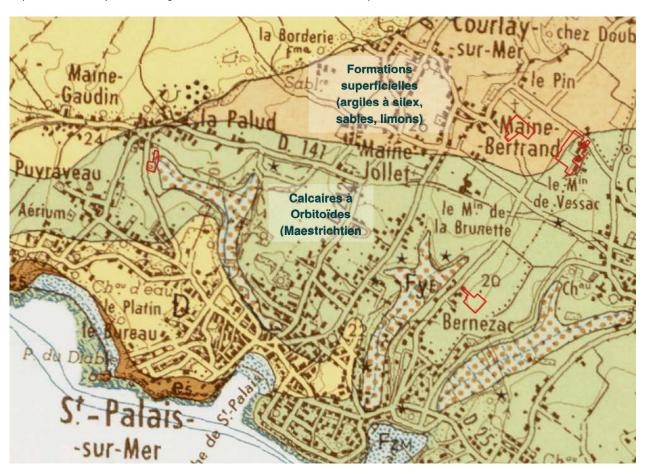


Figure 8 : Carte géologique du secteur (source : Carte géologique 1/50 000 du BRGM)

La commune est concernée par le risque de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retraitgonflement des sols argileux, avec des zones d'aléa faible au niveau des calcaires et des zones d'aléa fort au niveau des formations superficielles à argiles, le reste étant en aléa a priori nul.

L'ensemble de la commune est classé en risque sismique faible. Des règles de construction parasismique y sont applicables sur les bâtiments « à risque normal ».

Les sites objet de la présente demande de DUP sont concernés par un aléa faible ou fort concernant le risque de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, et par un risque sismique faible. Ils ne sont pas concernés par la présence de cavités souterraines naturelles ou artificielles (source : georisques.fr). Dans le cadre de la définition future des projets et de leur mise en œuvre, des études géotechniques spécifiques seront réalisées pour adapter les fondations aux terrains rencontrés.



2.5.2 Topographie

La topographie du secteur de la commune concerné par les sites objet de la présente demande de DUP est caractérisée par un relief relativement homogène et plat, entaillé par deux talwegs : celui du logis vert rejoignant le littoral au niveau de la Conche de Saint-Palais et celui du Moulin de la Brunette qui rejoint le littoral au niveau de la Baie de Nauzan.



Figure 9 : Le relief (source : geoportail.gouv.fr)

Les sites objet de la présente demande de DUP se situent sur un relief relativement plat, et sont situés en dehors des zones de talwegs littoraux.

2.5.3 Réseau hydrographique et gestion de l'eau

Les masses d'eau superficielles : marais et océan atlantique

La commune de Saint-Palais-sur-Mer accueille deux cours d'eau :

- Le Pérat, ruisseau en bordure nord de la commune, qui prend sa source au Bois de la Roche (au nord de Royan) et qui rejoint les Marais de Saint-Augustin (connectés à l'estuaire de la Seudre) ;
- Le canal de Bernezac, reconnu comme cours d'eau (source : DDTM de Charente-Maritime, 2018), se situant dans la partie aval du talweg rejoignant le littoral au niveau de la Baie de Nauzan. Cet écoulement débute vers le Camping des Ormeaux.

Les sites à l'est de la commune font partie du bassin versant dont les eaux pluviales seraient interceptées naturellement par le talweg décrit ci-avant (sans considérer les eaux probablement captées par les systèmes de collecte le long des voiries). Le site de la Palud fait quant à lui partie du bassin versant dont les eaux pluviales sont interceptées par le talweg du Logis Vert.

Le plan local d'urbanisme de Saint-Palais-sur-Mer est en cours de révision. Un des objectifs du PADD arrêté en octobre 2016 est de « gérer et intégrer les réflexions sur les eaux (pluviales, bassin de rétention) afin de diminuer les pressions et pollutions d'origine urbaine ou agricole sur les masses d'eau : assurer une gestion quantitative et qualitative de la ressource ».

Les sites objet de la présente demande de DUP se situent à proximité des talwegs rejoignant le littoral de Saint-Palaissur-Mer. La gestion des eaux pluviales sur ces sites est un enjeu à considérer au sein de ces futures réserves foncières. Des études hydrauliques et hydrogéologiques seront menées dans le cadre de la conception des projets et de leur mise en œuvre, afin d'obtenir une gestion des eaux pluviales optimale.

Assainissement des eaux usées

Les effluents collectés sur Saint-Palais-sur-Mer sont traités par le système de traitement de Saint-Palais-sur-Mer/Les Mathes d'une capacité de 227 000 équivalent habitants (le système de traitement des Mathes est en service uniquement en période estivale de juin à septembre). Ils sont ensuite rejetés à la pointe de l'Auture (commune de Saint-Palais-sur-Mer).

La charge actuelle de l'ouvrage est de 36,7% (source : MTES – ROSEAU, 2018).

Au regard de leur situation au sein de l'enveloppe urbaine de Saint-Palais, les sites objet de la présente DUP font partie de la zone d'assainissement collectif de la commune (raccordement au réseau de collecte). Les équipements d'assainissement actuels (station de Saint-Palais/Les Mathes) sont en capacité d'assurer le traitement de logements supplémentaires sur ce secteur (pas de travaux d'agrandissement envisagé dans le cadre du schéma directeur d'assainissement des eaux usées approuvé en 2017).

Eau potable

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est alimentée en eau par le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime (avec une gestion assurée par délégation à la CARA). Aucun prélèvement d'eau potable n'est réalisé sur la commune, qui n'est grevée d'aucune servitude d'utilité publique liée à l'adduction d'eau ou à la protection de zone de captage.

Le prélèvement le plus proche est situé sur la commune de Vaux-sur-Mer (eau souterraine) et couvre les besoins du territoire communal. Un schéma directeur d'eau potable est en cours d'élaboration par le Syndicat des eaux 17 à l'échelle de la CARA, répondant à deux enjeux : équilibrer les ressources sur tout le territoire et faire face à la demande accrue en période estivale.





La productivité des captages en eau potable est bonne sur le territoire de la CARA (source : état initial de l'environnement du projet de révision du SCOT de la CARA, 2017).

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est fournie en eau potable par la CARA, dont les captages présentent une productivité bonne. Un schéma directeur d'eau potable est en cours d'élaboration.

Risques littoraux et inondations

Le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) de la Presqu'île d'Arvert a été révisé et approuvé le 22 juin 2007. Il délimite les zones de risque d'érosion littorale, de submersion et de feu de forêt.

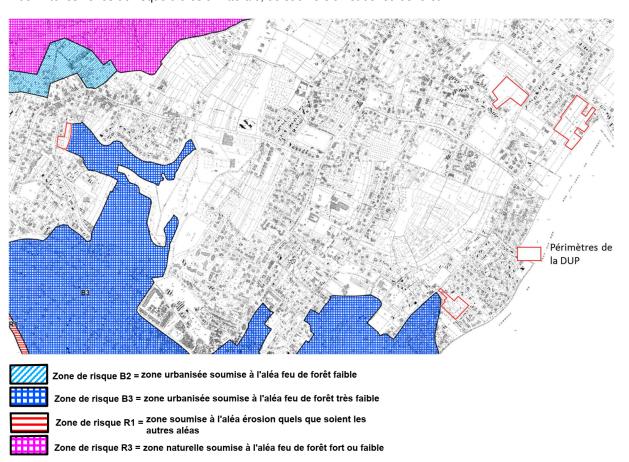


Figure 10 : Zones réglementaires des risques naturels du PPRN de la Presqu'île d'Arvert

Les sites objet de la présente demande de DUP se situent en dehors de toute zone à risque naturel délimitée par le PPRN.

Par ailleurs, seul le site du Marais de la Palud est situé sur une zone sensible aux inondations de caves (source : georisques, carte nationale des sensibilités aux remontées de nappes).



Figure 11 : Zones de sensibilité aux remontées de nappes (source : georisques.gouv.fr)

2.5.4 Autres risques et nuisances

Nuisances sonores

Les sites objet de la présente demande de DUP ne sont pas concernées par les secteurs affectés par le bruit (le long de routes à trafic important), ni par un plan de gêne sonore (trafic aérien).

Sites et sols pollués

Les sites objet de la présente demande de DUP ne sont pas concernés par la présence d'une activité actuelle ou ancienne génératrice de pollution des sols (données BASIAS et BASOL).

Transport matières dangereuses

La commune de Saint-Palais-sur-Mer n'est pas concernée par les axes routiers les plus concernés par le risque de transport de matières dangereuses (source : dossier départemental des risque majeurs en Charente-Maritime, 2013).



2.5.5 Milieux naturels

Les zones Natura 2000

Deux zones spéciales de conservation (Directive « Habitats ») et une zone de protection spéciale (Directive « Oiseaux ») se situent à moins de 3 km des sites objet de la présente demande de DUP :

- ZSC FR7200677 « Estuaire de la Gironde », à 825 m au sud du site n°4 (quartier La Palud);
- ZSC FR5400434 « Presqu'Île d'Arvert », à 450 m au nord du site n°4 (quartier La Palud);
- ZPS FR5412012 « Bonne Anse, marais de Bréjat et de Saint-Augustin », à 1,3 km du site n°2 (Maine Bertrand Nord)

La ZSC estuaire de la Gironde, d'une surface de 60 931 ha, est un site fondamental pour les **poissons migrateurs** d'intérêt communautaire. Se développe également sur ses berges l'Angélique des estuaires.

La ZSC Presqu'île d'Arvert constitue (avec sa prolongation sur l'île d'Oléron) un des sites majeurs en France d'un complexe de végétations caractéristiques des **dunes calcarifères** sous climat thermo-atlantique. Des zones de marais doux arrière-littoraux avec des habitats tourbeux ajoutent à la diversité de cet ensemble à dominante forestière, d'autant plus que ces marais accueillent deux espèces emblématiques des marais du littoral charentais : la Loutre et la Cistude.

La ZPS regroupe trois entités géographiquement disjointes : une entité littorale constituée d'une vasière, de plages de sable, de dunes vives et deux marais arrière-littoraux (Bréjat et Saint Augustin). Il y a 28 espèces d'oiseaux de l'annexe I inventoriées sur ce site, une partie utilise les marais pour nicher, hiverner ou en halte migratoire ; tandis que la baie (vasière) constitue un site important pour le stationnement des sternes après la période de reproduction).

Les sites objet de la présente demande de DUP, localisés dans l'enveloppe urbaine de Saint-Palais-sur-Mer, ne présentent aucun intérêt écologique particulier vis-à-vis des trois sites Natura 2000 présents à proximité, l'occupation du sol (friches, jardins) et leur situation (tissu urbain) n'offrant quasiment aucun intérêt complémentaire aux milieux et espèces présents sur les sites Natura 2000. Seule la problématique des eaux pluviales et des eaux usées représente un enjeu indirect vis-à-vis du site Natura 2000 « Estuaire de la Gironde » (enjeu de gestion adaptée des eaux pour éviter l'entraînement de pollutions ou de matières en suspension vers les eaux de l'estuaire, facteur de dégradation potentiel des habitats de flore et de faune estuarienne d'intérêt communautaire). Cet enjeu sera pris en compte dans le cadre du projet qui sera conçu sur ces secteurs (adaptation optimale du système de collecte et d'assainissement des eaux pluviales et usées du secteur, répondant à la réglementation en vigueur).

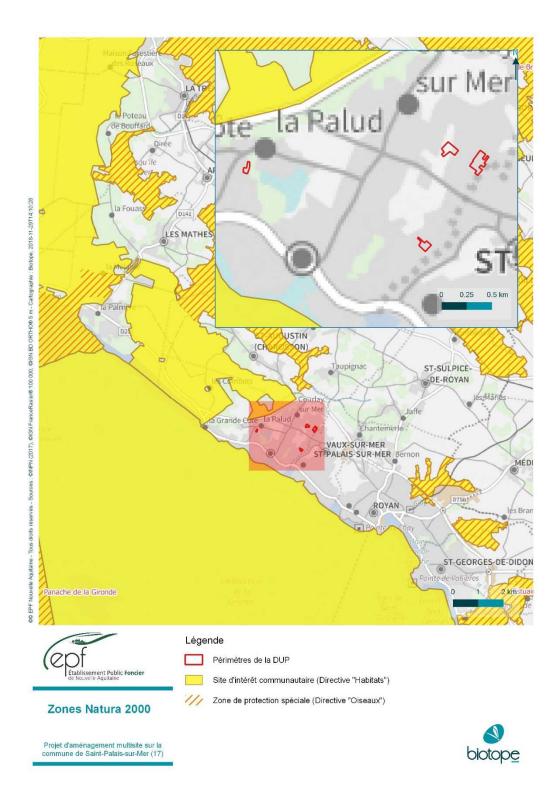
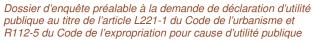


Figure 12 : Zones Natura 2000







Les ZNIEFF

La commune de Saint-Palais-sur-Mer accueille 3 ZNIEFF de type I et 1 ZNIEFF de type II :

- ZNIEFF I des « Falaises de la Grande Côte » ;
- ZNIEFF II de la « Presqu'île d'Arvert », dont font partie les 2 ZNIEFF I de la « Forêt de la Coubre » et du « Marais de Saint Augustin »

Les sites objet de la présente demande de DUP sont situés entre 275 m et 1,5 km de la ZNIEFF la plus proche. Il s'agit de la ZNIEFF 1 de la « Forêt de la Coubre », délimitée pour son intérêt botanique exceptionnel (flore thermophile, flore des dunes, flore des sables acides...), son intérêt ornithologique (rapaces forestiers nicheurs, quelques passereaux forestiers rares en Charente-Maritime...) et son intérêt mammalogique (forêt abritant une des rares populations de Cerf du département).

Les sites objet de la présente demande de DUP, du fait de leur situation enclavée dans l'enveloppe urbaine de Saint-Palais-sur-Mer et de leur occupation des sols (friches, jardins), ne présentent aucun intérêt particulier vis-à-vis des ZNIEFF situées à proximité (milieux dunaires, forestiers ou de falaise et marais).

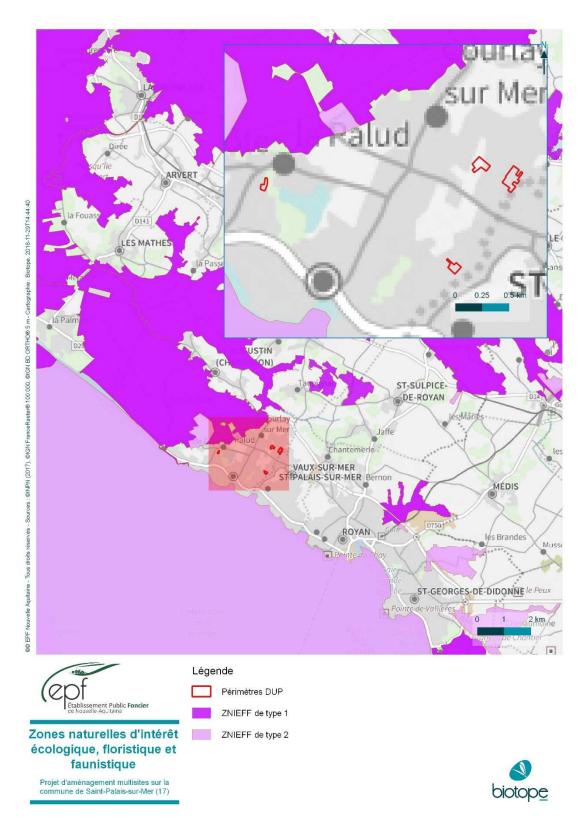


Figure 13 : Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique





2.5.6 Paysage et patrimoine

Le patrimoine archéologique

Des zones archéologiques ont été délimitées sur le territoire de Saint-Palais-sur-Mer (source : PLU).

Le site n°4 du quartier de la Palud fait partie d'une zone archéologique délimitée au plan de zonage du PLU : en application de l'article 1 er du décret n° 86.192 du 5 février 1986, le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

Le patrimoine bâti

Il n'existe pas de monument historique classé sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer, uniquement deux monuments inscrits (les restes de l'ancienne église et le phare de Terre-Nègre et ses dépendances).

Sur le littoral, la corniche des Perrières est un site classé ; la portion littorale entre la RD242 et le lieu-dit « le fort » est quant à elle un site inscrit.

Enfin, une ZPPAUP a été délimitée par arrêté préfectoral du 18/09/2007. La commune a décidé de mettre en place une AVAP, se substituant à la ZPPAUP. Le projet d'AVAP a été soumis à enquête publique du 25/10/2018 au 26/11/2018.

Le site n°4 du quartier de la Palud fait partie de la ZPPAUP actuellement délimitée dans le PLU de Saint-Palais-sur-Mer, mais il ne fera plus partie de l'AVAP. En ZPPAUP, les travaux sont soumis à autorisation spéciale, avec un cahier des charges adapté soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

2.6 Compatibilité avec les documents cadres

2.6.1 Le schéma de cohérence territorial de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

Le Schéma de cohérence territoriale de la Communauté d'agglomération de Royan Atlantique a été approuvé le 25/09/2007, puis a fait l'objet d'une modification approuvée le 20 octobre 2014.

Le SCOT est actuellement en cours de révision (les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable ont été débattues par les élus communautaires le 29 janvier 2018).

C'est donc le SCOT modifié en 2014 qui s'applique actuellement sur la commune d'Arvert. Les objectifs du SCOT en termes de politique d'aménagement trouvent leur traduction dans le Document d'orientations générales. Le SCOT s'oriente notamment sur :

- « Promouvoir un développement maîtrisé respectueux du modèle urbain hérité : le mitage est l'exception, et l'occupation des sols diffuse est proscrite. Sur l'ensemble du territoire, l'extension de l'urbanisation doit respecter le principe de continuité et privilégier le respect du caractère « groupé » de l'urbanisation. En outre, les extensions urbaines s'attacheront autant que possible à promouvoir un développement urbain « en épaisseur » à partir des Agglomérations, villages et hameaux, par opposition au développement linéaire le long des voies qui sera, dans ces circonstances, limité » ;
- « Assurer une gestion économe de l'espace : les communes de l'Agglomération et de la Presqu'île d'Arvert doivent veiller, spécialement lors de la mise en place de leur document d'urbanisme, à combler les interstices en milieu urbain en offrant des droits à bâtir renforcés mais respectueux des sites et espaces voisins. »;
- « Organiser le développement du parc de logements à l'échelle de l'agglomération Royan Atlantique » : entre 2012 et 2020, l'objectif de rythme de croissance annuel du parc de logement sur l'aire urbaine de Royan, est de 1,5% (soit pour la commune de Saint-Palais-sur-Mer 95 logements par an en se basant sur les derniers chiffres Insee de 2015).
- « Développer un habitat diversifié pour répondre aux besoins de la population locale : l'amélioration du parc de logements passe par une diversification dans les typologies de bâti. Les zones urbaines doivent améliorer leur offre en logements collectifs et en logements intermédiaires afin de contrebalancer la suprématie actuelle des maisons individuelles. [...] De même, le territoire doit mettre en œuvre une certaine diversité des statuts d'occupation en développant notamment le parc de logements aidés. Ces efforts devront se concentrer sur la presqu'île d'Arvert et le territoire central où l'installation des jeunes actifs est pénalisée par une pression foncière et immobilière de plus en plus forte. » A l'échelle du SCOT, l'objectif est de produire 75 logements aidés/an (dont 65 à 70% sur les communes de l'aire urbaine).

L'aménagement des sites objet de la présente DUP permettrait de répondre aux orientations du SCOT en matière de politique de développement urbain à usage d'habitat (caractère groupé de l'urbanisation, densification, maîtrise de l'expansion par des programmes cadrés), de rythme de production de logements par an (la mise en réserve foncière de l'ensemble des sites permettrait d'échelonner le rythme de croissance par un aménagement en plusieurs phases), et de développement de l'habitat aidé (il est prévu de dédier à l'habitat aidé à minima 65% des logements qui pourraient être programmés).





2.6.2 Le plan local d'urbanisme

Le PLU de Saint-Palais-sur-Mer a été approuvé le 8 août 2012 et a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 27 juin 2013.

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU vise notamment à :

- Définir et maîtriser les zones de développement résidentiel;
- Favoriser la mixité sociale pour accueillir des familles et ménages actifs ;
- Modérer la consommation de l'espace ;
- Optimiser le tissu urbain existant tout en luttant contre l'étalement urbain

Dans le PLU, les sites objet de la présente demande de DUP recoupent des zones différentes :

- Site n°1 Bernezac : zone UC ;
- Site n°2 Maine Bertrand Nord : AUc et UC ;
- Site n°4 Marais de la Palud : zone UC ;
- Site n°6 Moulin de Vessac : 1AUc et UC

La **zone 1AUc** n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou une révision du plan local d'urbanisme. « Les secteurs 1AUc « Moulin de Vessac » et « Nord Lac / chemin de la Fontaine », insuffisamment équipés et desservis, constituent des « réserves foncières » destinées à l'accueil ultérieur de constructions à usage d'habitation (vocation principale). »

« La **zone AU** est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée à court terme. Ce secteur correspond aux extensions en continuité des espaces urbanisés existants. L'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure indispensables. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées. » [...] Cette zone comporte les secteurs [...] AUc à vocation d'habitat dont l'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum. »

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, et en particulier :

Pour l'ensemble de la zone UC, toute opération de 10 logements ou plus devra consacrer 20% minimum du nombre de logements total à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le principe de définition de l'aménagement futur dans le cadre de la présente demande de DUP pour la constitution de réserves foncières respecte cette condition (65% de logements sociaux).

En secteur 1AUc, les constructions de logement ne sont actuellement pas autorisées.

Le principe de définition de l'aménagement futur dans le cadre de la présente demande de DUP pour la constitution de réserves foncières respecte toutefois la vocation principale du zonage 1AUc lorsque celui-ci sera ouvert ultérieurement à l'urbanisation, à savoir l'habitat.

En secteur AUc, toute opération de 5 logements ou plus devra consacrer 20% minimum du nombre de logements total à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le principe de définition de l'aménagement futur dans le cadre de la présente demande de DUP pour la constitution de réserves foncières respecte cette condition (65% de logements sociaux minimum).

2.6.3 Les documents cadre sur l'eau

SDAGE du Bassin Adour Garonne

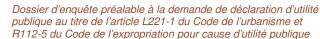
Le SDAGE du Bassin Adour Garonne a été adopté pour la période 2016-2021, en décembre 2015. Les orientations de ce document sont respectées dans la mesure où le projet n'est pas de nature à impacter la ressource en eau et se trouve en dehors des zones sensibles (périmètre de protection AEP, zone humide, cours d'eau...).

La définition ultérieure des caractéristiques techniques du projet permettra de définir des modalités de gestion et de traitement des eaux pluviales et des eaux usées conformément aux dispositions du SDAGE.

SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés

Le SAGE Charente a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 30 août 2013. La définition ultérieure des caractéristiques techniques du projet permettra de définir des modalités de gestion et de traitement des eaux pluviales et des eaux usées conformément aux dispositions et règlement du SAGE en vigueur.







[«] La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires. »

2.7 Etat actuel du périmètre de la DUP

Le périmètre de la DUP est actuellement constitué de parcelles jardinées ou de friches.









Sur l'ensemble des sites, un seul bâtiment est présent (site de Bernezac, parcelle AL190). Il s'agit d'une résidence principale dont les négociations sont avancées.





3 Présentation du projet

La demande de DUP pour la constitution de réserves foncières sur 4 secteurs de l'enveloppe urbaine de la commune de Saint-Palais-sur-Mer a pour objectif de répondre au besoin urgent en logements de la commune, dont le besoin en logements aidés ; ce besoin étant cadré par le SCOT et le PLH d'une part et l'Etat d'autre part (arrêté de carence au titre de la loi SRU).

Les 4 secteurs retenus vont permettre la construction d'environ146 logements, intégrant à minima 65% de logements locatifs sociaux :

• Site n°1 Bernezac : 31 logements

Site n°2 Maine Bertrand Nord : 33 logements

Site n°4 Marais de la Palud : 17 logements
 Site n°6 Maylin de Vesses : 65 le servente

Site n°6 Moulin de Vessac : 65 logements

La conception de ces opérations d'ensemble complexes au regard du nombre de logements à construire, incluant accès et autres espaces publics (espaces verts, espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales...) ne peut pas être définie à l'heure actuelle. L'urgence étant ici d'obtenir la maîtrise foncière de ces sites afin justement d'assurer à la commune la définition de projets cohérents et répondant à l'ensemble des orientations des documents cadre (SCOT, PLH, PDU, PCET), dont les besoins en logements sociaux, ainsi qu'aux règles et prescriptions d'urbanisme s'y appliquant.

4 Justification du projet

4.1 L'intervention de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour l'identification des sites et l'action foncière

4.1.1 Présentation de l'établissement

Un EPF de l'Etat existe sur le territoire depuis le 30 Juin 2008. Sa mission est décrite au L321-1 du Code de l'Urbanisme : « dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables le justifient, l'Etat peut créer des établissements publics fonciers [...]. Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ».

L'EPF, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC), dispose d'une autonomie financière et à vocation à mettre en place des stratégies foncières permettant de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ainsi il est compétent :

- Pour contribuer au développement des activités économiques ;
- Pour contribuer à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels;
- Pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques;
- Pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur (au sens du L300-1 du CU) des biens fonciers ou immobiliers acquis;
- Pour constituer des réserves foncières.

L'EPF est un « recycleur foncier » : c'est-à-dire qu'il intervient dans l'acquisition (à l'amiable, par expropriation ou préemption), le portage, la gestion et la remise en état du foncier (y compris sa possible dépollution) ainsi que l'ensemble des études nécessaires à cette maîtrise foncière. Il se présente donc comme l'un des outils les plus pertinents pour réaliser toutes les acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les collectivités des dix départements de son aire d'intervention, en dehors de la CA d'Agen (Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vienne, Haute-Vienne, Creuse, Corrèze, Gironde, Dordogne et Lot-et-Garonne).

4.1.2 Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF Nouvelle-Aquitaine

Le cadre d'intervention de l'EPF est fixé par un Programme Pluriannuel d'Intervention. Le premier programme établit sur la période 2009-2013 fixait comme objectif de développer une première phase d'intervention foncière et d'évaluer les difficultés de mise en œuvre de l'action de l'Etablissement Public Foncier.

Le second PPI, arrêté pour la période 2014-2018, intègre des inflexions sur la politique d'intervention de l'EPF pour répondre aux nouveaux besoins du territoire et aux politiques nationales d'aménagement du territoire, d'emploi et de transition écologique. De ce fait le périmètre d'intervention de l'EPF est recentré sur l'émergence des projets de renouvellement urbain, le portage et le recyclage de terrains à bâtir tout en tenant compte des enjeux stratégiques locaux et de la nécessité d'anticiper les projets d'aménagements. Pour cela, l'EPF est en mesure d'engager toutes les études permettant de préciser sa connaissance du marché et du potentiel foncier sur le territoire sur lequel il est sollicité au travers d'une convention ainsi que les études et analyses permettant de fiabiliser la revente des fonciers sur lequel il est amené à intervenir.

Ainsi les actions d'intervention de l'EPF NA peuvent être résumées de la manière suivante :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues (un taux de 25% de logement social minimum dans les opérations envisagées est attendu), les centres bourgs, les centres villes;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Plusieurs communes du département de la Charente-Maritime doivent se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). A ce titre, elles devaient réaliser un nombre important de logements locatifs sociaux sur leur territoire dans la période 2014-2016. Cet objectif n'ayant pas été atteint pour les communes de Saujon, Saint-Georges-de-Didonne, Vaux-Sur-Mer, La Tremblade, Saint-Palais-Sur-Mer, Fouras, Châtelaillon-Plage et Angoulins, leur carence a été constatée par arrêté préfectoral, en application de l'article L 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

L'État a délégué son droit de préemption, sur tout périmètre identifié, à l'Etablissement public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans le cadre d'arrêté de délégation du droit de préemption afin qu'il puisse axer fortement l'accompagnement de ces communes sur le développement d'une offre de logement social en adéquation avec l'article 55 de la loi SRU.

4.1.3 Les conventions avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine

L'EPF, la Commune de Saint-Palais-sur-Mer et la Communauté d'agglomération Royan Atlantique ont signé le 29 septembre 2015 une convention pour le développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu [...] en mettant concrètement en œuvre les orientations du SCOT, du PLH, du PDU et du PCET (CCA 17-15-039).





Un avenant n°1 à cette convention a été signé le 18 juin 2018, la première convention ayant permis de faire émerger des projets significatifs grâce à l'acquisition foncière préalable de 3 sites par l'EPF: la programmation sur ces 3 sites permet la réalisation de 67 logements dont environ 32 sociaux.

Les 4 sites objet de la présente demande du DUP ont été retenus car répondant aux critères et objectifs de la convention signée entre la commune, l'EPF Nouvelle-Aquitaine et la CARA.

Ce partenariat a pour objectif de confier à l'EPF la conduite des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes : :

- « Réalisation d'études foncières,
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- Recouvrement/perception des charges diverses ;
- Participation aux études menées par la Collectivité ;
- Réalisation de travaux, notamment déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires;
- Revente des biens acquis :
- Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF. »

4.2 Justification du projet d'aménagement

4.2.1 Contribution significative au développement des logements sociaux, pour lequel la commune de Saint-Palais-sur-Mer est en carence

La Commune se doit d'œuvrer pour satisfaire de réels besoins en termes de logements sur son territoire, notamment sociaux, qu'ils soient engendrés par un phénomène de desserrement des ménages ou rendus nécessaires en application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

En effet, comme déjà évoqué précédemment, l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (correspondant à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation), impose aux Communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) situées dans des agglomérations de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une Commune de plus de 15.000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

Cette obligation a été portée à 25 % par la loi relative à la mobilisation du foncier public et au renforcement des objectifs de production de logement social. En mars 2015, il était recensé sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer 10 logements sociaux pour 2006 résidences principales, soit 0,5% du parc de résidences principales. Entre 2014 et 2016, seuls 4 logements sociaux supplémentaires ont pu être produits.

Ainsi, la carence de la commune de Saint-Palais-sur-Mer, prononcée depuis 2014, a été maintenue par arrêté préfectoral n°17-2633 de Monsieur le Préfet de Charente-Maritime en date du 22 décembre 2017 en application de l'article 26 de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013.

Par arrêté préfectoral n°18-67 de Monsieur le Préfet de Charente-Maritime en date du 15 janvier 2018, le droit de préemption urbain a ainsi été délégué à l'EPF Nouvelle Aquitaine, dans les périmètres où la collectivité l'a instauré sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer.

Sur le triennal actuel 2017-2019, la commune de Saint-Palais-sur-Mer doit construire 179 logements sociaux au titre de la loi SRU. En parallèle de l'application de la loi SRU, les documents d'orientation et de planification communautaire concernant la commune de Saint-Palais-sur-Mer (SCOT, PLH) préconisent également pour l'habitat des principes de mixité sociale avec un objectif :

- Pour le SCOT : environ 95 logements par an sur la commune et environ 75 logements aidés par an à l'échelle de la CARA :
- Pour le PLH : environ 1000 logements par an à l'échelle de la CARA, dont 125 logements aidés

La production de logements locatifs sociaux constitue l'un des axes d'intervention prioritaire de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine sur le territoire de l'agglomération de Royan dans le cadre de la convention cadre signée entre la communauté d'agglomération Royan Atlantique et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (CC n°17-14-001).

Il est important de mentionner que la commune de Saint-Palais-sur-Mer connaît des difficultés à acquérir du foncier et ne dispose pas de réserves foncières importantes et suffisantes. Sur le territoire communal, le foncier est rare et très coûteux. La production de logements neufs s'effectue essentiellement par détachements de parcelles et sur des terrains diffus au coup par coup, ce qui est peu compatible avec le rythme de construction de logements locatifs sociaux imposé.

Les 4 sites objet de la présente demande de DUP sont en mesure d'accueillir des opérations d'ensemble d'un total de 146 logements environ, intégrant à minima 65% de logements sociaux, et permettant ainsi de répondre directement à l'objectif triennal 2017-2019 de production de logements sociaux à produire sur la commune (179 logements sociaux à produire).

4.2.2 Contribution à la densification du centre-bourg pour limiter l'étalement urbain

Les documents d'orientation et de planification communautaire concernant la commune de Saint-Palais-sur-Mer (SCOT, PLH) préconisent pour l'habitat des principes de rationalisation de l'espace par densification de l'urbanisation ou extension en continuité des zones urbanisées au sein des enveloppes urbaines.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Saint-Palais-sur-Mer a également comme objectifs principaux de modérer la consommation de l'espace en optimisant le tissu urbain existant tout en luttant contre l'étalement urbain, et de favoriser la mixité sociale pour accueillir des familles et ménages actifs.

Les 4 sites objet de la présente demande de DUP sont tous situés dans l'enveloppe urbaine de Saint-Palais-sur-Mer, avec des accès et des raccordements aux réseaux facilités par cette situation.

4.2.3 Contribution au développement d'une offre de logement adaptée au territoire

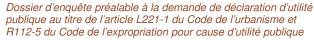
Cette intervention en faveur de la production de logements sociaux s'inscrit également dans une démarche permettant de proposer une offre de logement adaptée à l'évolution des ménages et de leur demande. L'évolution de la taille des ménages présentée en page 27 démontre la nécessité de mobiliser urgemment du foncier afin d'apport une typologie de logement adaptée à la demande sur le territoire.

- Accueillir les jeunes ménages actifs :

Le prix du foncier pratiqué actuellement ne facilite pas l'installation des jeunes actifs sur le territoire. Le développement d'un nouveau quartier à vocation résidentielle permettra d'agir directement sur le parc de logement. Il s'agit de diversifier l'offre de logement avec une large part de logements locatifs aidés et de logements abordables afin d'en favoriser l'accès au plus grand nombre conformément aux objectifs triennal 2017-2019 qui concerne la commune de Saint-Palais-sur-Mer

L'accueil de cette population assurera un rééquilibrage de la mixité sociale et intergénérationnelle de la commune.







- Pérenniser les équipements publics :

Actuellement la commune subit une dégradation de la mixité sociale. L'âge et les conditions de nombreux habitants ne permettent pas un taux de renouvellement de population satisfaisant au bon fonctionnement des équipements publics, le dépeuplement scolaire est à craindre tandis que les besoins en équipements des aînés seront plus importants.

L'installation de jeunes ménages sur la commune pérennisera les équipements publics et particulièrement les structures scolaires et celles destinées à la petite enfance. Cet afflux de population permettra plus largement le maintien et le renforcement des services et commerces de proximité.

4.2.4 Une absence d'alternative

Peu de réserves foncières mobilisables pour la production d'un volume significatif de logements, en particulier de logements sociaux

La commune de Saint-Palais-sur-Mer, en raison d'un phénomène d'héliotropisme œuvrant massivement depuis la fin des années 60, connaît une tension sur le marché immobilier notamment à cause de la concurrence entre le parc de résidences principales et le parc occasionnel renchérissant le coût du foncier. Ces prix très élevés rendent difficile l'accession aux populations les plus modestes mais aussi à la collectivité et aux organismes bailleurs de logements sociaux pour réaliser des opérations d'habitat diversifiées.

La raréfaction des ressources foncières implique une action forte sur le foncier en particulier constructible pour mieux maîtriser le foncier.

La commune a ainsi engagé une concertation avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine depuis juin 2014 (à l'époque EPF de Poitou-Charentes), dans la perspective de mettre en œuvre une politique de maîtrise foncière pour développer des projets d'aménagements dédiés à l'habitat, dont l'habitat social.

Ainsi des périmètres de « veille foncière » ont été établis dans le cadre du projet de convention avec l'EPF, correspondant notamment aux zones U et AU du PLU.

Les 4 sites font partie du périmètre de veille foncière

Les 4 sites objet de la présente demande de DUP font partie des périmètres de veille foncière identifiés par l'EPF Nouvelle Aquitaine, du fait de leur situation en dent creuse, en tant que zones U ou AU, et des potentialités foncières qu'ils offrent : les périmètres représentent au total environ 4,5 ha, avec un potentiel de création d'une part conséquente de logements locatifs sociaux pour lesquels la commune est carencée.

Cette stratégie s'inscrit pleinement dans les ambitions de la commune en matière de production de logements pour les années à venir. L'équipe municipale souhaite avant tout agir pour limiter la hausse du prix du foncier, conformément à son ambition première de créer des logements abordables : volonté de favoriser le logement social, mais également l'accession sociale à la propriété et l'accession "abordable" pour les primo-accédants.

4.2.5 Une insertion dans l'environnement ne générant pas d'impact significatif

L'analyse du contexte environnemental des 4 sites objet de la présente demande de DUP a montré :

- L'absence de contrainte topographique particulière ;
- Un système de traitement des eaux usées de la commune en capacité de traiter les effluents des futurs logements ;
- L'absence de contrainte particulière vis-à-vis de la ressource en eau potable;

- L'absence de risques identifiés dans le PPRN de la Presqu'île d'Arvert ;
- L'absence de contraintes sonores majeures (trafic routier, aérien) ;
- L'absence de sites ou sols pollués ;
- L'absence à proximité d'axes routiers importants pour le transport de matière dangereuse;
- L'absence d'intérêt écologique ou de lien fonctionnel des sites avec les périmètres Natura 2000 et ZNIEFF présent à proximité.

Les principaux enjeux mis en évidence sont présentés dans le tableau suivant ; ils seront intégrés de fait lors des études de définition ultérieures des projets d'aménagement :

Enjeu	Site n°1 Bernezac	Site n°2 Maine Bertrand Nord	Site n°4 Marais de la Palud	Site n°6 Moulin de Vessac	Prise en compte ultérieure
Risque de mouvement de terrain par retrait/gonflement des argiles	Faible	Fort	Faible	Fort (en partie)	Dans le cadre de la définition future des projets et de leur mise en œuvre, des études géotechniques spécifiques seront réalisées pour adapter les fondations aux terrains rencontrés.
Eaux pluviales	Bassin versant du canal de Bernezac, qui rejoint l'Océan Atlantique	Bassin versant du canal de Bernezac, qui rejoint l'Océan Atlantique	Bassin versant dont les eaux pluviales sont interceptées par le talweg du logis Vert (lac)	Bassin versant du canal de Bernezac, qui rejoint l'Océan Atlantique	Des études hydrauliques et hydrogéologiques seront menées dans le cadre de la conception des projets et de leur mise en œuvre, afin d'obtenir une gestion des eaux pluviales optimale
Inondations de caves	/	/	Situé en zone de sensibilité aux inondations de caves	I	Les études de définition future du projet d'aménagement sur le site n°4 tiendront compte de ce risque.
Patrimoine culturel	/	/	Situé en zone archéologique et dans la ZPPAUP en cours de révision	/	La réglementation en vigueur liée au patrimoine culturel sera respectée lors des phases futures de définition du projet sur le site n°4





5 La demande d'utilité publique

5.1 Objet de l'enquête

5.1.1 Introduction

Le dossier présenté à l'enquête motive l'utilité publique du projet de réserves foncières dans le cadre du projet d'aménagement de 4 secteurs sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer.

La collectivité souhaite en effet obtenir la maîtrise foncière de plusieurs propriétés formant 4 dents creuses sur une surface totale d'environ 4,5 ha, où des opérations d'ensemble à vocation d'habitat (environ 146 logements possibles) en intensification de l'urbanisation intégrant une part minimale de 65% de logements locatifs sociaux pourrait y être réalisée

Actuellement, les démarches de négociations à l'amiable ne permettent pas d'envisager la réalisation à court terme du futur projet d'aménagement : l'incertitude d'obtention de l'accord de tous les propriétaires demeure, ce qui ne permet pas de lancer raisonnablement des études plus fines de définition du projet.

La collectivité s'est donc engagée en parallèle dans une démarche d'acquisition foncière par procédure DUP avec le soutien de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de la convention opérationnelle n° CCA 17-15-039, relative à la convention cadre n° CC 17-14-001, visant à intervenir pour le développement de l'habitat, de l'habitat social et pour la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés signée le 29 septembre 2015 entre la commune de Saint-Palais-sur-Mer, la communauté Royan Atlantique et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Ce document constitue le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) pour la constitution de réserves foncières avec expropriation. La déclaration d'Utilité Publique dite « Réserve foncière » est prévue par l'article L221-1 du Code de l'urbanisme pour réaliser des réserves foncières correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du même Code.

L'enquête publique a pour objectif de recueillir les observations du public, apporter des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique de ce projet, ceci sur la base d'un dossier complet, tel qu'il est décrit l'article R112-5-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

5.1.2 Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Le dossier conforme aux dispositions de l'article R. 112-5 du Code de l'Expropriation comprend les éléments suivants :

- Une notice explicative :
- Un plan de situation ;
- Un périmètre délimitant les immeubles à exproprier;
- Une estimation sommaire des acquisitions à réaliser.

5.1.3 Nature et Condition de l'enquête

L'enquête est effectuée dans les conditions prévues au Titre ler du code de l'expropriation (partie réglementaire). Elle a pour objectif de confirmer le caractère d'utilité publique du projet et de vérifier que l'opération est élaborée en connaissance de cause.

L'information du public trouve ses fondements dans la nécessité d'expliquer et de faire comprendre les raisons qui ont conduit les pouvoirs publics à retenir ce projet, tant du point de vue d'une bonne gestion administrative que de celui de la prise en compte des préoccupations environnementales. Ainsi, c'est dans une double perspective que la procédure d'enquête publique est organisée :

- Une meilleure participation du public :
- Une meilleure connaissance par le maître d'ouvrage des attentes du public

La procédure de déclaration d'utilité publique est lancée suite aux études de faisabilité du projet qui montrent l'intérêt de cette opération. Le dossier d'enquête préalable à la D.U.P. a été transmis au Préfet selon les dispositions prévues à l'article R. 112-5 du Code de l'Expropriation.

5.1.4 Textes de référence

La procédure de déclaration d'utilité publique est régie par :

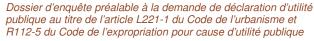
- Les L.1, R. 111-1 à R.111-9, et R112-1 à R112-27 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui imposent à l'administration de procéder à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique lorsqu'il est nécessaire d'exproprier des immeubles ou des terrains ;
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (codifiée au code de l'urbanisme et au code général des collectivités territoriales) et son décret d'application n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme.
- La déclaration d'Utilité Publique dite « Réserve foncières » est prévue par l'article L 221- 1 du Code de l'urbanisme pour réaliser des réserves foncières correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du même Code. Le contenu du dossier d'enquête préalable est régi par l'article R112-5 du Code de l'expropriation.

5.2 Justification du recours au dossier simplifié

Le dossier d'enquête préalable a pour but de solliciter l'obtention d'un arrêté reconnaissant l'utilité publique de l'opération d'aménagement des secteurs « Bernezac », « Maine Bertrand Nord », « Marais de la Palud » et « Moulin de Vessac ».

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est constitué conformément aux dispositions des articles R.112-5 et R.112-6 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.







La mise en œuvre de la procédure de dossier simplifié est conditionnée par deux critères cumulatifs :

 Réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme¹;

L'article L. 221-1 du code de l'urbanisme dispose en effet que les collectivités locales ou leurs groupements notamment peuvent « acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ».

• Urgence à acquérir les terrains avant que le projet n'ait pu être établi.

Le juge administratif considère en effet qu'il ne peut y avoir de dossier « simplifié » si la nature et la localisation des travaux ainsi que les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants sont connus au moment du dépôt du dossier².

Les paragraphes 5.2.1 et 5.2.2 décrivent la façon dont le projet répond bien à ces deux critères :

5.2.1 Une opération d'aménagement importante

Le périmètre DUP a été délimité de façon à pouvoir réaliser des **opérations d'ensemble permettant la construction de logements formant des ensembles cohérents pour chaque site,** d'un point de vue de la politique sociale : principe de mixité sociale dans l'aménagement, avec environ 65% de logements sociaux parmi les logements envisagés.

S'agissant de surfaces importantes, les 4 opérations devront inclure la création d'accès et d'espaces publics (espaces verts, gestion des eaux pluviales...).

A ce stade, ni la densité, la répartition, les typologies, ni même l'emplacement exact des futurs immeubles nécessaires aux futurs habitants de la zone ne sont, à ce stade, connus.

5.2.2 Nécessité de sanctuariser le foncier disponible pour ce projet prioritaire

Au regard du constat de carence de la commune de S au titre de l'article 55 de la loi SRU, prononcé par le Préfet de Charente-Maritime par arrêté en décembre 2017, mais aussi des enjeux environnementaux de densification du développement urbain (SCOT, PLU, ...), la sanctuarisation du foncier encore aujourd'hui disponible constitue un impératif absolu pour la concrétisation du projet.

En effet, l'attractivité immobilière de ce secteur peut entrainer des comportements spéculatifs qui pourraient avoir pour conséquence de remettre en cause la faisabilité économique du projet. De plus, les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine de la commune étant très faible il convient d'intervenir au plus vite sur la maitrise des fonciers non bâti existant afin de ne pas amplifier l'étalement urbain.

Considérant les résultats en partie infructueux des démarches d'acquisition à l'amiable engagées à ce jour, la procédure de DUP « foncière » est ainsi engagée afin de garantir la sanctuarisation du foncier disponible destiné à développer

une offre de logement adaptée au besoin du territoire tout en limitant l'étalement urbain et structurant l'offre immobilière en centre-bourg.

5.3 Organisation et déroulement de l'enquête publique

L'organisation de l'enquête préalable à la DUP relève de la compétence exclusive du préfet. L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance de l'opération, par un commissaire-enquêteur ou par une commission d'enquête désignée par le Président du Tribunal administratif (saisi par le préfet). Le commissaire-enquêteur est chargé de conduire l'enquête de manière indépendante et impartiale.

5.3.1 Avant l'enquête publique

Le commissaire enquêteur prend connaissance du dossier et participer à l'organisation de l'enquête en liaison avec l'autorité organisatrice (fixation des dates de l'enquête et des permanences, vérification de la publicité de l'enquête, visite des lieux. ...).

Le Préfet, après consultation du commissaire enquêteur (ou du président de la commission d'enquête), précise ainsi par arrêté (article R. 111-1 à 2 et R.112-8 à 17 du Code de l'Expropriation) :

- L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à 15 jours pour les enquêtes au titre du Code de l'Expropriation;
- Les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est, par les soins du Préfet, publié en caractères apparents huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements intéressés. Cette démarche est également accompagnée d'un affichage de l'avis débutant au moins huit jours avant le début de l'enquête et se prolongeant durant toute sa durée.

5.3.2 Pendant l'enquête

Le commissaire enquêteur anime l'enquête et se tient à la disposition du public (notamment lors de ses permanences) en vue de recueillir ses observations. A défaut, celles-ci sont consignées directement sur le registre par les intéressés conformément au R.112-17 du Code de l'Expropriation. Le commissaire enquêteur veille également au respect de la procédure.

Le registre enquête est clos à la fermeture de l'enquête conformément au R112-18 pour être transmis au commissaire enquêteur qui en examinera le contenu et formulera ses observations en conséquence selon le R112 19 et suivants du Code de l'Expropriation.

5.3.3 Après l'enquête

Le commissaire enquêteur rédige et transmet à l'autorité préfectorale, sous un mois maximum, un rapport relatant notamment le déroulement de l'enquête et analysant les observations du public, et émet un avis personnel sur le projet (favorable, favorable sous réserve ou défavorable) basé sur des conclusions motivées.





¹ Article L. 300-1 du code de l'urbanisme : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement

supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

² CE, 3 avril 1981, n° 11 828 – CAA Douai, 29 septembre 2011, n° 10DA00848

5.4 Déclaration d'utilité publique

L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard dans l'année qui suit l'enquête préalable. Il fait mention de la durée durant laquelle l'expropriant devra procéder à la maîtrise du foncier, qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai peut être prorogé pour une durée au maximum égale.

L'arrêté d'utilité publique peut faire l'objet :

- d'un recours en excès de pouvoir devant le Tribunal administratif (TA) dans le délai de deux mois. Ce recours n'a pas d'effets suspensifs, c'est-à-dire que la procédure d'expropriation peut être poursuivie ;
- d'une requête en référé-suspension tendant à suspendre les effets de la DUP jusqu'au jugement du TA sur le recours pour excès de pouvoir. La DUP pourra être suspendue si le juge estime que l'urgence le justifie et s'il existe un doute sérieux quant à la légalité de la décision. Dans ce cas, la procédure d'expropriation ne peut être poursuivie d'un recours contentieux dans les deux mois qui suivent sa publication.

5.5 Recours à l'expropriation

La convention d'intervention signée entre l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine, la commune de Saint-Palais-sur-Mer et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique depuis 2015 a pour objectif d'assurer à la collectivité la maîtrise pleine et entière des 4 périmètres visés avec l'objectif de présenter cette demande de Déclaration d'Utilité Publique.

De nombreuses tentatives de négociation ont ainsi été engagées ces derniers mois par l'EPF Nouvelle-Aquitaine et la commune mais ces dernières montrent déjà leurs limites. Elles sont poursuivies par l'EPF et seront dans la mesure du possible privilégiées, mais ne peuvent garantir la bonne réalisation de la maîtrise foncière sur ces périmètres stratégiques pour le développement futur de Saint-Palais-sur-Mer.

Par conséquent, au regard de l'urgence à intervenir sur ce site et des enjeux qu'il représente pour la commune notamment dans le cadre du développement d'une offre en logements locatifs sociaux, et pour répondre au constat de carence en logement sociaux établi par l'Etat en date du 22 décembre 2017, la procédure d'expropriation est engagée.

Il reste que le lancement de cette procédure de DUP laisse à tout moment la possibilité d'aboutir à des accords de gré à gré entre l'EPF et les vendeurs évitant ainsi le recours à une obligation de vente.

5.6 Procédures parallèles

5.6.1 Enquête parcellaire

La déclaration d'utilité publique de l'opération permet, par arrêté de déclarer cessible tout terrain dont l'acquisition est rendue nécessaire pour réaliser l'opération.

Cet arrêté fera suite à une enquête parcellaire organisée en application du R131-3 et suivants du Code de l'Expropriation et pouvant être menée conjointement avec l'enquête publique préalable à la DUP.

Cette consultation permet aux ayants-droits de faire valoir leurs droits sur les terrains et propriétés qu'il est nécessaire d'acquérir.

Les négociations seront poursuivies pour rechercher un accord amiable pour l'acquisition des emprises foncières nécessaires au projet. A défaut d'accord amiable, le dossier est transmis au juge de l'expropriation qui prononce l'ordonnance d'expropriation et fixe le montant des indemnités d'expropriation par jugement motivé.

La prise de possession n'interviendra qu'après paiement ou consignation de l'indemnité.

5.6.2 Opération d'archéologie préventive

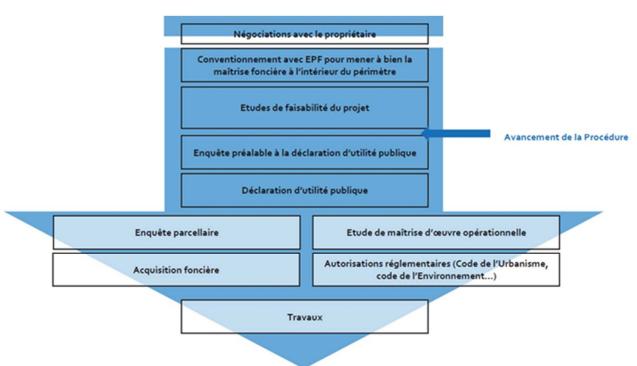
Les opérations d'archéologie préventive concernent l'ensemble des opérations soumises à étude d'impact ou donnant lieu à un permis de construire, permis de démolir ou autorisation d'installations ou travaux divers (travaux d'affouillement, d'exhaussement...) en application du Code de l'Urbanisme.

Ces opérations ont pour but d'assurer la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux.

L'EPF pourra saisir, au moment approprié, le préfet qui décidera ou non de prescrire les mesures d'archéologie préventive.

Quoiqu'il en soit, le maître d'ouvrage de l'opération informera si nécessaire les services concernés de toute découverte archéologique sur le chantier.

5.7 Insertion de l'enquête dans la procédure







6 Bilan

6.1 Bilan avantages - inconvénients

6.1.1 Notion « d'utilité publique »

La faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son « utilité publique », qui justifie le recours à l'expropriation. La notion d'utilité publique n'est pas nouvelle et a donné lieu à une jurisprudence nourrie du Conseil d'État, illustrée par l'arrêt du 28 mai 1971 « Ville Nouvelle Est » : « considérant qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».

Le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique présente quelques inconvénients. Ces derniers n'apparaissent cependant pas excessifs au regard des nombreux avantages qu'offre la procédure, dont la garantie d'une réalisation totale de l'opération sous la conduite de la collectivité.

Ce bilan avantages/inconvénients peut être résumé par les paragraphes suivants.

6.1.2 Les inconvénients

Les inconvénients de ce projet sont les suivants :

- Atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation.
- Imperméabilisation des sols, constituant l'assiette foncière des futurs immeubles ;
- Nuisances en phase travaux une fois le projet défini ;
- Augmentation du trafic routier sur les voies existantes

Ces points sont dès à présent connus et feront l'objet de mesure de réduction/évitement (nuisances durant les travaux...) ou de compensation (compensation financière dans le cadre de l'atteinte à la propriété).

6.1.3 Les avantages

Les avantages du projet sont de plusieurs ordres :

- Projet répondant aux objectifs prioritaires des politiques locales (SCOT, PLH, PLU) du fait de sa :
 - Contribution au développement du parc de logements sociaux : l'opération permettrait de répondre à environ 12% de l'objectif annuel global de logements à produire sur la CARA et à environ 85% de l'objectif annuel de logements locatifs sociaux à produire sur la CARA (objectifs PLH) ;
 - Contribution à la densification de l'urbanisation pour limiter l'étalement urbain : Les sites objet de la présente demande de DUP sont situés en dent creuse au sein de la zone agglomérée de la commune de Saint-Palais-sur-Mer. Le raccordement aux différents réseaux est facilité du fait de la situation des sites dans des secteurs déjà desservis par les réseaux (eau, électricité, télécom).
- Projet répondant au constat de carence en logements sociaux prononcé par la préfecture de la Charente-Maritime depuis juin 2015, en contribuant à la production d'une centaine de logements parmi les 179 prévus par l'objectif triennal 2017-2019.
- Projet situé dans un secteur urbain sans enjeu environnemental majeur, et en dehors des zones à risque identifiées dans le PPRN ;

- Garantie d'une urbanisation cohérente qui pourra se dérouler à l'abri de projets, d'acquisitions ou de mouvements spéculatifs qui pourraient la rendre plus onéreuse pour la collectivité publique, et aller à l'encontre d'une saine gestion des deniers publics.
- Contribuer à la fabrique de quartiers mixtes à vocation dominante résidentielle, de services, commerces;
- Favoriser la mixité sociale par des logements diversifiés ;
- Renforcer l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages ;
- Contribuer au traitement qualitatif de l'opération renforçant la qualité du cadre de vie de la commune

Synthèse

A regard de ces éléments, il apparaît clairement que la balance du bilan avantages/inconvénients est très nettement favorable à l'intervention sur les 4 sites visés.

6.2 Conclusion

Ainsi dans un contexte de carence en logements sociaux et de besoin en logements en général sur l'agglomération de Royan, qui de surcroît est confronté à un manque de réserve foncière en zone urbaine de Saint-Palais-sur-Mer quand il est demandé une densification des centres-bourgs dans les politique locales, l'émergence du projet soutenu par la commune de Saint-Palais-sur-Mer n'est pas envisageable dans des délais raisonnables sans recourir à l'expropriation pour s'assurer de la maîtrise pleine et entière du périmètre et envisager la réalisation de ce projet de création de 146 logements environ, dont au moins 65% de logements sociaux.

Ni le coût du foncier du projet, ni les atteintes qu'il porte à la propriété privée et à l'environnement ne sont excessifs au regard de l'intérêt public qu'il représente à l'échelle de la Commune. L'opération présente de ce point de vue, un caractère d'utilité publique.

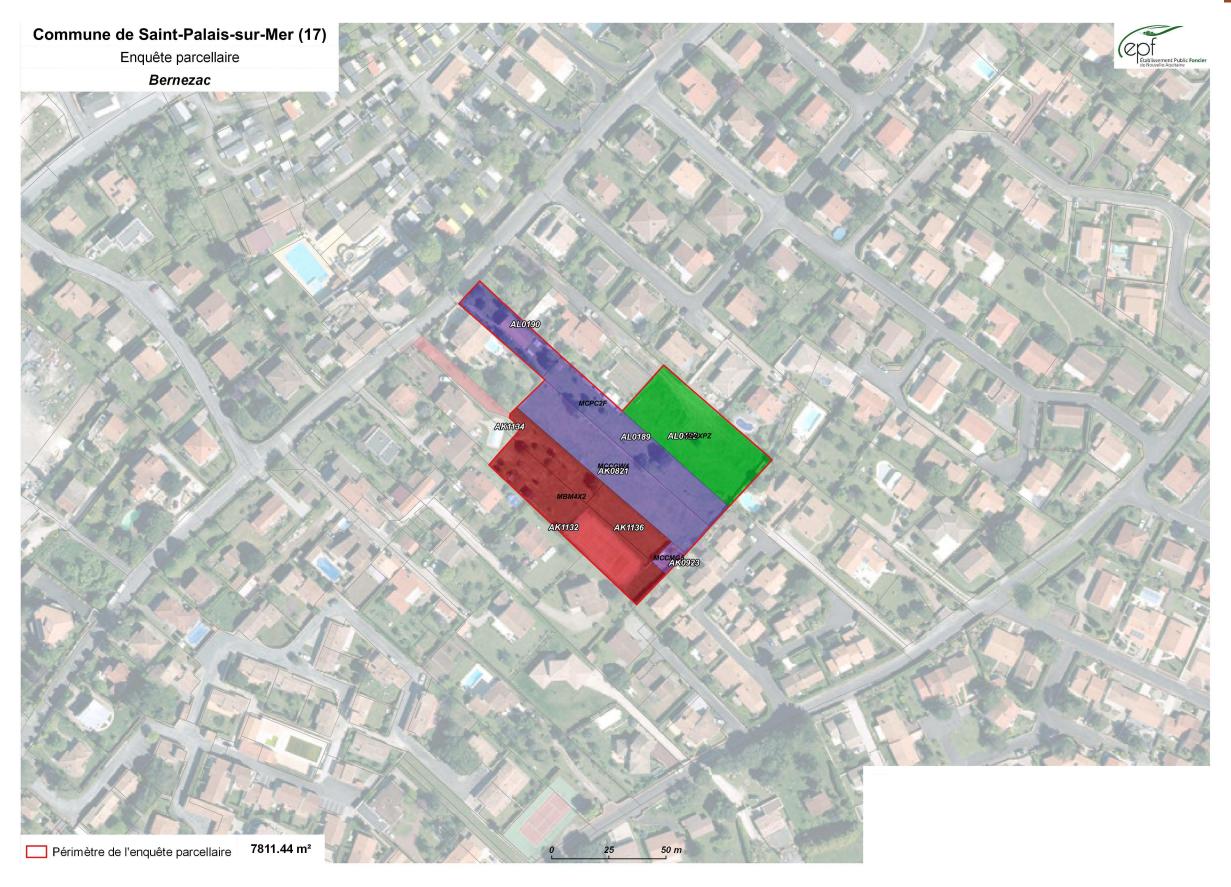
Dans ce cadre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est le partenaire le plus approprié pour accompagner la collectivité. Pour ces raisons, l'EPF sollicite le Préfet de Charente-Maritime pour déclarer l'utilité publique de cette opération dont il deviendra le bénéficiaire.



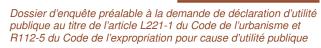




4 Pièce n 4 : Plan périmétral des immeubles à acquérir







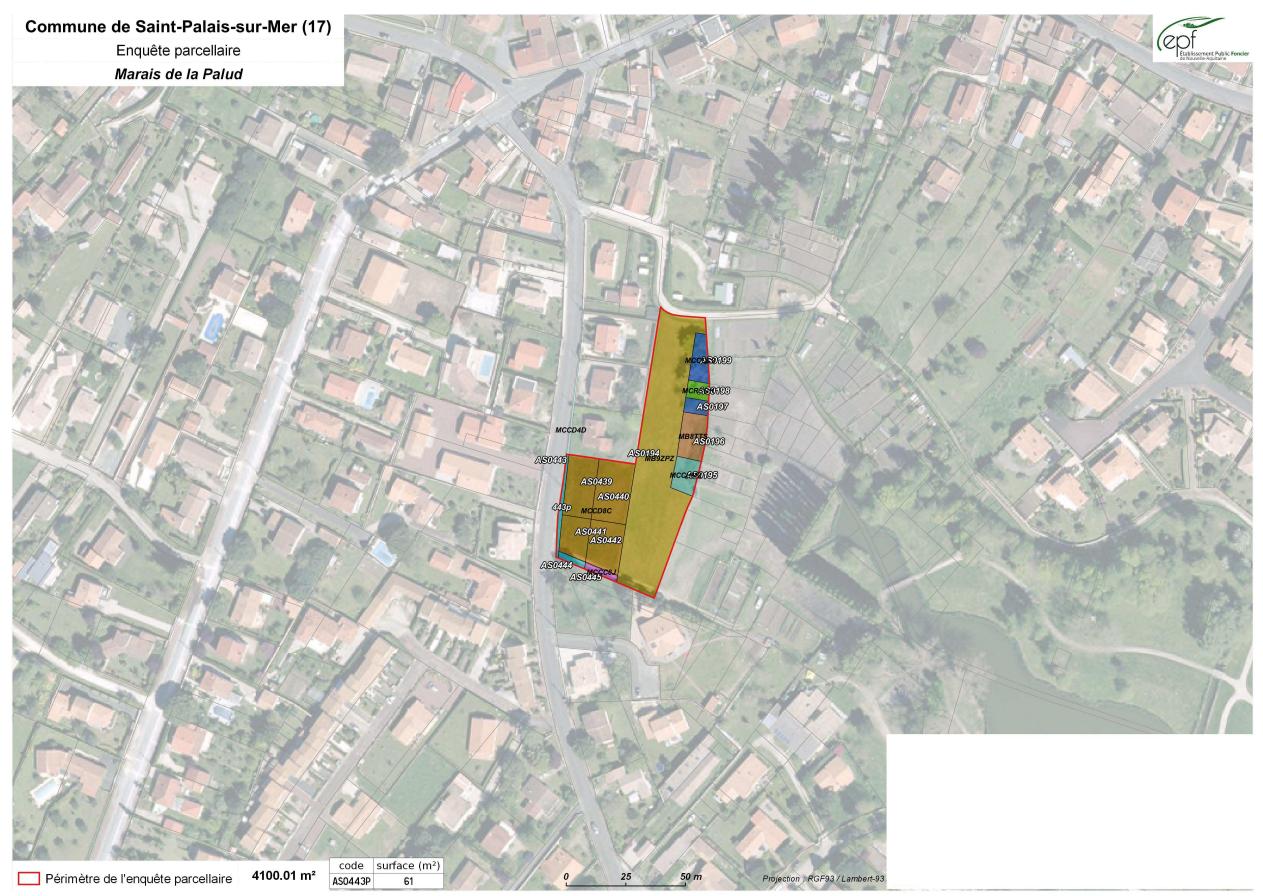


4 Pièce n 4 : Plan périmétral des immeubles à acquérir





4 Pièce n 4 : Plan périmétral des immeubles à acquérir

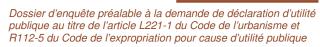




4 Pièce n 4 : Plan périmétral des immeubles à acquérir











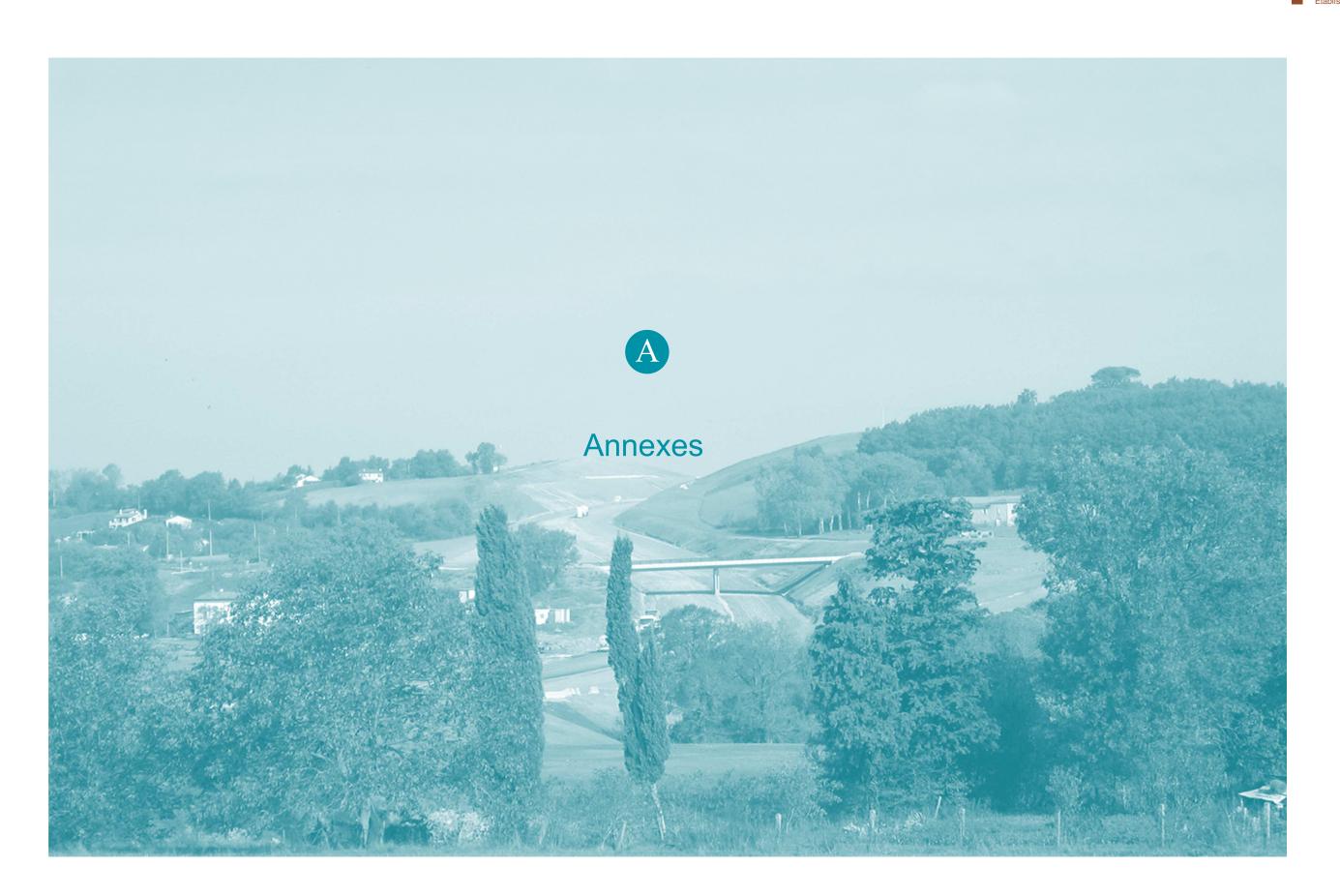
5 Pièce n 5 : Appréciation sommaire des dépenses

Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) — Réserves foncières « multisites » à vocation d'habitat Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Saint-Palais-sur-Mer 03/04/2019

Le coût total des acquisitions foncières à réaliser dans le cadre de la démarche d'expropriation (pour cause d'utilité publique demandée dans le présent dossier), suite à la consultation du service des domaines, s'élève à 4 285 837 €. (Cf. Annexe 1).









Annexe 1 : Estimation du service du domaine



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITMI Pôle métiers : animation et expertise Mission domaine et politique immobilière de l'Etat

24 Avenue de Fetilly

17021 LA ROCHELLE CEDEX 1 Téléphone : 05 46 30 08 73

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet Téléphone : 05 46 34 61 73

Courriel: ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf LIDO : RC 2018-17-380V1879- 87 Z 100

Le 03/12/2018

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente Maritime

à

Monsieur le Directeur de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

DESIGNATION DU BIEN: Terrains

Adresse du bien : Avenue de Bernezac, Maine Bertrand Nord, Marais de la Palud, Moulin de Vessac

à Saint Palais sur Me

DEPENSE TOTALE : 4 285 837€ (dont marge d'aléa à 10 % et remploi)

 SERVICE CONSULTANT: ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLEAQUITAINE AFFAIRE SUIVIE PAR: MATHILDE SILL.

2 - Date de consultation : 23/10/2018

Date de réception : 25/10/2018

Date de visite : Bien pon visité

Date de constitution du dossier « en état » : 28/11/2018

3 -- Opération soumise à l'avis du Domaine -- description du projet envisagé

Demande d'estimation sommaire et globale en vue du développement de l'offre de logements et notamment de logements locatifs sociaux.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Saint Palais sur Mer,

1) Site situé avenue de Bernezac

En agglomération, à environ 850 mètres de la plage, parcelles cadastrées section AK 1132, 1134p, 1136, 923, 821 et AL 189, 190, 422, en nature de terrain nu et bâti (parcelles AL 189 et 190).

2) Site de Maine Bertrand Nord

En agglomération, à environ 1,8 km de la plage, parcelles cadastrées section AN 13, AN 14 et 71 et AN 139p, en nature de terrain nu.

3) Site du marais de la Palud

En agglomération, à environ 1 km de la plage, parcelles cadastrées section AS 198, 445, 194, 443p, 444, 439, 440, 441, 442, 195, 196, 197 et 199, en nature de terrain nu.

MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS 4) Site du Moulin de Vessac

En agglomération, au nord de la commune, assez loin du centre et de la mer, parcelles cadastrées AN 45, 46, 212, 156p pour 930 m², 223, 288,290, 246, 285, 286, 287 et 289, en nature de terrain nu.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Biens appartenant à divers propriétaires privés. Biens estimés libre d'occupation.

6 – Urbanisme et réseaux

Au PLU de Saint Palais sur Mer, approuvé le 27/06/2013 :

- Le site de Bernezac est en zone Uc, correspondant aux extensions urbaines pavillonnaires.
- Le site le Maine Bertrand nord est en zone Auc, sauf la parcelle AN 139p, qui est en zone Uc. La zone Auc est une zone à vocation d'habitat, d'urbanisation future. L'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum.
- Le site du Marais de la Palud est en zone Uc.
- Le site du Moulin de Vessac est en zone, l'Auc II s'agit d'une zone insuffisamment équipée et desservie, qui constitue une réserve foncière, destinée à l'accueil ultérieur de constructions à usage d'habitation (vocation principale). Le secteur n'est actuellement pas ouvert à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou révision du parti

7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

La dépense totale est estimée à 4 285 837€

- Valeur vénale : 3 554 321€

- Marge d'aléas : 355 432€ - Remploi : 376 084€

8- Durée de validité

Une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de dix huit mois

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, au plomb ou à la pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques L'Adjoint au Directeur du Pôle Animation et Expertise





Dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique au titre de l'article L221-1 du Code de l'urbanisme et R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique





Annexe 2 : Arrêté préfectoral de carence sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer



PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 1 - 2623

prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2014 – 2016 pour la commune de Saint-Palais-sur-Mer

Le Préfet de la Charente-Maritime Chevalier de l'Ordre national du Mérite

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment modifiée par la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier et par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

VU la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale ;

VU la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social;

VU la loi n° 2017-89 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.302-5 à L.302-9-2 et R.302-14 à R.302-26;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.422-2 et R.422-2;

VU le courrier du préfet en date du 02 février 2017 informant la commune de Saint-Palais-sur-Mer de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

VU le courrier du maire en date du 27 février 2017, présentant ses observations sur le non-respect de l'objectif triennal pour la période 2014 – 2016;

VU la commission départementale du 02 mai 2017;

VU l'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, réuni le 18 juillet 2017 ;

VU l'avis de la commission nationale en date du 18 octobre 2017 visée au II de l'article L.302-9-1-1 :

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Saint-Palais-sur-Mer pour la période triennale 2014 – 2016 était de 132 logements;



Dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique au titre de l'article L221-1 du Code de l'urbanisme et R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique Etablissement public foncier de

CONSIDÉRANT qu'en application du même article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agréments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Saint-Palais-sur-Mer pour la période triennale 2014 – 2016 devait comporter 20 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS, et 30 % au moins de ce même minimum en PLAI ou assimilés;

CONSIDÉRANT que le bilan triennal 2014 – 2016 fait état d'une réalisation globale de 4 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 3,03 %;

CONSIDÉRANT que le bilan triennal 2014 – 2016 fait état d'une production nulle en PLAI ou assimilés ainsi qu'en PLS, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux;

CONSIDÉRANT le non-respect des obligations triennales de la commune de Saint-Palais-sur-Mer :

CONSIDÉRANT que les contentieux récurrents sur les permis de construire liés à la réalisation de logements locatifs sociaux sont un frein à la réalisation des objectifs;

CONSIDÉRANT que le nombre de logements locatifs sociaux financés et programmés sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer est insuffisant par rapport à l'objectif fixé sur la période 2014 – 2016;

CONSIDÉRANT que la commune n'a engagé, sur la période considérée, aucune opération permettant le conventionnement de logements sociaux par des bailleurs privés, notamment grâce aux aides de l'Anah,

CONSIDÉRANT que la mise en œuvre des engagements pris dans le cadre du contrat de mixité social signé le 8 juillet 2016 n'ont pas encore produit les effets attendus sur la période 2014-2016;

CONSIDÉRANT dès lors, que les éléments avancés par la commune dans son courrier du 27 février 2017 et lors de la commission départementale du 2 mai 2017 ne sont pas de nature à justifier le non-respect de son objectif de réalisation pour la période 2014 – 2016;

SUR PROPOSITION de Monsieur le secrétaire général de la Préfecture ;

ARRÊTE:

Article 1er :

La carence de la commune de Saint-Palais-sur-Mer est maintenue en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation :

Article 2

Le taux de majoration, visé à l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, opéré annuellement en application du L.302-7 du même code, est fixé à 100 %;

Dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique au titre de l'article L221-1 du Code de l'urbanisme et R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique





Article 3:

Le taux de majoration fixé à l'article 2 est appliqué sur le montant du prélèvement brut par logement manquant à compter du 1er janvier 2018 et ce pour une durée de trois ans.

Article 4:

Les droits de réservation mentionnés à l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer sont transférés à l'autorité administrative de l'État et les conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires sont suspendus ou modifiés du fait de ce transfert. La commune communique au représentant de l'État dans le département la liste des bailleurs et des logements concernés.

Monsieur le secrétaire général de la Préfecture de la Charente-Maritime et Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de l'État et notifié aux intéressés.

Fait à La Rochelle, le 22 DEC. 2017

Le Préfet

Fabrice RIGOULET-ROZE

Délais et voies de recours.

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de la notification, devant le tribunal administratif de Poitiers – 15 rue de Blossac – 86000 Poitiers. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de monsieur le Préfet de Charente-Maritime. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite du rejet).



Dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique au titre de l'article L221-1 du Code de l'urbanisme et R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique





Annexe 3 : Arrêté préfectoral de délégation du droit de préemption urbain sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer



PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL Nº 18-67portant délégation du droit de préemption urbain sur la commune de
Saint-Palais-sur-Mer à l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Préfet de la Charente-Maritime Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le deuxième alinéa de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme transférant l'exercice du droit de préemption au représentant de l'État dans le département pour les communes faisant l'objet d'un arrêté de constat de carence pris suivant les dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation;

VU l'arrêté préfectoral n° 17-2633 du 22 décembre 2017 maintenant la carence de la commune de Saint-Palais-sur-Mer pour la période triennale 2014 – 2016 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 09 août 2012 instituant le droit de préemption sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer ;

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État peut déléguer ce droit à un établissement public foncier créé en application des articles L. 321-1 de ce même code ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture ;

ARRÊTE:

Article 1er

Pendant toute la durée de l'arrêté sus-visé, l'exercice du droit de préemption instauré par la délibération du conseil municipal du 09 août 2012 et portant sur l'aliénation d'un bien bâti ou non bâti affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et assuré par le préfet de Charente-Maritime, est délégué à l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine;

Article 2

Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de l'État. Une copie sera adressée à :

- la commune de Saint-Palais-sur-Mer
- l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
- la direction départementale des finances publiques
- la chambre départementale des notaires

Dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique au titre de l'article L221-1 du Code de l'urbanisme et R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique Etablissement public foncier de

Article 3:

Les modalités de délégation sont fixées dans le cadre d'une convention tripartite (État – commune – Établissement public foncier Nouvelle-Aquitaine).

Article 4:

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de la Charente-Maritime et Monsieur le Directeur Général de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent

Fait à La Rochelle, le 15 JAN. 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet Le Secrétaire Général

Pierre-Emmanuel PORTHERE

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de la notification, devant le tribunal administratif de Poitiers. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet de Charente-Maritime. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite du rejet).



Dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique au titre de l'article L221-1 du Code de l'urbanisme et R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique





Annexe 4 : Extrait du règlement du PLU de Saint-Palais-sur-Mer en vigueur

ZONE UC ET SECTEUR UCa

ZONE UC et secteur UCa

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux extensions urbaines pavillonnaires.

Elle comporte un secteur UCa correspondant à deux axes nord-sud permettant l'accès au centre ville qui sont l'avenue du Général De Gaulle au bâti sans intérêt patrimonial, mais qui est l'entrée principale dans Saint-Palais-sur-Mer, et l'avenue de Courlay, beaucoup moins empruntée, mais bordée d'un patrimoine bâti à préserver

Les risques auxquels sont soumis ces espaces reposent sur le désordre urbain caractéristique des entrées de ville, la perte de qualité qui pourrait advenir dans un secteur de mutations. Ce sont des espaces très fréquentés qui doivent être particulièrement soignés pour promouvoir une image valorisante de la ville.

En application de l'article L123-1-5-7° du C.U., le plan local d'urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les immeubles singuliers et les arbres remarquables sont identifiés et repérés sur le plan de zonage.

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- Par délibération du conseil municipal du 28 juillet 2010, les démolitions sont soumises au permis de

- Par délibération du conseil municipal du 13 septembre 2007, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Dans le secteur UCa compris dans le périmètre de la ZPPAUP, des prescriptions particulières portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe) s'appliquent, notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et

Elle est couverte en partie par le périmètre du Plan de Prévention des Risques feu de forêt, submersion et érosions marines (PPRN), dans lequel des prescriptions particulières sont imposées (voir plan réglementaire et règlement en annexe).

Article UC 1: Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf :
 - s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone.
 - s'ils sont liés à la création ou à l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la
- Toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec la destination de la zone
- · Les constructions à usage agricole, forestier
- · Les constructions à usage industriel
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-home), les parcs résidentiels de loisirs

Commune de Saint-Palais-sur-Mer - REGI EMENT PLU approuvé le 8 Août 2012 - modification simplifiée n°1 approuvée le 27 juin 2013

ZONE UC ET SECTEUR UCa

- Le stationnement isolé de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de toute nature
- Les constructions à usage d'entrepôt, sauf les dépôts liés aux commerces et activités situés dans la
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du CU
- Les aires de stationnement visées à l'article R.421.19, j) du CU
- Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs

En secteur UCa:

Le stockage de caravanes

En outre :

- Dans la zone non aedificandi sont interdits
 - -les nouvelles constructions
 - -les aménagements en élévation
- Dans la zone non aedificandi portée en jaune au plan de part et d'autre du canal de Bernezac (4 m de part et d'autre depuis les rives) sont interdites :
 - -les nouvelles constructions
 - -les aménagements en élévation
 - -les clôtures
 - -les plantations d'arbres
- Dans le secteur UCa les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au
- Dans la zone et secteurs couverts par le PPRN les dispositions réglementaires du PPRN s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

En zone UC couverte par le PPRN en zone « B2 » sont interdits notamment les bâtiments destinés à l'hébergement collectif de personnes à mobilité réduire dépendantes.

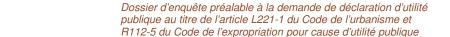
Article UC 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement des immeubles existants identifiés au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager et localisés sur le plan de zonage sous réserve de respecter les dispositions de l'article UC11.
- Les installations à usage d'activité artisanale, ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Le stockage de caravanes à condition que la surface de l'aire de stockage ne soit pas visible
- Les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.

Commune de Saint-Palais-sur-Mer – REGLEMENT PLU approuvé le 8 Août 2012 – modification simplifiée n°1 approuvée le 27 juin 2013









ZONE UC ET SECTEUR UCa

<u>Pour l'ensemble de la zone</u>: Toute opération de 10 logements ou plus devra consacrer 20% minimum du nombre de logements total à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la végétation et aux arbres de haute tige existants, et sous réserve de l'application des autres articles du règlement, ne sont autorisés que :

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 m² d'emprise au sol
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de ieux....)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- les constructions souterraines en dehors des espaces plantés
- les bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

Dans la zone non aedificandi sont autorisés :

- les dispositifs nécessaires, hors bâtiments, aux accès et à la sécurité.

<u>Dans la zone non aedificandi portée en jaune au plan de part et d'autre du canal de Bernezac</u> (4 m de part et d'autre depuis les rives) :

- tous les aménagements devront laisser l'accès libre (pour l'entretien, le curage du canal)

<u>Dans la zone et secteurs couverts par le PPRN</u> les dispositions réglementaires du PPRN s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

Rappel:

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

ZONE 1AU et SECTEURS 1AUc, 1AUdx, 1AUg

ZONE 1AU et secteurs 1AUc, 1AUdx, 1AUg

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU et ses secteurs ne sont actuellement pas ouverts à l'urbanisation (sauf confortement et extension limités des constructions du golf), le règlement de la zone et des secteurs sera fixé par voie de modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 1AU comporte :

- les secteurs 1AUc « Moulin de Vessac » et « Nord Lac / chemin de la Fontaine », insuffisamment équipés et desservis, qui constituent des « réserves foncières » destinées à l'accueil ultérieur de constructions à usage d'habitation (vocation principale)
- le secteur 1AUdx situé à proximité de la plage de la Grande Côte, et destiné à recevoir des équipements liés au tourisme dans le cadre d'un plan de masse ou d'orientations d'aménagement et de programmation définis dans le cadre d'une modification ou révision du PLU avec réalisation d'une évaluation environnementale.
- le secteur 1AUg correspondant aux installations du Golf et destiné à permettre les constructions nécessaires au fonctionnement de cette activité.

Ce secteur pourrait être destiné à moyen/long terme, à recevoir des équipements d'accueil touristique de type hébergement hôtelier. Dans ce cas, sous réserve de <u>révision du PPR feu de forêt et réalisation d'une évaluation environnementale</u>, le projet devra faire l'objet d'un plan de masse ou d'orientations d'aménagement et de programmation à définir dans une <u>modification ou révision du PLU</u>.

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- Par délibération du conseil municipal du 28 juillet 2010, les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Par délibération du conseil municipal du 13 septembre 2007, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, des prescriptions particulières portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe) s'appliquent, notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

Elle est couverte en partie par le périmètre du Plan de Prévention des Risques feu de forêt, submersion et érosions marines (PPR), dans lequel des prescriptions particulières sont imposées (voir plan réglementaire et règlement en annexe).

Article 1AU 1: Les occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation nouvelle non mentionnée à l'article 1AU 2.

Dans la zone non aedificandi sont interdits :

- -les nouvelles constructions
- -les aménagements en élévation

Commune de Saint-Palais-sur-Mer – REGLEMENT PLU approuvé le 8 Août 2012 – modification simplifiée n°1 approuvée le 27 juin 2013

118







Dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité



ZONE 1AU et SECTEURS 1AUc, 1AUdx, 1AUg

<u>Article 1AU 2: Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u>

En zone 1AU et secteurs :

 Les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.

En secteur 1AUg :

- Les aménagements de loisirs et d'accueil liés au fonctionnement du golf.
- L'extension des constructions existantes liées à l'exploitation des installations ci-dessus dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.
- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

En secteurs 1AUc et 1AUdx :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre :

- A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).
- <u>Dans le périmètre du PPR feu de forêt, érosion et submersions marines,</u> les dispositions du P.P.R. s'appliquent.
- <u>Dans la zone non aedificandi</u> sont autorisés :
 - les dispositifs nécessaires, hors bâtiments, aux accès et à la sécurité

ZONE AU et SECTEURS AUc et AUd

ZONE AU et secteurs AUc et AUd

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée à court terme. Ce secteur correspond aux extensions en continuité des espaces urbanisés existants.

L'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure indispensables.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées.

Des opérations d'aménagement et de construction peuvent être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de réalisation par tranches, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

Cette zone comporte les secteurs suivants :

- AUc à vocation d'habitat dont l'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum.
- AUd à vocation d'habitat dont l'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum, « mixtes » (logements « libres », logements « résidences seniors », logements locatifs sociaux ...)

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- Par délibération du conseil municipal du 28 juillet 2010, les démolitions sont soumises au permis de
- Par délibération du conseil municipal du 13 septembre 2007, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Elle est couverte en partie par le périmètre du Plan de Prévention des Risques feu de forêt, submersion et érosions marines (PPR), dans lequel des prescriptions particulières sont imposées (voir plan réglementaire et règlement en annexe).

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, des prescriptions particulières portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe) s'appliquent, notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

Des emplacements réservés institués en application de l'article L 123-2-b) du Code de l'Urbanisme et servitude instituée au titre de l'article L 123-1-16° sont inscrits en secteur AUc, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (logements sociaux locatifs ou en accession).

Article AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

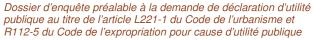
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf :
 - o s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone.
 - s'ils sont liés à la création ou à l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

ZONE

Commune de Saint-Palais-sur-Mer – REGLEMENT PLU approuvé le 8 Août 2012 – modification simplifiée n°1 approuvée le 27 juin 2013

103









ZONE AU et SECTEURS AUc et AUd

- Toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec la destination de la zone
- Les constructions à usage agricole, forestier
- · Les constructions à usage industriel
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-home)
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les dépendances et les groupes de garages qui ne seraient pas le complément d'un immeuble
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatibles avec la vocation des secteurs AU
- Les constructions à usage d'entrepôt, sauf les dépôts liés aux commerces et activités situés dans la zone
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du CU
- Les aires de stationnement visées à l'article R.421.19, j) du CU
- Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de toute nature

En outre :

- Dans le périmètre du PPR feu de forêt, érosion et submersions marines, les dispositions du P.P.R. s'appliquent.
- Dans le périmètre de la ZPPAUP, les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).
- Dans la zone non aedificandi sont interdits :
 - les nouvelles constructions
 - -les aménagements en élévation

Article AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- Les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.
- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Toute opération de 5 logements ou plus devra consacrer 20% minimum du nombre de logements total à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Commune de Saint-Palais-sur-Mer – REGLEMENT PLU approuvé le 8 Août 2012 – modification simplifiée n°1 approuvée le 27 juin 2013



En outre :

En secteur AUc et dans les emplacements réservés instituées en application de l'article L 123-2-b) du Code de l'Urbanisme et dans la servitude instituée au titre de l'article L 123-1-16° du Code de l'Urbanisme :

- ne sont admises que les constructions de logements sociaux (en accession sociale à la propriété ou locatifs) et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation du secteur.
 - A l'intérieur de la réserve instituée au titre de l'article. L-123.2, b) du code de l'urbanisme : programme de 100 % de logements sociaux : (le Gourbaud, rue des Pervenches – Maine Bertrand)
 - A l'intérieur de la réserve instituée au titre de l'article L-123.1-16° du code de l'urbanisme: 80 % de logements sociaux imposés (rue des Troènes)

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la végétation et aux arbres de haute tige existants, et sous réserve de l'application des autres articles du règlement, ne sont autorisés que :

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 m² d'emprise au sol
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- les constructions souterraines en dehors des espaces plantés
- les bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

<u>Dans la zone non aedificandi</u> sont autorisés :

- les dispositifs nécessaires, hors bâtiments, aux accès et à la sécurité.

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.



Dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique au titre de l'article L221-1 du Code de l'urbanisme et R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique





