

DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL MUNICIPAL

DU

26 SEPTEMBRE 2023

Le Maire atteste la télétransmission au contrôle de légalité de l'ensemble des délibérations, les 3 et 4 octobre 2023.

Document publié sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte pour une durée minimale de 2 mois à compter du 5 octobre 2023.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, les présentes délibérations peuvent faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Ordre du jour :

Désignation d'un secrétaire de séance

Approbation du procès-verbal de la séance du 4 juillet 2023

Institutions et vie politique

Installation d'un nouveau conseiller municipal

2023-05-01 Commissions communales et organismes extérieurs - Modification de la composition suite à la démission d'un conseiller municipal - Ajustements complémentaires

2023-05-02 Désignation d'un référent déontologue pour les élus locaux

2023-05-03 Décisions prises par le Maire par délégation du Conseil municipal

Commande publique

2023-05-04 Aménagement des rues de la République et Blossac - Attribution du lot n° 2 : Espaces verts, mobilier et serrurerie

Urbanisme

2023-05-05 Urbanisme - Institution des déclarations préalables pour la réalisation de clôtures

2023-05-06 Urbanisme - Instauration du permis de démolir sur l'ensemble de la commune

2023-05-07 Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Approbation

2023-05-08 Urbanisme - Droit de préemption urbain - Modification suite à l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme

2023-05-09 Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) - Approbation

Habitat

2023-05-10 ANRU PRIR Moulins Liot - Ajustement mineur n°2 à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain - Approbation

2023-05-11 ANRU PRIR Moulins Liot - Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage à Podeliha Accession pour la réalisation de 20 logements en accession aidée - Approbation

2023-05-12 Habitat - Opération de restauration immobilière - Bilan de l'enquête publique - Confirmation de demande de déclaration d'utilité publique

Domaine et patrimoine

2023-05-13 Patrimoine communal - Acquisition de la parcelle cadastrée section YB n° 226 appartenant aux conjoints DAGUZÉ

2023-05-14 Patrimoine communal - Cession des 4B et 6 rue de Haute-Roche cadastrés section AL n°181 et 182 au profit de Messieurs Anthony PHARAMOND, Monivann POM et Hugo SOURGET

2023-05-15 Enfance Jeunesse - Renouvellement de la convention d'objectifs et de financement entre la ville et la CAF de la Vendée pour le Forum Jeunes

2023-05-16 Enfance Jeunesse - Renouvellement de la convention d'objectifs et de financement entre la ville et la CAF de la Vendée pour le LAEP la CAPUCINE

Fonction publique

- 2023-05-17 Personnel communal - Modification du tableau des effectifs
- 2023-05-18 Personnel communal - Création d'un poste permanent pour le recrutement d'un directeur des services à la population, culture, jeunesse, sport et vie associative F/H
- 2023-05-19 Personnel communal - Création d'un poste de chargé de projet régie des collections F/H

Finances locales

- 2023-05-20 Fiscalité - Taxe sur les friches commerciales - Liste proposée - Année 2024
- 2023-05-21 Site patrimonial remarquable - Attribution de subventions
- 2023-05-22 Exercice 2023 - Attribution de subventions sur projet aux associations
- 2023-05-23 Garantie d'emprunt - SOLIHA Pays de la Loire ALS - Correction suite à erreur matérielle
- 2023-05-24 CCAS - Projet de maraudes du comité local de la Croix-Rouge – Accompagnement et subvention



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-01 Commissions communales et organismes extérieurs - Modification de la composition suite à la démission d'un conseiller municipal - Ajustements complémentaires

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023
Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjoints.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

**2023-05-01 COMMISSIONS COMMUNALES ET ORGANISMES EXTÉRIEURS -
MODIFICATION DE LA COMPOSITION SUITE À LA DÉMISSION D'UN
CONSEILLER MUNICIPAL - AJUSTEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

Sur le rapport de M. le Maire

Vu les articles L. 2121-21 et L. 2121-22 du Code général des collectivités territoriales ;
Vu la démission de M. Jean-Pierre PÉTORIN de son mandat de conseiller municipal ;
Vu les arrêtés de délégations du maire aux élus ;
Vu les délibérations des 10 juillet, 29 septembre et 17 novembre 2020, 29 mars 2022 et 27 septembre 2022 créant les commissions municipales, désignant les membres des commissions et organismes extérieurs ;
Vu la délibération du 10 juillet 2020 fixant les indemnités allouées aux membres du Conseil municipal.

Considérant qu'il y a nécessité de procéder au remplacement d'un Conseiller municipal démissionnaire au sein des commissions municipales ;

Considérant que Mme Aurélie NORMAND a été installée ce jour, comme Conseillère municipale sur la liste « 100% Fontenay » ;

En application de l'article L. 2121-21 du Code général des collectivités territoriales, et en raison de l'existence d'une seule liste de candidats, avec l'accord de l'ensemble du Conseil municipal, il est proposé de ne pas procéder au scrutin secret.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

31 Voix Pour
0 Voix Contre
0 Abstention

- **DIT QUE** Mme Aurélie NORMAND percevra l'indemnité de fonction initialement attribuée à M. Jean-Pierre PÉTORIN ;
- **DÉCIDE** de ne pas procéder au vote à bulletin secret pour la composition des commissions communales ;
- **MODIFIE** la composition des commissions communales conformément à l'annexe à la présente délibération.

Le secrétaire de séance,


Pierre-André MÉTAY



Le Maire,


Ludovic HOCBON

Annexe à la délibération n°2023-05-01

Commission « d'adjudication ou d'appel d'offres »

Délibération du Conseil municipal du 10.07.2020

Composition : 5 membres en sus du Maire

- M. Ludovic HOCBON, Maire, Président de droit ou Mme Christelle ROUHAUD en cas d'absence ou d'empêchement du Maire

5 Membres titulaires	5 Membres suppléants
M. Jean Pierre PÉTORIN, Conseiller municipal	Mme Ghislaine LÉGERON, Première Adjointe au Maire
M. Stéphane BOUILLAUD, Conseiller municipal	M. Benjamin VERGNAUD, Adjoint au Maire
M. Michel BIRÉ, Conseiller municipal	M. Sébastien VERDON, Adjoint au Maire
M. Philippe GUYONNET, Conseiller municipale	Mme. Patricia DROUIN, Adjointe au Maire
M. Pierre-André MÉTAY, Conseiller municipal	M. Jean-Paul MACORPS, Conseiller municipal
Mme Ghislaine LÉGERON, Première Adjointe au Maire	

Service référent : Finances et commandes publiques

Commission spécifique d'ouverture de plis - Délégations de services publics

Délibérations du Conseil municipal du 10.07.2020

Composition : 5 membres en sus du Maire

- M. Ludovic HOCBON, Maire, Président de droit

5 Membres titulaires	5 Membres suppléants
M. Jean Pierre PÉTORIN, Conseiller municipal	Mme Ghislaine LÉGERON, Première Adjointe au Maire
Mme Patricia DROUIN, Adjointe au Maire	M. Benjamin VERGNAUD, Adjoint au Maire
M. Stéphane BOUILLAUD, Conseiller municipal	M. Sébastien VERDON, Adjoint au Maire
M. Michel BIRE, Conseiller municipal	M. Antoine BOISSINOT, Conseiller municipal
M. Hugues FOURAGE, Conseiller municipal	M. Pierre-André MÉTAY, Conseiller municipal
Mme Ghislaine LÉGERON, Première Adjointe au Maire	

- Le Comptable de la Collectivité,
- Le Représentant des services de la DIRECCTE (ex DGCCRF),

Service référent : Finances et commandes publiques

Commission consultative des services publics locaux

Délibérations des Conseils municipaux des 10.07.2020, 17.12.2020

Composition : 9

Présidence : M. le Maire

Collège : ELUS (7)

10 TITULAIRES :	10 SUPPLÉANTS :
Mme Ghislaine LÉGERON, 1 ^{ère} Adjointe	Mme Anne HUETZ, Adjointe au Maire
M. Benjamin VERGNAUD, Adjoint au Maire	M. Matthieu FOULONNEAU, Conseiller municipal
M. Stéphane BOUILLAUD, Conseiller municipal	Mme. Arielle MEMETEAU, Conseillère municipal
M. Jean Pierre PÉTORIN, Conseiller municipal	M. Antoine BOISSINOT, Conseiller municipal
Mme Aurélie NORMAND, Conseillère municipale	M. Sébastien VERDON, Adjoint au Maire
Mme Patricia DROUIN, Adjointe au Maire	Mme Christelle TRUDEAU, Conseillère municipale
M. Michel BIRE, Conseiller municipal	M. Matthias LEMOINE, Conseiller municipal
M. Philippe GUYONNET, Conseiller municipal	Mme Geneviève SÉGUY, Conseillère municipale
M. Hugues FOURAGE, Conseiller municipal	M. Pierre-André METAY, Conseiller municipal
Mme Catherine CHAMPARNAUD, Conseillère municipale	Mme Dominique VERHAEGHE-GRILLO, Conseillère municipale
M. Jacky BERTIN, Conseiller municipal	

Collège : Associations locales

- Association des Paralysés de France : M. MULLER Roland
- U.F.C. Que choisir : M. HENRI Jean

Les délégataires seront invités à participer pour présenter leur rapport délégation service public PEMU (Sovetours).

Service référent : Services techniques, de l'urbanisme et de l'aménagement durable

Compétences :

« Une commission consultative des services publics locaux est créée pour l'ensemble des services publics qui sont confiés à un tiers par convention de délégation de service public ».

Elle est présidée par le Maire ou son représentant. Sa composition et ses attributions sont définies par l'article L1413.1 du CGCT et rappelées au règlement intérieur article 6-2.

La commission examine chaque année sur le rapport de son Président :

- le rapport mentionné à l'article L 1411.3 du CGCT établi par le délégataire du service public
- les rapports sur le prix et la qualité du service public d'eau potable, sur les services d'assainissement et sur les services de collecte, d'évacuation ou de traitement des ordures ménagères (art L 2224.5 du CGCT).
- le bilan d'activités des services exploités en régie dotée de l'autonomie financière.

Elle est consultée pour avis :

- sur tout projet de délégation de service public
- sur tout projet de création d'une régie dotée d'autonomie financière.

Commission communale pour l'accessibilité (CCA)

Composition : Le Maire préside la commission et arrête la liste de ses membres.

M. Ludovic HOCBON, Maire, Président et Membre de droit

Collège : 5 ELUS (délibérations des 29.09.2020 et 27.09.2022)

Mme Arielle MÉMETEAU, Conseillère municipale

~~M. Jean Pierre PÉTORIN, Conseiller municipal~~ M. Philippe GUYONNET, Conseiller municipal

M. Antoine BOISSINOT, Conseiller municipal

Mme Catherine CHAMPARNAUD, Conseillère municipale

M. Jacky BERTIN, Conseiller municipal

Collège : Associations locales (arrêté A 2020-861)

M. Alain FRELAND, représentant l'association Fontenay Handisports

Mme Catherine POITEVINEAU, représentant l'association ADAPEI-ARIA, IME FONTENAY-LE-COMTE

Mme Thérèse VENDET, représentant l'association ADAPEI-ARIA, déléguée au territoire Sud Vendée

Autres membres

Personnes qualifiées à inviter éventuellement : Architecte, Services de l'État, SDIS

Service référent : Services techniques, de l'urbanisme et de l'aménagement durable.

Missions :

L'article L.2143-3 du code général des collectivités territoriales **impose** la création, dans toutes les communes de plus de 5 000 habitants, d'une commission communale pour l'accessibilité (CCA).

Présidée par le maire, cette commission est composée des représentants de la commune, d'associations ou organismes représentant les personnes handicapées pour tous les types de handicap - notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, d'associations ou organismes représentant les personnes âgées, de représentants des acteurs économiques ainsi que de représentants d'autres usagers de la ville.

La CCA :

- dresse le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports.
- détaille l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, en fonction du type de handicap, des principaux itinéraires et cheminements dans un rayon de deux cents mètres autour des points d'arrêt prioritaires au sens de l'article L. 1112-1 du code des transports.
- établit un rapport annuel présenté en conseil municipal
- fait toutes propositions utiles de nature à améliorer la mise en accessibilité de l'existant.
- est destinataire des projets d'agendas d'accessibilité programmée prévus à l'article L. 111-7-5 du code de la construction et de l'habitation concernant des établissements recevant du public situés sur le territoire communal.
- est également destinataire des documents de suivi définis par le décret prévu à l'article L. 111-7-9 du code de la construction et de l'habitation et de l'attestation d'achèvement des travaux prévus dans l'agenda d'accessibilité programmée mentionnée au même article quand l'agenda d'accessibilité programmée concerne un établissement recevant du public situé sur le territoire communal.
- est destinataire des schémas directeurs d'accessibilité-agendas d'accessibilité programmée prévus à l'article [L. 1112-2-1 du code des transports](#) quand ils comportent un ou plusieurs établissements recevant du public situés sur le territoire communal ainsi que des bilans des travaux correspondant à ces schémas directeurs d'accessibilité-agendas d'accessibilité programmée prévus au I de l'article [L. 1112-2-4](#) du même code.
- organise un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées et aux personnes âgées.
- tient à jour, par voie électronique, la liste des établissements recevant du public situés sur le territoire communal qui ont élaboré un agenda d'accessibilité programmée et la liste des établissements accessibles aux personnes handicapées et aux personnes âgées.

Le rapport de la commission communale pour l'accessibilité est présenté au conseil municipal et est transmis au représentant de l'Etat dans le département, au président du conseil départemental, au conseil départemental de la citoyenneté et de l'autonomie, ainsi qu'à tous les responsables des bâtiments, installations et lieux de travail concernés par le rapport.

Commission n°2 - « Urbanisme et Renouvellement Urbain »

Délibérations des 10.07.2020, 17.11.2020, 29.03.2022 et 27.09.2022

M. Ludovic HOCBON, Maire, Président de droit

M. Benjamin VERGNAUD, Adjoint au Maire, Président délégué

Mme Anne HUETZ, Adjointe au Maire

~~M. Jean-Pierre PÉTORIN, Conseiller municipal~~ Mme Aurélie NORMAND, Conseillère municipale

M. Michel BIRÉ, Conseiller municipal

Mme Arielle MEMETEAU, Conseillère municipale

M. Philippe GUYONNET, Conseiller municipal

M. Stéphane BOUILLAUD, Conseiller municipal

M. Matthieu FOULONNEAU, Conseiller municipal

Mme Christelle TRUDEAU, Conseillère municipale

M. Ludovic BRÉAU, Conseiller municipal

M. Antoine BOISSINOT, Conseiller municipal

Mme Catherine CHAMPARNAUD, Conseillère municipale

M. Hugues FOURAGE, Conseiller municipal

M. François-Xavier BERTHOD, Conseiller municipal

M. Jacky BERTIN, Conseiller municipal

Domaines de compétences :

- Urbanisme
- Patrimoine immobilier
- Plan de prévention du risque inondation
- Renouvellement urbain (ANRU)
- Habitat et logement
- Sécurité des bâtiments
- Secteur sauvegardé
- Attractivité du Cœur de ville
- Rénovation et réhabilitation des bâtiments
- Adap
- Syndicat de copropriétés
- Règlement local de publicité
- Voirie, circulation, stationnement, éclairage public, réseaux
- Constructions neuves : projets et bâtiments neufs
- Rénovation et réhabilitation des bâtiments
- Economies d'énergie
- Gestion active du patrimoine mobilier

Commission n°5 - « Environnement et Mobilité »

Délibérations du Conseil municipal des 10.07.2020 et 29.03.2022

M. Ludovic HOCBON, Maire, Président de droit

Mme Anne HUETZ, Adjointe au Maire, Présidente déléguée

M. Benjamin VERGNAUD, Adjoint au Maire

Mme Christelle ROUHAUD, Adjointe au Maire

~~M. Jean-Pierre PÉTORIN, Conseiller municipal~~ Mme Aurélie NORMAND, Conseillère municipale

M. Stéphane BOUILLAUD, Conseiller municipal

M. Matthieu FOULONNEAU, Conseiller municipal

Mme Christelle TRUDEAU, Conseillère municipale

M. Jean-Paul MACORPS, Conseiller municipal

Mme Geneviève SÉGUY, Conseillère municipale

M. Jacky BERTIN, Conseiller municipal

Domaines de compétences :

- Espaces verts
- Propreté urbaine et salubrité
- Circuits courts
- Parcs et jardins
- Agriculture
- Transport et mobilités
- Gestion des jardins des Horts et jardins familiaux
- Relations avec Sycodem

Commission n°8 - « Commerce et animations urbaines »

Délibérations des 10.07.2020 et 29.03.2022

M. Ludovic HOCBON, Maire, Président de droit

M. Matthias LEMOINE, Adjoint au Maire, Président délégué

M. Sébastien VERDON, Adjoint au Maire

Mme Sylvie SAINT-CYR, Adjointe au Maire

Mme Christelle TRUDEAU, Conseillère municipale

Mme Sophie DABIN, Conseillère municipale

Mme Claire LAUVRIÈRE, Conseillère municipale

~~M. Antoine BOISSINOT, Conseiller municipal~~ Mme Aurélie NORMAND, Conseillère municipale

Mme Geneviève SÉGUY, Conseillère municipale

Mme Janick CABON, Conseillère municipale

Mme Dominique VERHAEGHE-GRILLO, Conseillère municipale

Domaines de compétences :

- Animations urbaines

- Commerces

- Biennale et évènementiels d'envergure

Commission n°9 - « Finances et Ressources Humaines »

Délibération du Conseil municipal du 10.07.2020

M. Ludovic HOCBON, Maire, Président de droit

Mme Patricia DROUIN, Conseiller municipal, Présidente déléguée

Mme Ghislaine LÉGERON, Adjointe au Maire

M. Benjamin VERGNAUD, Adjoint au Maire

Mme Christelle ROUHAUD, Adjointe au Maire

M. Philippe MIGNET, Adjoint au Maire

Mme Anne HUETZ, Adjointe au Maire

M. Sébastien VERDON, Adjoint au Maire

Mme Sylvie SAINT-CYR, Adjointe au Maire

~~M. Jean-Pierre PÉTORIN, Conseiller municipal~~ M. Matthias LEMOINE, Adjoint au Maire

M. Michel BIRÉ, Conseiller municipal

M. Matthieu FOULONNEAU, Conseiller municipal

M. Jean-Pierre MACORPS, Conseiller municipal

M. Hugues FOURAGE, Conseiller municipal

M. Pierre-André MÉTAY, Conseiller municipal

Mme Dominique VERHAEGHE-GRILLO, Conseillère municipale

Domaines de compétences

- Budget, opérations comptables et financières

- Ressources humaines

- Prévention des risques professionnels

CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-02 Désignation
d'un référent déontologue pour
les élus locaux

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjoints.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-02 DÉSIGNATION D'UN RÉFÉRENT DÉONTOLOGUE POUR LES ÉLUS LOCAUX

Sur le rapport de Mme Ghislaine LÉGERON, Première Adjointe

Vu l'article 218 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 1111-1-1, ainsi que les articles R. 1111-1- A et suivants ;

Vu le décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local et notamment son article 1er dont les dispositions entrent en vigueur le 1^{er} juin 2023 ;

Vu l'arrêté du 6 décembre 2022 pris en application du décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local ;

Vu la liste proposée par l'AMPCV mise à jour régulièrement ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 31 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **DÉSIGNE** en qualité de référent(s) déontologue(s) les membres de la liste constituée par l'AMPCV dans sa composition actuelle, et dans sa composition future en cas d'évolution de la liste.

Suivant sa composition actuelle sont désignés en qualité de référent(s) déontologue(s) :

- Monsieur Jean-François MOLLA, Président honoraire du corps des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel, ancien vice-président du tribunal administratif de Nantes ;
- Monsieur Bertrand FAURE, Professeur de droit public à la faculté et responsable du master "collectivités territoriales" ;
- Monsieur Bruno LORFEUVRE, Administrateur des Finances Publiques adjoint ;

Uniquement en formation collégiale :

- Monsieur Bernard MADELAINE, Président honoraire du corps des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel, ancien président du tribunal administratif de Nantes ;

- **DÉCIDE** que la (ou les) personne(s) susmentionnée(s) exerceront leurs fonctions pour la durée du mandat ;

- **FIXE** les modalités de saisine du ou des référents déontologues (ou des membres du collège) ainsi que les conditions d'examen des demandes comme tel :

- La collectivité saisit par tous moyens l'AMPCV qui se charge d'affecter un des membres de la liste à l'affaire à traiter ;
- L'AMPCV met en relation le référent désigné avec la collectivité ;
- Si besoin, sur demande du référent désigné ou de la collectivité, et en fonction de sa complexité, l'affaire pourra être traitée collégalement avec d'autres membres de la liste. Le collège ainsi constitué décide en son sein de ses modalités de

- fonctionnement ;
- La collectivité rémunère directement le référent ou le collège de référents, et décide des moyens matériels mis à disposition ;
 - **DÉCIDE** que les avis du ou des référents déontologues (ou des membres du collège) seront rendus par écrit dans un délai maximal de trois mois à compter de la déclaration de recevabilité de la saisine ;
 - **DÉCIDE** que les moyens matériels mis à disposition du ou des référents déontologues sont constitués d'un bureau équipé (ordinateur, imprimante et téléphone fixe) propre à garantir la confidentialité des échanges ;
 - **FIXE** les modalités de rémunération du ou des référents déontologues selon le plafond maximum fixé par la réglementation en vigueur ;
 - **DÉCIDE** que le ou les référents déontologues (ou les membres du collège) bénéficient du remboursement de leurs frais de transport et d'hébergement dans les conditions applicables aux personnels de la fonction publique territoriale ;
 - **DÉCIDE** que cette délibération ainsi que les informations permettant de consulter le ou les référents déontologues (ou le collège) sont portées par tout moyen à la connaissance des élus locaux intéressés.

Le secrétaire de séance,


Pierre-André MÉTAY



Le Maire,


Ludovic HOCBON

CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-03 Décisions prises par le Maire par délégation du Conseil municipal

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjoints.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-03 DÉCISIONS PRISES PAR LE MAIRE PAR DÉLÉGATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Sur le rapport de Mme Ghislaine LÉGERON, Première Adjointe au Maire

Vu les articles L2122-22, L2122-23 et L2122-18 du Code général des collectivités territoriales ;
Vu les délibérations du 10 juillet 2020 portant délégation du Conseil municipal au Maire ;
Vu les décisions prises par le Maire par délégation, à savoir :

DROITS DE PRÉEMPTION URBAIN

166 dossiers ont été déposés entre le 20 juin et le 12 septembre 2023. Aucun dossier n'a fait l'objet d'une préemption par la Ville.

N° dossier	Date de dépôt	Réponses	Superficie Surf bâtie	Description N° parcelle
DIA 08509223 F 0126	20/06/2023	NON PREEMPTION	505 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		07/07/2023		BY 152
DIA 08509223 F 0127	20/06/2023	NON PREEMPTION	3 851 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		07/07/2023		AL 24
DIA 08509223 F 0128	21/06/2023	NON PREEMPTION	64 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		07/07/2023		AS 352
DIA 08509223 F 0129	20/06/2023	NON PREEMPTION	260 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		07/07/2023		AS 404
DIA 08509223 F 0130	22/06/2023	TRANSMIS COMCOM	6 045 m ²	NON BATI
				YW 85
DIA 08509223 F 0131	22/06/2023	NON PREEMPTION	691 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		07/07/2023		AK 46
DIA 08509223 F 0132	22/06/2023	NON PREEMPTION	1 543 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		07/07/2023		BX 102
DIA 08509223 F 0133	26/06/2023	NON PREEMPTION	971 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		07/07/2023		CD 128
DIA 08509223 F 0134	28/06/2023	NON PREEMPTION	900 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		07/07/2023		BL 150
DIA 08509223 F 0135	28/06/2023	NON PREEMPTION	607 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		07/07/2023		AM 212
DIA 08509223 F 0136	28/06/23	NON PREEMPTION	82m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		07/07/2023		AR 241
DIA 08509223 F 0137	28/06/2023	NON PREEMPTION	823 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		07/07/2023		CB 3-10
DIA 08509223 F 0138	03/07/2023	NON PREEMPTION	645 M ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		AH 72
DIA 08509223 F 0139	03/07/2023	NON PREEMPTION	798 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		AD 414
DIA 08509223 F 0140	03/07/2023	NON PREEMPTION	31m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		AS 848
DIA 08509223 F 0141	04/07/2023	NON PREEMPTION	778 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		BZ 74
DIA 08509223 F 0142	04/07/2023	NON PREEMPTION	600 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		ZT 705
DIA 08509223 F 0143	05/07/23	TRANSMIS à la COMCOM	1 755 M ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
				AX 368
DIA 08509223 F 0144	05/07/2023	NON PREEMPTION	171 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		CB 35 -36

DIA 08509223 F 0145	05/07/2023	NON PREEMPTION	432 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		CD 115- 117
DIA 08509223 F 0146	05/07/2023	NON PREEMPTION	509 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		BE 72 - 81
DIA 08509223 F 0147	05/07/2023	NON PREEMPTION	3 222 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		ZC 43-46-47-49-51-53-57-59
DIA 08509223 F 0148	06/07/2023	NON PREEMPTION	484 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		AS 159
DIA 08509223 F 0149	06/07/2023	NON PREEMPTION	40 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		BE 247 -245- 246
DIA 08509223 F 0150	06/07/2023	NON PREEMPTION	98 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		AS 59
DIA 08509223 F 0151	06/07/2023	NON PREEMPTION	38 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		AS 155
DIA 08509223 F 0152	07/07/2023	NON PREEMPTION	198 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		AL 112
DIA 08509223 F 0153	10/07/2023	NON PREEMPTION	57 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		AS 172
DIA 08509223 F 0154	11/07/2023	NON PREEMPTION	136 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		BR 476
DIA 08509223 F 0155	11/07/2023	NON PREEMPTION	872 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		BN 529
DIA 08509223 F 0156	11/07/2023	NON PREEMPTION	8 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		20/07/2023		BN 530
DIA 08509223 F 0157	13/07/2023	NON PREEMPTION	400 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		AM 63
DIA 08509223 F 0158	13/07/2023	NON PREEMPTION	602 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BS 112
DIA 08509223 F 0159	13/07/2023	NON PREEMPTION	9 816 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BN 429-430-332-203-201-199-197-36
DIA 08509223 F 0160	13/07/2023	NON PREEMPTION	232 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		AL 124
DIA 08509223 F 0161	13/07/2023	NON PREEMPTION	280 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		AT 76
DIA 08509223 F 0162	19/07/2023	NON PREEMPTION	173 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		AL 382
DIA 08509223 F 0163	19/07/2023	NON PREEMPTION	204 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BD 52
DIA 08509223 F 0164	20/07/2023	NON PREEMPTION	159 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		AT 384-385-396
DIA 08509223 F 0165	20/07/2023	NON PREEMPTION	235 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		AT 77
DIA 08509223 F 0166	20/07/2023	NON PREEMPTION	123 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BH 367
DIA 08509223 F 0167	20/07/2023	NON PREEMPTION	258 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BV 70
DIA 08509223 F 0168	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0169	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0170	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0171	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0172	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0173	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367

DIA 08509223 F 0174	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0175	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0176	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0177	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0178	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0179	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0180	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0181	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0182	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0183	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0184	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0185	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0186	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0187	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0188	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0189	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0190	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0191	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0192	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0193	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0194	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0195	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0196	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0197	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0198	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0199	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0200	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0201	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367

DIA 08509223 F 0231	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0232	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0233	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0234	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0235	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0236	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0237	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0238	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0239	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0240	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0241	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0242	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0243	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0244	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0245	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0246	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0247	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0248	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0249	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0250	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0251	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0252	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 0253	24/07/2023	NON PREEMPTION	11 126 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BC 322-328-329p-353-363-366-367
DIA 08509223 F 00254	25/07/2023	NON PREEMPTION	691 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BV 155
DIA 08509223 F 0255	25/07/2023	NON PREEMPTION	62 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BE 87
DIA 08509223 F 0256	25/07/2023	NON PREEMPTION	132 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BE 171
DIA 08509223 F 0257	27/07/2023	Transmis à la COMCOM	13 781 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		YR 115
DIA 08509223 F 0258	01/08/2023	NON PREEMPTION	924 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		AL 535

DIA 08509223 F 0259	01/08/2023	NON PREEMPTION	958m ²	NON BATI
		04/08/2023		YB 228
DIA 08509223 F 0260	01/08/2023	NON PREEMPTION	953 m ²	NON BATI
		04/08/2023		YB 227
DIA 08509223 F 0261	01/08/2023	NON PREEMPTION	175 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		AR 388-389
DIA 08509223 F 0262	01/08/2023	NON PREEMPTION	1 098 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		BY 91
DIA 08509223 F 0263	02/08/2023	NON PREEMPTION	221 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		04/08/2023		AS 426
DIA 08509223 F 0264	02/08/2023	NON PREEMPTION	513 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		11/09/2023		CD 49
DIA 08509223 F 0265	02/08/2023	NON PREEMPTION	258 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		11/09/2023		BV 70
DIA 08509223 F 0266	02/08/2023	NON PREEMPTION	619 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		11/09/2023		AS 675 - 823
DIA 08509223 F 0267	03/08/2023	NON PREEMPTION	345 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		11/09/2023		AL 115
DIA 08509223 F 0268	03/08/2023	NON PREEMPTION	994 m ²	NON BATI
		11/09/2023		AM 51
DIA 08509223 F 0269	07/08/2023	NON PREEMPTION	672 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		11/09/2023		CE 36
DIA 08509223 F 0270	11/08/2023	NON PREEMPTION	56 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		BD 52
DIA 08509223 F 0271	17/08/2023	NON PREEMPTION	144 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		BE 331 - 332
DIA 08509223 F 0272	17/08/2023	NON PREEMPTION	1 369 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		ZT 119
DIA 08509223 F 0273	17/08/2023	NON PREEMPTION	468 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		ZC 235
DIA 08509223 F 0274	17/08/2023	NON PREEMPTION	738 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		BH 201
DIA 08509223 F 0275	17/08/2023	NON PREEMPTION	805 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		CB 124
DIA 08509223 F 0276	22/08/2023	NON PREEMPTION	938 m ²	NON BATI
		15/09/2023		ZD 200
DIA 08509223 F 0277	22/08/2023	NON PREEMPTION	1 967 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		AI 108
DIA 08509223 F 0278	23/08/2023	NON PREEMPTION	2 707 m ²	NON BATI
		15/09/2023		ZC 277 - 278
DIA 08509223 F 0279	23/08/2023	NON PREEMPTION	30 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		AL 404 - 406
DIA 08509223 F 0280	23/08/2023	NON PREEMPTION	451 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		AK 103
DIA 08509223 F 0281	23/08/2023	NON PREEMPTION	48 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		AI 8
DIA 08509223 F 0282	31/08/2023	NON PREEMPTION	1 043 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		AE 4 - 77
DIA 08509223 F 0283	31/08/2023	NON PREEMPTION	671 m ²	NON BATI
		15/09/2023		BR 294p-295p-377p-407p-415p-417p-419p-437p-539
DIA 08509223 F 0284	31/08/2023	NON PREEMPTION	133 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		AT 9
DIA 08509223 F 0285	31/08/2023	NON PREEMPTION	148 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		AS462
DIA 08509223 F 0286	01/09/2023	NON PREEMPTION	1 431m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		AL 613 -614 -522
DIA 08509223 F 0287	05/09/2023	NON PREEMPTION	810 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		AK 195

DIA 08509223 F 0288	05/09/2023	NON PREEMPTION	216 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		BE 219
DIA 08509223 F 0289	05/09/2023	NON PREEMPTION	804 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		BE 33
DIA 08509223 F 0290	05/08/2023	NON PREEMPTION	389 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		BV 319
DIA 08509223 F 0291	07/09/2023	NON PREEMPTION	938 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		BK 99
DIA 08509223 F 0292	12/09/2023	NON PREEMPTION	6 395 m ²	BATI SUR TERRAIN PROPRE
		15/09/2023		ZC 43

Un dossier relatif au droit de préemption de fonds de commerces, artisanaux et baux commerciaux ont été déposés. Il n'a pas fait l'objet d'une préemption.

N° dossier	Date de dépôt	Réponses	Superficie Surf bâtie	Description N° parcelle
DCC 08509223F007	17/08/2023	NON PREEMPTION		BAIL COMMERCIAL
				CHOCOLATERIE/27 RUE DE LA REPUBLIQUE

DÉCISIONS

Numéro	SERVICE	OBJET	Signataire	Date de signature
D2023-079	DAJ	Avenant de résiliation de mise à disposition à titre précaire de la parcelle AX n°21	M. le Maire	01/02/2023
D2023-173	DAJ	Convention de mise à disposition de la parcelle n° 39 aux jardins des Horts	M. le Maire	14/04/2023
D2023-175	DAJ	Convention de mise à disposition de la parcelle n° 9 aux jardins des Horts	M. le Maire	20/04/2023
D2023-180	VIE ASSO	Convention cadre de mise à disposition de locaux pour le Musée d'autrefois l'école avec l'AMICALE LAÏQUE	M. le Maire	26/06/2023
D2023-182	VIE ASSO	Avenant de résiliation de la convention D2022-221 relative à la mise à disposition d'un local municipal à la société SGS Automotive	M. le Maire	08/06/2023
D2023-191	ECC/ Culture	Convention relative à la mise à disposition de matériel à l'association OSE Opéra-Summer-Extravaganza pour l'organisation du festival OSE les 2 et 3 septembre 2023	M. MIGNET	02/05/2023
D2023-202	ECC/ Culture	Convention relative à la mise à disposition de l'Espace Culturel et de Congrès René-Cassin La Gare les 28, 29, 30 juin 2023 à l'association DANSE EST VIE pour leur gala de danse « La différence , un plus »	M. MIGNET	07/06/2023
D2023-203	DAJ	Convention de mise à disposition de la parcelle n°21 aux jardins des Horts	M. le Maire	10/05/2023
D2023-214	DEV TERRITORI AL	Convention de passage sur l'emprise Lussaud, propriété de l'EPF de la Vendée pour la réalisation des travaux de démolition des 15 et 17 rue des Loges	M. le Maire	26/06/2023
D2023-226	ECC/ Culture	Convention relative à la mise à disposition de l'Espace Culturel et de Congrès René-Cassin La Gare les 15 et 21 juillet 2023 à l'association CONFLUENCES, en solution de repli pour le festival les arts par nature	M. MIGNET	21/06/2023
D2023-231	DAJ	Convention de mise à disposition du garage n°4 situé allée des Tilleuls à la CIE MIDI A L'OUEST	M. le Maire	26/06/2023
D2023-232	DAJ	Avenant à la convention D2020-298 pour la résiliation de la mise à disposition de la parcelle n°24 aux Jardins des Horts	M. le Maire	07/07/2023
D2023-233	DAJ	Avenant à la convention D2020-118 pour la résiliation de la mise à disposition des parcelles n°30 et 31 aux Jardins des Horts	M. le Maire	04/07/2023
D2023-235	ECC/ Culture	Avenant à la convention D2023-136 de mise à disposition du théâtre municipal à l'association Atelier de la Lorgnette	M. MIGNET	14/06/2023
D2023-236	DAJ	Vente d'un véhicule Renault	M. le Maire	20/06/2023
D2023-237	ECC/ Culture	Convention de prestation du spectacle Danse au Cœur de l'Association Cows Lick les 19, 21 juillet et 2 août dans la cadre de la programmation des Ricochets	Mme SAINT CYR	19/06/2023
D2023-238	ECC/ Culture	Contrat de cession du spectacle "Fragil" d' ACTURA 12 SL le 19 juillet 2023 dans le cadre de la programmation des Ricochets	Mme SAINT CYR	25/05/2023
D2023-240	ECC/ Culture	Contrat de cession du spectacle "Qui vive" de l'association ADHOK le 2 août 2023 dans le cadre de la programmation des Ricochets	Mme SAINT CYR	09/06/2023
D2023-241	DGS/Jumel age	Contrat engagement et M. Ouvrard pour la prestation Olga Safranova quartet le 9 juillet 2023 dans le cadre des relations du jumelage	M. le Maire	21/06/2023

D2023-242	ECC/ Culture	Convention relative à la mise à disposition de l'Espace culturel et de congrès René Cassin la Gare à l'association Les petites cités de caractère le jeudi 27 juillet 2023, en solution de repli des Estivale de caractère	Mme SAINT CYR	21/06/2023
D2023-243	ECC/ Culture	Contrat de cession du spectacle "Machine de cirque" de TEMAL PRODUCTION, le 3 décembre 2023 à l'Espace culturel et de congrès René-Cassin La Gare dans le cadre de la programmation culturelle 2023-2024	Mme SAINT CYR	07/07/2023
D2023-244	Médiathèq ue	Convention de prestation pour le vernissage du spectacle Danse au Cœur de l'Association Cows Lick le 3 août 2023 à la Médiathèque	M. le Maire	20/06/2023
D2023-245	Culture	Convention de mise à disposition d'une salle municipale à l'association Cows lick dans le cadre des actions culturelles 2023	M. le Maire	23/06/2023
D2023-247	ECC/ Culture	Fixation des tarifs pour la saison culturelle 2023-2024 à l'Espace culturel et de congrès René-Cassin La Gare et au Théâtre municipal	M. le Maire	21/07/2023
D2023-248	DGS/Jumel age	Convention pour le concert UNBELDI et pianis organisé par le comité de jumelage Fontenay-Crevillent le 1er septembre 2023 au théâtre municipal	M. le Maire	27/07/2023
D2023-249	SPORT	Convention relative à la mise à disposition à titre payant d'un terrain en herbe n°4 et de vestiaires situés plaine des sports à la société Objectifs séjours dans le cadre de séjours sportifs du 1 ^{er} au 11 août 2023	M. le Maire	28/06/2023
D2023-250	Petite enfance	Convention d'action de formation n° PDR23-084 avec l'association EPAL « Etre accueillante en lieu d'accueil enfants accompagnés d'un adulte (LAEP) »	M. le Maire	01/06/2023
D2023-251	Médiathèq ue	Convention relative à l'organisation de l'exposition "Histoires de plage" de Caroline Luez-Mallet à la médiathèque du 30 août au 30 septembre 2023	M. le Maire	27/06/2023
D2023-252	VIE ASSO	Convention pour la mise à disposition de locaux situés Maison des associations F Bloch à l'Association ANIMA TANGO du 4 septembre 2023 au 31 décembre 2026	M. le Maire	05/07/2023
D2023-253	Ludothèqu e	Convention de prêt de jeux à titre gratuit par la Ludothèque au Collège TIRAQUEAU du 3 au 5 juillet 2023	M. le Maire	02/07/2023
D2023-254	DAJ	Convention de prêt d'une maquette en allumettes représentant de l'église Notre-Dame-de-l'Assomption dans le cadre des 600 ^{ème} anniversaire de l'église Notre-Dame-de-l'Assomption.	M. le Maire	07/07/2023
D2023-255	ECC/ Culture	Contrat de cession du spectacle "Et après c'est quoi" de Compagnie TC SPECTACLES, les 20 et 21 mars 2024 à l'Espace culturel et de congrès René-Cassin La Gare dans le cadre de la programmation culturelle 2023-2024	Mme SAINT CYR	27/06/2023
D2023-256	Médiathèq ue	Convention relative à l'organisation de l'exposition " Danse au Cœur " avec Patrick ANDRE à la médiathèque du 1 ^{er} au 30 août 2023	Mme SAINT CYR	05/07/2023
D2023-257	DAJ	Modification des tarifs de la Ludothèque à compter du 1 ^{er} septembre 2023	M. le Maire	18/07/2023
D2023-261	SPORT	Convention de prestation à titre payant - DOM TOM - Espace restauration forum des associations	M le Maire	31/08/2023
D2023-265	ECC/ Culture	Convention de mise à disposition de l'Espace culturel et de congrès René Cassin la Gare à la Compagnie Cows Lick pour une résidence de création du 11 au 13 septembre 2023.	Mme SAINT CYR	21/07/2023
D2023-266	DAJ	Convention mise à disposition de la parcelle n° 65 aux Jardins des Horts	M. le Maire	01/08/2023
D2023-267	sport	Convention de mise à disposition gratuite d'équipements sportifs à titre à l'association GEM L'hirondelle	M. le Maire	27/07/2023
D2023-268	sport	Convention de mise à disposition gratuite d'équipements sportifs à l'IME 3 Moulins	M. le Maire	21/08/2023
D2023-269	sport	Convention de prestation à titre payant avec Vanessa LAMBERT pour l'animation de la soirée Trophées du sport le 22 décembre 2023 à l'Espace culturel et de congrès René-Cassin - La Gare	M. le Maire	05/09/2023
D2023-270	DSP	Décision modificative à la décision n° 2023-087 relative à la demande de subvention ETAT DETR/DSIL 2023 pour les travaux réhabilitation de la Maison de l'enfance	M. le Maire	02/08/2023
D2023-271	JEUNESSE	Convention relative à la mise à disposition d'un minibus par le Collège Viète à la Ville dans le cadre de l'organisation du dispositif Plages éphémères 2023	M. le Maire	21/08/2023
D2023-273	DAJ	Vente d'un véhicule FORD	M. le Maire	02/08/2023
D2023-274	DAJ	Avenant n°1 relative au renouvellement de la convention mise à disposition du garage n°4 situé rue Pierre-Brissot	M. le Maire	01/09/2023
D2023-276	DAJ	Indemnisation SMACL Assurances dans le cadre du sinistre 2023-13 relatif à l'endommagement d'un lampadaire boulevard Hoche	M. le Maire	03/08/2023
D2023-278	DAJ	Vente de biens mobiliers divers	M. le Maire	09/08/2023
D2023-279	DAJ	Vente de biens mobiliers divers	M. le Maire	10/08/2023

D2023-280	DAJ	Remboursement de frais dans le cadre de la protection juridique pour le contentieux n° 2016-5-000126	M. VERGNAUD	21/08/2023
D2023-281	SPORT	Mise à disposition de mise à disposition de la salle Bel Air à titre gratuit à l'association ARMONIA	M le Maire	08/09/2023
D2023-284	DAJ	Règlement différé par la SMACL Assurances pour l'indemnisation du sinistre 2022-34 relatif à l'endommagement d'un lampadaire avenue du M ^{ai} Juin	M. le Maire	30/08/2023
D2023-287	Ludothèque	Convention relative au prêt de jeux de la Ludothèque au Lycée Notre-Dame pour soirée du 6 septembre 2023	M. le Maire	05/09/2023
D2023-289	ECC/ Culture	Convention de prestation du spectacle "CLEMENTINA" de l'entreprise L'EMBOUCHURE le 21 juillet 2023 dans le cadre de la programmation des Ricochets 2023	Mme SAINT CYR	10/06/2023
D2023-292	DAJ	Règlement par la SMACL pour l'indemnisation du sinistre 2022-31 relatif à l'endommagement du portique situé en sortie de la Plaine des sports A. Forens	M. le Maire	06/09/2023
D2023-293	SPORT	Convention d'occupation d'installations sportives (Halle de sports des Moulins et plateau extérieur EPS) par le Collège Tiraqueau pour l'année scolaire 2023-2024	M. le Maire	22/07/2023
D2023-299	Culture	Convention de prestation du spectacle "YE ! L'EAU" de l'association REC le 7 mai 2024 dans le cadre de la programmation culturelle 2023-2024	Mme SAINT CYR	12/09/2023
D2023-319	JEUNESSE	Convention relative au prêt de jeux au Prêt de jeux par la Ludothèque à l'ADAPEI ARIA le 6 juillet 2023	M. le Maire	21/06/2023

MARCHÉS

OBJET	PRESTATAIRE	CODE POSTAL	Date de signature	Montant H.T.	Montant TTC
TRAVAUX					
TRAVAUX DE 0 à 39 999,99 € H.T.					
Aérodrome Remplacement des portes coulissantes hangar	GUYONNET CONSTRUCTIONS METALLIQUES	85200		35 435,01 €	42 522,01 €
TRAVAUX DE 40 000 à 89 999,99 € H.T.					
TRAVAUX DE 90 000,00 à 999 999,99 € H.T.					
Travaux d'aménagement de la maison des Habitants :					
lot 10 : Avenant n°1	CARRE ET ASSOCIES	85200	03/08/2023	946,75 €	1 136,10 €
Rénovation et restructuration de l'école B. Massé :					
lot 12 : carrelage /faïence	LETEAU	85200	25/07/2023	24 086,28 €	28 903,54 €
FOURNITURES ET SERVICES					
SERVICES DE 0 à 39 999,99 € H.T.					
Entretien de l'itinéraire cyclable la Transfontenaysienne	Association ALIGATORE	85450	13/07/2023	17 574,00 €	17 574,00 €
				25 000,00 €	
Mise à disposition de matériel de tribunes	Agence DIAGONALE	33700	13/07/2023	montant maximum annuel	30 000,00 € montant maximum annuel
Gestion du pôle d'échanges multi usages (PEMU)	SOVETOURS	85000	30/06/2023	29 392,00 €	35 270,40 €
Groupe scolaire B. Massé et centre commercial Moulins Liots - location fibre optique et exploitation maintenance	GIGALIS	44966	10/07/2023	9 305,00 €	11 166,00 €

Liaison entre le Groupe Scol B. Massé et l'espace culturel R. Cassin - location fibre optique et exploitation maintenance + redevance occupation fourreaux Orange					
GIGALIS	44966	10/07/2023	17 525,00 €	21 030,00 €	
Mission d'assistance technique travaux énergétiques 2023 - 12 bâtiments Ville					
YAC	79350		23 520,00 €	28 224,00 €	
SERVICES DE 40 000 à 89 999,99 € H.T.					
Location de motifs lumineux pour la mise en lumière de la Ville (2023-2024-2025)					
BLACHERE ILLUMINATION	84400	24/08/2023	56 243,67 €	67 492,40 €	
SERVICES DE 90 000 à 213 999,99 € H.T.					
SERVICES DE 214 000 à 999 999,99 € H.T.					

Le Conseil municipal après en avoir délibéré :

- **PREND ACTE** des décisions prises par le M. le Maire par délégation.

Le secrétaire de séance,


Pierre-André MÉTAY



Le Maire,


Ludovic HOCBON

CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-04 Aménagement
des rues de la République et
Blossac - Attribution du lot n° 2 :
Espaces verts, mobilier et
serrurerie

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6 allée de l'Île Gloriette - BP 24111 - 44041 NANTES CEDEX 01 - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjointes.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

**2023-05-04 AMÉNAGEMENT DES RUES DE LA RÉPUBLIQUE ET BLOSSAC -
ATTRIBUTION DU LOT N° 2 : ESPACES VERTS, MOBILIER ET SERRURERIE**

Sur le rapport de M. Benjamin VERGNAUD, Adjoint au Maire

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2122-21 fixant les attributions exercées par le Maire au nom de la commune ;

Vu l'article L. 2123-1 du Code de la commande publique qui dispose que « L'acheteur peut passer un marché selon une procédure adaptée : 1° Lorsque la valeur estimée hors taxe du besoin est inférieure aux seuils européens mentionnés dans un avis qui figure en annexe du présent code » ;

Vu l'avis du 9 décembre 2021 relatif aux seuils de procédure et qui fixe le seuil de procédure formalisée pour les marchés publics de travaux à 5 382 000 € HT ;

Considérant que le montant total du marché de travaux Aménagement des rues de la République et de Blossac est estimé à moins de 2 000 000 € HT ;

Considérant l'avis d'appel public à concurrence publié au BOAMP le 10 juin 2023 et l'avis rectificatif prolongeant la date limite de remise des offres publié au BOAMP le 11 juillet 2023 ;

Considérant le dossier de consultation mis en ligne sur la plateforme marchés sécurisés du 8 juin au 19 juillet 2023 ;

Considérant le rapport d'analyse des offres et des candidatures remis par le groupement de maîtrise d'œuvre dont MOSS Paysage est le mandataire ;

Considérant que le lot 1 (Voirie assainissement EU-EP) est déclaré infructueux au regard du montant des offres vis-à-vis des dernières estimations,

Considérant que le lot 2 (Espaces verts, mobilier, serrurerie) est déclaré fructueux, au regard de la conformité des prix vis-à-vis des estimations, de la qualité technique et organisationnelle des offres ;

Considérant que la convention de co-maîtrise d'ouvrage signée entre la ville de Fontenay-le-Comte et la Communauté de communes Pays Fontenay-Vendée signée le 8 avril 2022 prévoit en son article 9.2 « Marché de travaux » que « La Ville de Fontenay-le-Comte proposera à la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée de retenir des candidats après appel à la concurrence dans le respect des dispositions du Code de la commande publique. La Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée notifiera son approbation des candidats à la Ville de Fontenay-le-Comte ou fera connaître ses observations dans le délai d'un mois suivant sa réception. À défaut, son approbation sera réputée obtenue. »

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

26 Voix Pour

0 Voix Contre

5 Abstentions

M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André ayant reçu
procuration de Mme CHAMPARNAUD Catherine, Mme CABON
Janick et M. BERTHOD François-Xavier

- **DÉCLARE** le lot 1 « Voirie, assainissement EU-EP » du marché de travaux Aménagement des rues de la République et de Blossac » infructueux et **DÉCIDE** de le relancer ;
- **ATTRIBUE** le lot 2 «Espaces verts, mobilier et serrurerie» du marché de travaux Aménagement des rues de la République et de Blossac à la CAJEV (85 000 LA ROCHE SUR YON) pour un montant maximum de 127 138,58 € HT, sous réserve d'approbation de cette attribution par la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, après approbation de l'attribution du lot 2 à la CAJEV par la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée, à :
 - o prendre et signer tous les actes afférents et à rejeter l'offre non retenue,
 - o prendre et signer toutes les décisions concernant l'exécution et le règlement de ce lot, lorsque les crédits sont inscrits au budget.

Le secrétaire de séance,


Pierre-André MÉTAY



Le Maire,


Ludovic HOCBON



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-05 Urbanisme -
Institution des déclarations
préalables pour la réalisation de
clôtures

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjoints.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

**2023-05-05 URBANISME - INSTITUTION DES DÉCLARATIONS PRÉALABLES
POUR LA RÉALISATION DE CLÔTURES**

Sur le rapport de M. Benjamin VERGNAUD, Adjoint au Maire

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R.421-12 ;
Vu le plan local d'urbanisme de la Ville de Fontenay-le-Comte ;

Considérant l'intérêt de s'assurer du respect des règles fixées par le plan local d'urbanisme et d'éviter ainsi la multiplication de projets non conformes et le développement éventuel de contentieux ;

Considérant la possibilité de soumettre les clôtures à déclaration sur le territoire communal, en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'avis favorable de la commission urbanisme et renouvellement urbain du 14 septembre 2023 ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

31 Voix Pour
0 Voix Contre
0 Abstention

- **DÉCIDE** de soumettre l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable à compter du 1^{er} octobre 2023 sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme ;
- **PRÉCISE que** les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises à déclaration préalable ;
- **PRÉCISE que** la présente délibération sera annexée au Plan Local d'Urbanisme ;
- **AUTORISE** M. le Maire ou son adjoint délégué par arrêté à signer tout document relatif à cette délibération.

Le secrétaire de séance,



Pierre-André MÉTAY



Le Maire,



Ludovic HOUBON

CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-06 Urbanisme -
Instauration du permis de démolir
sur l'ensemble de la commune

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6 allée de l'Île Gloriette - BP 24111 - 44041 NANTES CEDEX 01 - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjointes.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-06 URBANISME - INSTAURATION DU PERMIS DE DÉMOLIR SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

Sur le rapport de M. Benjamin VERGNAUD, Adjoint au Maire

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 421-1 à L. 427-2, R. 420-1 à R. 427-6 et A. 421-1 à A. 424-19, R.421-26 à R.421-29, L. 451-1 à L. 452-1, R. 451-1 à R. 453-1 et A. 451-1 à A. 453-4 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-le-Comte ;

Considérant que le Conseil municipal peut décider d'instituer le permis de démolir sur son territoire, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le permis de démolir, outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti ;

Considérant l'avis favorable de la commission urbanisme et renouvellement urbain du 14 septembre 2023 ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 31 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **DÉCIDE** d'instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal, à compter du 1^{er} octobre 2023, pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R421-27 du code de l'urbanisme ;

- **PRÉCISE** que sont dispensés du permis de démolir :

- a) Les démolitions de constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations ;
- f) Les démolitions de constructions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale en application de l'article L. 2391-1 du code de la défense ;
- g) Les démolitions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la sécurité nationale en application de l'article L. 112-3 du code de la sécurité intérieure ;

- **PRÉCISE** que la présente délibération sera annexée au Plan Local d'Urbanisme ;
- **AUTORISE** M. le Maire ou son adjoint délégué par arrêté à signer tout document relatif à cette délibération.

Le secrétaire de séance,


Pierre-André MÉTAY



Le Maire,


Ludovic NOCBON

CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-07 Révision
générale du Plan Local
d'Urbanisme (PLU) –
Approbation

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjoints.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-07 RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – APPROBATION

Sur le rapport de M. Benjamin VERGNAUD, Adjoint au Maire

Vu la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
Vu la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 qui modifie les procédures et le contenu des documents d'urbanisme ;
Vu la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 qui a renforcé l'exigence de prise en compte par les documents d'urbanisme des objectifs de développement durable ;
Vu la loi du 27 juillet 2010 portant modernisation de l'agriculture et de la pêche qui a notamment accru l'exigence de préservation des espaces agricoles ;
Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové qui a favorisé la densification en zone urbaine pour construire là où sont les besoins, lutter contre l'étalement urbain et accompagner le développement de l'habitat léger dite « loi ALUR » ;
Vu la loi du 13 octobre 2014 sur l'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;
Vu la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;
Vu la loi du 17 août 2015 pour la transition énergétique pour la croissance verte ;
Vu la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « loi climat et résilience » ;
Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
Vu le code de l'urbanisme,
Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Fontenay-le-Comte en date du 26 septembre 2017 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et définit ses objectifs et modalités de concertation ;
Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Fontenay-le-Comte en date du 24 mai 2022 portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Fontenay-le-Comte en date du 13 décembre 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay-le-Comte ;
Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-le-Comte approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2005 et ses modifications et révisions simplifiées ultérieures ;

Considérant que les conclusions de l'enquête publique et les avis rendus par les PPA justifient des modifications non substantielles du projet de PLU ;

Considérant que le projet de PLU tel qu'annexé est prêt à être approuvé ;

Considérant l'avis favorable de la part des membres de la commission urbanisme et renouvellement urbain du 14 septembre 2023 ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

29 Voix Pour

0 Voix Contre

2 Abstentions M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique

- **MODIFIE** le projet de Plan Local d'Urbanisme qui a été soumis à enquête publique pour tenir compte des différents avis des Personnes Publiques Associées, des éléments mentionnés dans le rapport d'enquête publique et des conclusions et avis présentés par le commissaire-enquêteur ;
- **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé avec son contenu à la présente délibération ;
- **DIT que** la présente délibération fera l'objet d'une transmission au Préfet et des mesures de publicité et d'affichage prévues par le Code de l'urbanisme ;
- **DIT que** le dossier de PLU tel qu'approuvé par le Conseil municipal sera tenu à la disposition du public et sera rendu exécutoire à l'issue des mesures de publicité et d'affichage mentionnées dans le Code de l'urbanisme.

Le secrétaire de séance,



Pierre-André MÉTAY



Le Maire,



Ludovic HOCBON

1 Sommaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	1
1 Sommaire.....	2
2 Objet de l'enquête.....	4
3 Présentation du projet.....	5
3.1 Bureaux d'étude.....	5
3.2 Historique	5
3.2.1 L'ancien PLU	5
3.2.2 La révision du PLU	5
3.2.3 La concertation préalable.....	5
4 Le dossier	7
4.1 Composition du dossier	7
4.2 Analyse du dossier	9
4.2.1 Contexte.	9
4.2.2 Histoire.	10
4.2.3 Population.	10
4.2.4 Bilan du PLU actuel approuvé en 2005	11
4.2.5 Justification des choix retenus pour bâtir le projet.....	11
4.2.6 Les orientations du PADD	12
4.2.7 Les OAP.....	13
4.2.8 Zonage.	13
4.2.9 Le règlement écrit	15
5 L'enquête	16
5.1 Contexte réglementaire	16
5.2 Autorité organisatrice de l'enquête.....	16
5.3 Préparation de l'enquête	16
5.4 Visites sur le terrain	17
5.5 Modalités de l'enquête	17
5.5.1 Date de l'enquête	17
5.5.2 Affichage et publicité.....	17
5.5.3 Le dossier.	18
5.5.4 Les permanences.....	18
5.5.5 Les observations du public.	18

6	Avis des Personnes Publiques Associées et de l'autorité environnementale.	19
6.1	Tableau récapitulatif des avis des PPA.....	19
6.2	Remise en cause totale du projet	20
6.3	Limitation de la consommation d'espace.	20
6.4	Prise en compte des risques	23
6.5	Règlement de la zone Ap	24
6.6	Réglementation des extensions et des annexes dans les zones A et N.....	25
7	Les observations du public.....	26
7.1	Déroulement des permanences	26
7.2	Participation du public analyse quantitative	27
7.3	Tableau récapitulatif des observations recueillies.....	27
7.4	Analyse des observations	29
7.4.1	Remise en cause du projet dans son ensemble.	29
7.4.2	Observations concernant le zonage.	29
7.4.3	Observations concernant le patrimoine protégé.	42
7.4.4	Observations concernant le règlement.	45
7.4.5	Observations concernant les emplacements réservés.	49
7.4.6	Observations diverses.	50
8	Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse.....	55
	CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	57
9	Rappel du projet.....	58
10	Conclusions motivées	59
10.1	L'enquête publique.....	59
10.2	La concertation.....	59
10.3	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	59
10.4	Ouverture à l'urbanisation en extension.	60
10.5	Le règlement graphique et écrit.....	60
10.6	La prise en compte des risques naturels.....	60
10.7	Conclusion.....	61
11	Avis du commissaire enquêteur.	63
12	Annexes :	64

2 Objet de l'enquête

La commune de Fontenay le Comte désire réviser son Plan Local d'Urbanisme.

Lorsqu'il sera approuvé, le PLU révisé va constituer le document juridique qui définira et règlementera l'usage des sols sur l'ensemble des parcelles de la commune, qu'elles soient publiques ou privées : constructibilité, formes urbaines, protection des espaces naturels et agricoles, emplacements réservés pour des équipements publics... Il se substituera à l'actuel PLU datant de 2005 et servira de base à l'instruction de toute demande touchant à l'occupation du sol (permis de construire, déclaration préalable...).

Mais ses attributions sont beaucoup plus larges. Outil privilégié de définition et de mise en œuvre du projet de territoire d'une collectivité, l'élaboration, ou la révision d'un PLU doit permettre de faire correspondre les besoins, les projets et les aspirations locales avec les grands enjeux de niveaux supérieurs. Autrement dit, il doit concilier les enjeux sociaux, environnementaux et économiques qui s'expriment sur son territoire et exprimer une vision collective.

Cette révision est motivée pour les raisons suivantes :

- Actualiser un document déjà ancien (2005).
- Tirer les enseignements du document en vigueur et se montrer vigilant dans la consommation des terres agricoles et naturelles.
- Intégrer les évolutions réglementaires telles que :
 - le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT Sud Vendée 2021),
 - le SDAGE Loire-Bretagne (2022),
 - le SAGE de la rivière Vendée,
 - le PCAET Du SCoT Sud-Vendée (2022),
 - le PPRi de la rivière Vendée (2008),
 - le PLH (2020).

3 Présentation du projet

3.1 Bureaux d'étude

- **Gheco urbanisme**

13 rue Buffeterie 17000 La Rochelle

- **Eau-Mega**

67, Rue des Pêcheurs d'Islande 17300 Rochefort

3.2 Historique

3.2.1 L'ancien PLU

Le Plan Local d'Urbanisme actuel a été approuvé en février 2005.

Il a été modifié 9 fois suite à :

- Révision simplifiée approuvée le 24 mars 2005
- Modification n°1 et révision simplifiée n°2 approuvées le 11 juillet 2006.
- Modification n°2 approuvée le 13 décembre 2007
- Révision simplifiée n°3 approuvée le 15 mai 2009
- Révision simplifiée n°4 approuvée le 14 mai 2009
- Révision simplifiée n°5 approuvée le 28 janvier 2010
- Révision simplifiée n°6 approuvée le 28 janvier 2010
- Modification n°3 et révision simplifiée n°7 approuvées le 28 janvier 2010
- Modification n°4 approuvée le 20 mars 2018

3.2.2 La révision du PLU

- Par délibération le 27 septembre 2017 le conseil municipal a prescrit la révision du PLU et précisé les modalités de la concertation.
- Par délibération le 26 novembre 2019 le conseil municipal a pris acte de la tenue d'un débat sur le PADD
- Par délibération le 24 mai 2022 le conseil municipal a pris acte de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD
- Par délibération le 13 décembre 2022 le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté projet de révision du PLU

3.2.3 La concertation préalable.

Les modalités effectives de la concertation ont été diverses et se sont déroulées suivant les prescriptions de la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2017. Elle a été menée :

- Avec le monde agricole.
 - Réunions les 24 avril 2018, 10 mai 2022, 3 juin 2022 et échanges individuels avec 3 exploitants dans le courant de l'été 2022
- Avec les personnes publiques associées
 - Réunions les 19 février 2019, 13 septembre 2021, 10 mai 2022 et 23 juin 2022
- Avec la population.
 - Réunions publique le 26 septembre 2019, 30 mai 2022, 6 juillet 2022

- 3 Réunions spécifiques : Château de terre-neuve, attractivité des la commune, Professionnels de l'immobilier.
- Une exposition publique à l'accueil de la Mairie.
- Une page spécifique sur le site Internet de la Mairie.
- Des articles dans le magazine municipal (juillet-aout 2021) (mars-avril 2022) (mai-juin 2022) (juillet-aout)2022)
- Un registre a été mis à disposition du public, mais n'a pas été utilisé.
- Des réunions de quartier se sont tenues en juin 2022.
- Quelques habitants ont participé en octobre 2022 à un atelier ludique

Tous les documents présentés et les comptes rendus de réunion ont été mis à disposition du public sur le site Internet de la commune.

Pour télécharger les documents ci-dessous, cliquez sur leur lien :

- [Révision générale : définition des objectifs et des modalités de concertation](#)
- [Diagnostic territorial](#)
- [Diagnostic agricole](#)
- [Réunion Publique n°1 - Compte-rendu](#)
- [Délibération du projet d'aménagement et de développement durable \(1ère délibération\)](#)
- [Délibération du projet d'aménagement et de développement durable \(2nde délibération\)](#)
- [Projet d'aménagement et de développement durable](#)
- [Réunion Publique n°2 - Support de présentation](#)
- [Réunion Publique n°2 - Compte-rendu](#)
- [Réunion publique n°3 - Compte-rendu](#)
- [Réunion publique n°3 - Support de présentation](#)
- [PLU - Enjeux](#)
- [PLU - Enveloppe urbaine](#)
- [PLU - Densification](#)
- [PLU - Espaces agricoles](#)
- [PLU - Zones d'activités économiques](#)
- [PLU - Patrimoine](#)

1

Par ailleurs, le service urbanisme de la commune s'est tenu à la disposition du public pendant toute la genèse du projet pour répondre aux questions sur des cas particuliers.

¹ Copie écran de la page « Révision du PLU » sur le site Internet de la commune

4 Le dossier

4.1 Composition du dossier

1 – Rapport de présentation

456 pages au format A4

Chapitre 1 Diagnostic territorial.

Chapitre 2 Etat initial de l'environnement

Chapitre 3 Bilan du PLU en vigueur Consommation des espaces naturels et forestiers – Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et aménagés.

Chapitre 4 Choix retenus pour établir le PADD – Cohérence et complémentarité des dispositions mise en œuvre dans les OAP et le règlement.

Chapitre 5 Choix et justifications concernant le zonage et les dispositifs réglementaires retenus dans le PLU

Chapitre 6 Evaluation environnementale

Chapitre 7 Compatibilité du PLU révisé avec les documents supra-communaux.

Chapitre 8 Indicateurs de suivi.

Chapitre 9 Résumé non, technique.

Annexes au rapport de présentation :

1-a Cartes agricoles

3 cartes au format A2

1-b Dossiers de dérogation à la loi Barnier (art L.111-8 du CU)

108 pages au format A4

2– Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

30 pages au format A4

3 – Règlement

156 pages au format A4

4 – Plans de zonage

4.a – Plan d'ensemble - échelle. 1/10 000^e

Format 105 x 69

4.b – Plan Ouest - échelle. 1/5 000^e

Format 120 x 89

4.c – Plan Est - échelle. 1/5 000^e

Format 120 x 89

4.d – Plan centre élargi- échelle. 1/2 500^e

Format 120 x 89

5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

5.a – OAP sectorielles

54 pages au format A4

5.b – OAP thématiques

17 pages au format A4

6 – Annexes informatives et graphiques

6.a – Liste et plan des servitudes d'utilité publique

6.a.1 - Liste des servitudes d'utilité publique et arrêtés

200 pages au format A4

6.a.2a - Plan des servitudes d'utilité publique – échelle 1/1000^e

Format 105 x 69

6.a.2b - Plan synthétique des servitudes d'utilité publique - PAC État

1 page format A3

6.a.3 – Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi)

61 pages au format A4 plus 5 grandes cartes.

6.b – Annexes sanitaires

6.b.1 - Plan du réseau d'alimentation en eau potable

1 page format A3

6.b.2 – Plan du réseau et zonage d'assainissement

1 page format A2

6.b.3 – Notice des annexes sanitaires

6.c – Carte des infrastructures de transports terrestres - Prescriptions d'isolement acoustique

6.d – Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (article L.211-1 du code de l'urbanisme)

6.e - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le permis de démolir

6.f - Les périmètres à l'intérieur desquels l'édification des clôtures est soumise à D.P.

6.g – Secteurs d'information sur les sols

6.h - Règlement local de publicité

6.i - Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 du code de l'urbanisme

6.j - Le plan des zones à risque d'exposition au plomb

7 – Pièces administratives et délibérations – Bilan de la concertation

51 pages au format A4

- Délibération du 27 septembre 2017 prescrivant la révision du PLU.
- Délibération du 26 novembre 2019 prenant acte de la tenue d'un débat sur le PADD
- Délibération du 24 mai 2022 prenant acte de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD
- Délibération du 13 décembre 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU
- Bilan de la concertation

8 – Avis des Personnes Publiques Associées.

- Récapitulatif
- Avis CNPF DU 10/01/2023
- Avis commune D'AUCHAY SUR VENDEE
- Avis commune DE LONGEVES DU 18/01/2023
- Avis INAO DU 24/01/2023
- Avis ARS DU 14/02/2023
- Avis CMA VENDÉE DU 16/02/2023
- Courrier GRT GAZ À DDTM DU 17/02/2023
- Avis CDPENAF DU 21/03/2023
- Avis SMVSA DU 27/03/2023
- Avis Chambre d'Agriculture du 30/03/2023
- Avis CCPFV du 06/04/2023
- AVIS État du 07/04/2023
- AVIS État (annexes) DU 07/04/2023
- AVIS CCI 85 DU 13/04/2023
- AVIS MRaE DU 17/04/2023
- AVIS Vendée Eau DU 17/05/2023

9 - Note synthétique de prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le PLU arrêté.

23 pages.

4.2 Analyse du dossier

4.2.1 Contexte.

Sous préfecture, Fontenay le Comte est située à 50 km de la Roche sur Yon et de la Rochelle et à 35 km de Niort. Elle recense 13235 habitants en 2019 sur un territoire de 34 km².



Elle fait partie :

- De la communauté de communes du Pays de Fontenay Vendée.
- Du SCoT Sud-Vendée approuvé le 21 avril 2021. Le SCoT a validé son PCAET le 28 mars 2022.
- Du Pôle Centre Atlantique, structure qui rassemble des communautés de communes de Vendée, Charente maritime et deux Sèvres, à cheval sur les régions Nouvelle Aquitaine et Pays de la Loire.
- Du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin.

Elle est bâtie en limite d'un territoire de plaine avec au nord le bas-bocage vendéen et au sud le marais poitevin. Elle est traversée par la rivière Vendée. Le barrage de Mervent (8,3 millions de m³) est situé en amont.

Un PPRi (Plan de Prévention des Risques inondation) existe, il intègre le risque de rupture de barrage. La commune de Fontenay-le-Comte est concernée par le PAPI du Bassin de la Vendée.

Elle possède un Plan Local de l'Habitât (PLH) approuvé en 2020.

4.2.2 Histoire.

Fontenay le Comte est né à la rencontre des voies terrestres et de la voie maritime. La Vendée, affluent de la Sèvre Niortaise était alors navigable. Le lieu-dit « Port de Boisse » le rappelle. Une importante cité médiévale s'implante au XIII^{ème} siècle. Au XVIII^{ème} les remparts sont démantelés et la ville s'étend le long de nouveaux axes. En 1790 Fontenay le Comte est choisie pour être chef-lieu de la Préfecture de Vendée. Dès 1804, cette fonction est transmise à la Roche sur Yon. Le développement de la ville s'est alors effectué principalement le long de la voie reliant la Roche sur Yon à Niort. La déviation sud, puis l'échangeur autoroutier A83 ont amené une extension de la commune vers le sud.

Le centre historique est exceptionnel par sa qualité architecturale et patrimoniale. Il est protégé par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) adopté en 2002.

4.2.3 Population.

Malgré son positionnement territorial, son cadre de vie, ses emplois et son niveau d'équipement, Fontenay le Comte a vu sa population décliner progressivement depuis plusieurs décennies. Toutefois, La commune voit sa population se stabiliser puis augmenter progressivement sur la période 2017/2018.

A noter que la part des logements vacants est importante (10%) essentiellement en centre ville dans la quartier historique.

4.2.4 Bilan du PLU actuel approuvé en 2005

Les objectifs ne sont que partiellement atteints. La baisse globale de la population n'a pas permis d'atteindre l'objectif démographique. Par conséquent, la croissance du parc de logements n'a été que de 600 alors que l'objectif était de 1130. Moins de 30% des zones 1AU ont été aménagées.

En ce qui concerne le développement économique, la plupart des objectifs sont atteints ou partiellement atteints.

4.2.5 Justification des choix retenus pour bâtir le projet.

- Les principaux enjeux.
 - Modérer le consommation d'espaces naturels et agricoles.
 - La préservation du patrimoine dont le centre historique.
 - Les risques naturels dont le risque inondation.
- Les besoins en surface constructibles pour l'habitat en sus des zones résiduelles.

Quatre hypothèses de croissance de la population sont étudiées. Afin de poursuivre le rebond démographique constaté en 2017/2018, l'hypothèse « dynamique » est retenue avec un taux de croissance de 0,70%. Taux inférieur à celui observé sur la période 2017/2018.

En intégrant le phénomène de desserrement des ménages, de renouvellement du parc et de reconquête de la vacance, on arrive à un total de 676 logements à produire sur les 10 années à venir, soit environ 68 par an.

	étape 1	étape 2			total/10 ans	total/an
	besoin logements (RP) pour accueil nouveaux habitants	+ 2a desserrement des ménages	plus 2b renouvellement du parc	moins 2c reconquête de la vacance	total	total par an*
hypothèse B (0,4 %/ an)	272	+ 174	+ 140	-120	466	47
hypothèse B (+0,60 %/an)	412	147	+ 140	-120	606	61
hypothèse C (+0,70 %/an)	482	+ 174	+ 140	-120	676	68
hypothèse D (+0,95 /an)	662	+ 174	+ 140	- 120	856	86

2

A la suite d'une étude de densification, il est prévu que 382 résidence principales soient réalisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pendant les 10 ans à venir. Il reste donc 294 résidence principales à construire en extension, sur des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet de PLU retient l'objectif du SCoT en matière de densité de logement, soit 22 logement/ha.

2

Pour bâtir ces 294 logements il faut donc prévoir 13,4 ha en extension.

Le projet prévoit 14 ha de zones AU pour l'habitat dont 1,91 ha de zone 2AU.

- Les besoins en matière d'évolutions économiques et équipements

Le projet fait le choix de l'hypothèse suivante : Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler.

En tenant compte du projet communautaire :

- Redéfinir une politique économique qui s'appuie sur les principaux axes routiers, notamment sur l'échangeur de l'A83
- Poursuivre la requalification des Za existantes,
- Valoriser les friches industrielles,
- Conforter le pôle socioéconomique notamment dans l'offre et la diversification des services et des activités
- Favoriser et équilibrer la répartition des activités commerciales dans le centre-ville, les pôles de quartiers, les ZA commerciales (3 Canons, St Médard)
- Optimiser la zone d'activités des Champs Dorés et prévoir le renforcement des activités liées à l'aérodrome et au Pôle automobile
- Pour cela les choix suivants sont retenus :
- sur l'entrée de ville sud : « Les Genêts », une zone de 25 ha, pour accueillir et mettre en oeuvre une zone d'activités logistiques
- de part et d'autre de la friche industrielle de Seillot, entre la ZA de St Médard et de ZA Seillot (env. 24 ha), pour accueillir des activités industrielles prioritairement, en continuité du parc existant et de part et d'autre de la friche Prolyfer ;
- pour aménager un crématorium en extension de la ZA Seillot
- petite extension pour les activités liées à l'aérodrome (env. 2 ha), pour répondre aux besoins de la structure et pour accueillir exclusivement des entreprises spécialisées sur des activités en lien avec l'aéronautique
- une surface pour l'extension Pôle Santé (environ 2,15 ha)
- pas de besoins en surfaces pour les activités commerciales : prise en compte de l'enjeu d'animation commerciale en centre-ville / « Coeur de Ville

Le PLU identifie uniquement quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dont la délimitation correspond strictement au périmètre de l'occupation du sol par les activités existantes.

4.2.6 Les orientations du PADD

1. Une ville dotée d'une forte identité, rayonnante et structurante du territoire
2. Un site à forte valeur culturelle et patrimoniale
3. Une organisation urbaine structurée autour de la ville-centre agglomérée, de « quartiers » associés et connectés à des villages proches
4. Un statut de « ville » propice à l'accueil de populations
5. Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler
6. Des espaces à reconquérir et à valoriser, propices au développement résidentiel et

économique

7.Un cadre paysager et environnemental de qualité et sensible

« Fontenay le Comte en tant que « ville » et pôle de rayonnement, doit :

- *Stabiliser la population, soutenir la croissance démographique observée depuis 2017 et favoriser le renouvellement et l'accueil d'habitants*
- *Stabiliser la production en logements, en diversifiant les formes d'habitats et en mettant en œuvre sa politique de renouvellement urbain*
- *Prioriser le renforcement de la ville-centre agglomérée, en intégrant des possibilités d'aménagement et d'extensions urbaines mesurées sur les villages, sans fragiliser le centre-ville*
- *Renforcer sa polarité économique, en s'inscrivant dans un projet économique communautaire, pour accueillir des entreprises génératrices d'emplois ... tout en préservant l'attractivité du centre-ville commerçant*

... tout en modérant la consommation de l'espace et l'étalement urbain.

La ville souhaite donc programmer et organiser un développement raisonné et échelonné/phasé, en continuité des quartiers agglomérés, sans pénaliser l'attractivité de la Ville-centre.

Elle inscrit pour cela, dans son PLU révisé, l'ouverture à l'urbanisation de surfaces génératrice de consommations d'espaces.

L'objectif de modération de la consommation est fixé à :

- *Une réduction de l'ordre de 45 % de la surface consommée entre mi 2011 et mi 2021,*
- *Sans dépasser une enveloppe de l'ordre de 70 ha. »³*

4.2.7 Les OAP

Elles garantissent le cohérence des projets d'aménagement avec le PADD.

- OAP sectorielles.

Quatre OAP sectorielles concernent l'habitat. Une pour un équipement public (le pôle santé) et deux sont à vocation économique.

- OAP thématiques.

Elles concernent :

- L'implantation du bâti dans les quartiers neuf
- L'économie parcellaire et évolutive. L'objectif est d'économiser l'espace lors de l'implantation du bâti, tout en anticipant des évolutions futures.
- Les franges urbaines. L'interface entre la ville et les espaces agricoles.
- La conception bioclimatique des constructions
- Les corridors écologiques.

4.2.8 Zonage.

Seul ¼ des zones 1AU de l'ancien PLU ont été consommées. Le projet actuel se devait de

³ PADD page 28 à 30

diminuer cette emprise sur les terres agricoles et naturelles.

A noter : La ville de Fontenay-le-Comte, ville d'Art et d'Histoire, Site Patrimonial Remarquable, ancienne capitale du Bas-Poitou, est la seule commune dotée d'un plan de sauvegarde et mise en valeur (PSMV) de Vendée.

PLU en vigueur		Projet de PLU arrêté 2022	
SPR (psmv)	84,61 ha	SPR (psmv)	84,61 ha
		UA	92,73 ha
		UB	423,86 ha
		UD	110,70 ha
		UE	433,00 ha
Total U	961,27 ha	Total U	1124,27 ha
1AU	410,13 ha	1Au	64,00 ha
2 AU	7,27 ha	2 AU	1.91 ha
		2 AUei	5.33 ha
Total 1AU-2AU	417,40 ha	Total 1AU-2AU	70.78 ha
		A	1131,90 ha
		Ap	506,32 ha
		Aei Av et AL	15,68 ha
Total A	1448,68 ha	Total A	1653,30 ha
Total N	503,46 ha	Total N	482,86 ha
Total	3415,80ha	Total	3415,80 ha

Entre le PLU de 2005 et le projet actuel, 180 ha sont rendus aux zones A et N. Essentiellement par une réduction importante du zonage 1AU et 2AU.

Je tiens à souligner la qualité des documents graphiques. Ils sont facilement utilisables par le public. L'indication du nom des quartiers sur le plan d'ensemble et des noms de rues sur les plans de détail permet facilement de s'y retrouver. La gamme des couleurs et l'épaisseur des traits permet à la fois d'identifier sans problème toutes les parcelles, tous les bâtiments, mais aussi les emplacements réservés, les servitudes, le patrimoine protégé, le PPRi, les zones humides, les bandes inconstructibles (Loi Barnier) et bien entendu le zonage réglementaire.

- Zone U.

la **zone UA** correspond à la zone urbaine traditionnelle en extension du centre historique .

La **zone UB** correspond aux espaces urbanisés (principalement résidentiel) en continuité du centre-ville.

La **zone UD** les secteurs urbains d'équipement d'intérêt collectif

La **zone UE** secteurs à vocation économique

- Zones AU

La **zone 1AU** : zone à urbaniser en continuité du centre-ville et de villages, dédié principalement :

– à l'habitation (logement, hébergement),

– aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités non nuisantes et compatibles avec la destination résidentielle.

Les zones 1AU sont l'objet des OAP sectorielles :

- OAP Colinerie/Gaillardon
- OAP Grissais
- OAP Moulin Famine / route de Charzais

La **zone 2AUei** : zone à urbaniser à vocation résidentielle (habitat), fermée à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification (simplifiée, de droit commun), révision (allégée, ou générale), ou déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

- Zones agricoles A

A noter l'existence d'une **Zone Ap** secteur à forte sensibilité environnementale. Ce secteur reconduit un zonage Aa du PLU en vigueur.

Le tracé suit les limites du périmètre ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux)

- Zones naturelles N

La **zone N** couvre les espaces « sensibles » du territoire communal, d'un point de vue paysager et/ou environnemental.

4.2.9 Le règlement écrit

Pour les non-initiés, c'est souvent un document assez rébarbatif.

Il décrit de façon claire tout d'abord les règles générales, puis les dispositions applicables par zone.

Pour chacune d'entre elles, un tableau précise les destinations, sous-destinations autorisées, interdites et conditionnées. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères à respecter sont décrites.

5 L'enquête

5.1 Contexte réglementaire

- Le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants.
- Le code de l'urbanisme
- La liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie au titre de l'année 2023 pour la Vendée.
- La demande auprès du Tribunal Administratif de Nantes de désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay le Comte* »
- La décision par le Président du Tribunal Administratif de Nantes de désignation de monsieur Dutour Jacques comme commissaire enquêteur pour l'enquête mentionnée plus haut.
- L'arrêté N° A2023-0439, signé le 22 mai 2023, de monsieur le Maire de Fontenay Le Comte prescrivant la présente enquête publique.

5.2 Autorité organisatrice de l'enquête.

Mairie Fontenay-le-Comte

4 quai Victor Hugo BP 19

85201 FONTENAY LE COMTE CEDEX

Tél : 02 51 53 41 41

5.3 Préparation de l'enquête

- 10 mai 2023 Acceptation par le commissaire enquêteur de la présente enquête publique.

Premier contact téléphonique avec la mairie de Fontenay le Comte.

- 11 mai 2023 Entretien téléphonique avec Monsieur Thirioux, responsable urbanisme à la mairie.

Les premières données concernant l'enquête sont abordées.

Envoi du dossier numérique au Commissaire enquêteur.

Signature par Madame Specht, première vice présidente du tribunal Administratif de Nantes de la désignation de monsieur Dutour Jacques comme commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.

- 19 mai 2023. Rendez-vous , au service urbanisme de la ville de Fontenay le Comte, avec Monsieur Thirioux, Monsieur Benjamin Vergnaud, adjoint chargé de l'urbanisme et du commissaire enquêteur.

Les modalités de l'enquête sont définies. Un dossier papier est fourni au commissaire enquêteur. Ce dossier une fois émargé sera à disposition du public pendant l'enquête. Les grandes lignes du projet sont abordées.

- Les avis des PPA et de la MRAe

- La réduction des zones AU
- La difficulté à mener à bien les opérations de renouvellement urbain. 10 ans pour transformer un friche en logements !
- Les OAP.
- La déconstruction de la minoterie à Charzais.

A la suite de cette réunion, première visite sur le terrain.

- 6 juin 2023. Au service urbanisme, avec monsieur Thirioux, finalisation des paramètres de l'enquête, émargement du registre.
- Le 13 juillet, au service urbanisme de la ville, rencontre avec monsieur Thirioux pour faire le point sur l'enquête.

5.4 Visites sur le terrain

- 19 mai 2023. Découverte de la commune. Visite dans le centre ancien, dans les extensions, dans le village de Charzais notamment autour de la minoterie en cours de déconstruction., dans la zone Ap du projet.
- 6 juin 2023. Visite de toutes les OAP, des villages de Gros Noyer, Boisse, Ardennes et Grange. L'affichage est bien présent dans chacune des OAP. Cependant, pour 3 d'entre elles le commissaire enquêteur a demandé d'installer une seconde affiche. Les services de la mairie ont très rapidement répondu à cette demande.
- 7 juillet 2023 Le matin avant la permanence visite de lieux indiqués dans les contributions dont la rue de l'Alouette, les Granges, etc.
- Le 13 juillet Le matin, avant la permanence visite de lieux indiqués dans les contributions, dont la rue du Gué Migné, la zone du Vendéopole, etc.

5.5 Modalités de l'enquête

5.5.1 Date de l'enquête

Du lundi 12 juin 2023 au jeudi 13 juillet soit pendant 32 jours.

5.5.2 Affichage et publicité.

Au moins 15 jours avant le début de l'enquête, c'est-à-dire avant le 28 juin :

- L'avis est affiché à l'hôtel de ville, au service urbanisme, sur le site des mairies des anciennes communes qui ont fusionné avec Fontenay le Comte.
- Douze affiches règlementaires, conformes au IV de l'article R123-11 du Code de l'Environnement sont installées en différents lieux de la commune notamment près des OAP.
- L'avis d'enquête et l'arrêté d'ouverture d'enquête sont à disposition du public sur le site internet de la commune et sur le site du registre dématérialisé.
- L'enquête est annoncée sur les panneaux d'affichage électronique de la ville.
 - Les panneaux extérieurs :
 - Rue du Port, à côté de la Poste
 - Avenue du Général De Gaulle
 - Rue François Rabelais, aux feux tricolores
 - Rue Georges Pompidou, à hauteur du centre commercial
 - Les panneaux en intérieur :

- Accueil de la mairie, 4 quai Victor Hugo
- Accueil de la médiathèque Jim Dandurand , 2 rue des orfèvres
- Accueil de l'espace culturel et de congrès René Cassin-La Gare, avenue de la Gare
- L'avis d'enquête est publié sur les journaux suivants : Ouest-France, édition de la Vendée et la Vendée Agricole. Un second avis est publié lors de la première semaine de l'enquête.
 - Premier avis Ouest-France le 24 mai 2023
 - Premier avis Vendée Agricole 26 mai 2023
 - Second avis Ouest-France 15 juin 2023
 - Second avis Vendée agricole 15 juin 2023

5.5.3 Le dossier.

Une version « papier » est tenue à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique au service de l'urbanisme (76 rue des Loges – 85200 – Fontenay-le-Comte) aux horaires suivants : les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le mercredi de 08h30 à 12h0

Une version numérique est tenue à disposition du public sur le site du registre dématérialisé. <https://www.registre-dematerialise.fr/4504/> Un lien sur le site de la mairie de Fontenay le Comte renvoie vers ce registre électronique.

Un ordinateur est tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique au service urbanisme de la commune.

5.5.4 Les permanences.

- Lundi 12 juin 2023 de 08h30 à 12h00 au service urbanisme de la commune.
- Samedi 24 juin 2023 de 9h00 à 12h00 à l'hôtel de Ville de Fontenay le comte.
- Vendredi 7 juillet 2023 de 13h30 à 17h00 au service urbanisme de la commune/
- Jeudi 13 juillet de 13h30 à 17h00 au service urbanisme de la commune

5.5.5 Les observations du public.

Le public peut déposer ces observations ou propositions :

- Sur un registre « papier » à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur au service de l'urbanisme de la mairie aux heures d'ouverture mentionnés ci-dessus
- Par courrier à l'adresse de Monsieur le commissaire enquêteur pour la révision du PLU, Hôtel de Ville, Fontenay le Comte.
- Par courriel à l'adresse : enquete-publique-4693@registre-dematerialise.fr
- Sur un registre électronique à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/4693/>

Toutes les observations aussi bien celles reçues par voie électronique que celles déposées sur le registre papier, ou par courrier seront mise en ligne sur le registre dématérialisé et rassemblées sur un base de données unique.

6 Avis des Personnes Publiques Associées et de l'autorité environnementale.

6.1 Tableau récapitulatif des avis des PPA

Intitulé	Avis	Réserves éventuelles
Centre National de la Propriété Forestière	Avis favorable	
Commune de Auchay sur Vendée	Avis favorable	
Commune Longèves	Pas d'observation à formuler	
Institut national de l'Origine et de la qualité	Pas de remarque à formuler	
Agence régionale de santé des Pays de la Loire	Pas d'avis	Nombreuses observations techniques
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Avis favorable	
GRT Gaz	Pas d'avis	Nombreuses observations techniques
CDPENAF Analyse DDTM	Avis favorable	5 réserves Nombreuses observations techniques
CDPENAF	Avis favorable PLU, et STECAL Avis défavorable règle NAF	5 Réserves <ul style="list-style-type: none"> • Comptabiliser l'ensemble des zones résiduelles dans les bilans de consommation • Réduire les surfaces en extension • Compléter l'analyse des impacts sur les exploitations. • Prévoir des OAP sectorielles sur les grands espaces en zone UB • Modifier les règles NAF
Syndicat Mixte Vendée Sèvre Autizes	Pas d'avis	Demande d'actualiser les données inondation.
Chambre d'Agriculture	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> • Règles NAF • Suppression zonage Ap • Suppression zonage A et N en zone urbaine
Communauté de communes Pays de Fontenay Vendée	Pas d'avis	Une série de remarques techniques.
État	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> • Optimisation zones activités • Prise en compte du risque inondation. • Observations techniques
Chambre de commerce et	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> • Liste recommandations

Intitulé	Avis	Réserves éventuelles
d'industrie		

L'avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

6.2 Remise en cause totale du projet

Il n'y a pas d'avis défavorable. Même si certains avis favorables sont assortis de réserves, il n'y a pas de remise en cause totale du projet.

Les items qui amènent à des réserves sont :

6.3 Limitation de la consommation d'espace.

SYNTHESE

L'État, la MRAe, la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF vous invitent à réfléchir à une limitation de la consommation d'espace.

« la MRAe constate que l'ensemble des espaces finalement prévus pour l'urbanisation au plan de zonage ne s'inscrit pas en pleine compatibilité avec les objectifs prévus à l'échelle du SCoT du Pays de Fontenay-Vendée ni ne respecte l'objectif en matière de maîtrise de la consommation de l'espace retenu par le PADD. » Priorité doit être donnée à la densification et au renouvellement urbain en tenant compte des espaces effectivement non aménagés inscrits en zone de développement.

L'État attend « Une réflexion approfondie sur l'optimisation des zones économiques existantes, notamment à travers des OAP dédiées ».

Il écrit : « Le PLU doit donc mieux affirmer la priorité donnée à l'optimisation des espaces urbains existants, à la résorption des friches, à l'optimisation des ZAE existantes, pour être cohérent avec le SCoT. »

La Chambre d'Agriculture de la Vendée demande qu'avant de consommer des terres en extension, on utilise les parcelles A et N aux sein des enveloppes urbaines. Elle cite en exemple les secteurs de la Pironière, de Saint Medard, de Boisse/Vendeopôle, des Combes, et de Pierre Blanche. Cette remarque est reprise dans la contribution du public N° 37.

La Chambre d'agriculture demande « à ce que les surfaces en extension à vocation économique soient réduite afin d'être compatible avec les objectifs du SCOT. »

Même si l'objectif de densité de 22 log /ha est conforme au SCoT, l'État attend qu'un effort de densification soit réalisé pour les nouvelles zones à urbaniser. Il est également demandé de prévoir des OAP sectorielles pour les plus grandes zones situées en zone UB non encore urbanisées.

Que leur répondez-vous ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Concernant le potentiel foncier résiduel pour l'habitat

La carte de détail au format A0 a été adressée aux PPA mi 2022 et a été transmise en mars 2023 après audition, au secrétariat de la CDPENAF (DDTM) pour la démonstration et la

justification des besoins en extension. Elle est par ailleurs annexée au RP du PLU avec la grille détaillée des chiffrages (chiffage du nombre logements potentiels par secteurs).

En CDPENAF ont été présentées les spécificités des « espaces résiduels » mentionnés par la DDTM en amont de notre audition. Les justifications sont reprises ci-après sur les « 4 ha » mentionnés :

- Boisse : un permis d'aménager a été délivré en janvier 2022 et les travaux ont été engagés au cours de l'été 2022. La voirie et les réseaux étant déjà en place, la surface a été considérée comme déjà consommée et n'a donc pas été comptabilisée en consommation NAF.
- Rue des Alouettes : Il s'agit d'une ancienne friche industrielle (ancien dépôt / garage-carrosserie) et un permis d'aménager a été délivré courant 2019. Il a donc été considéré qu'il s'agissait de la reconversion d'une friche et la surface n'a donc pas été comptabilisée en consommation NAF.
- Rue de la Colinerie Ouest : 1,95 ha sur terrains cultivés, à comptabiliser comme consommation NAF mais il s'agit de consommation dans l'enveloppe urbaine mais pas « en extension » comme le définit le SCOT ; ces hectares ne sont donc pas à confronter à l'enveloppe extrapolée des « 12 ha » du SCOT (17,5 ha sur 15 ans extrapolée à 12 ha sur 10 ans qui sont des hectares « en extension »).
- Rue du désert : Il s'agit d'anciens dépôts et, après recherches et examen du site, il apparaît que ces terrains ont été l'objet de dépôts et de décharges entre 1997 et 2015 ; ces dépôts ont été enfouis mais n'ont jamais fait l'objet de mesure de dépollution ou de confinement.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Ajout de 1,95 ha dans la conso NAF MAIS il s'agit de conso dans l'enveloppe urbaine, et PAS « en extension » ; ces ha ne sont pas à confronter à l'enveloppe des « 12 ha » du SCOT (17,5 ha sur 15 ans, 12 ha sur 10 ans qui sont les ha « en extension »**
- **Suppression en toute ou partie du zonage U sur le site de la rue du Désert en privilégiant un classement de type N, pour éviter l'accueil d'habitations, jardins, potagers... sur ce site sensible. Cette surface et le potentiel en logements correspondant (8 à 9 constructions) seront décomptés du potentiel « habitat ».**
- **Pas d'OAP supplémentaire car grands vides urbains objets de PA délivrés (rue des Alouettes) ou abandonnés (rue du désert)**
- **La commune souhaite conserver les surfaces de zones « AU » inscrites au projet d'arrêt. Elle propose toutefois d'examiner la possibilité de phasage d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur Colinerie Nord, pour « reporter » l'ouverture de la partie nord (parcelle communale)**

Concernant l'intensification urbaine

L'objectif de densité de 22 logements à l'hectare découle du SCoT et a donc été reprise dans chacune des OAP sur les secteurs en extension comme une densité moyenne. Pour autant, s'agissant d'une moyenne, les futurs opérateurs pourront proposer des densités plus fortes, d'autres plus faible afin de favoriser la diversité des formes urbaines et une pluralité de l'offre de logements sur ces secteurs. A titre d'exemple, un permis de construire, actuellement en

cours d’instruction sur la parcelle ZC n°9 (OAP Colinerie Nord) propose une densité de 53 lgts/ha...

Propositions d’évolution du PLU :

- **Pas de modification des densités globales, qui équilibrent par ailleurs les densités très fortes des opérations prévues ou en cours en centre-ville**

Concernant le potentiel foncier résiduel en ZAE

A la demande de la CDPENAF, une étude du résiduel foncier en ZAE a été réalisée pour appuyer la démonstration et la justification des besoins en extension.

Propositions d’évolution du PLU :

- **Ajout des surfaces de lots libres non aménagés (ZAE Champs blancs notamment) au bilan de consommation du projet**
- **A la lecture de l’étude du résiduel foncier en ZAE, il n’apparaît pas opportun de prévoir une ou des OAP dédiée(s) sur cette thématique.**
- **Suppression d’un secteur non commercialisable dans la ZAE Seillot au nord (- 0,5 ha)**

Concernant les zonages A et N au sein des enveloppes urbaines

La demande de la Chambre d’agriculture a conduit à l’examen des secteurs proposés pour un classement « constructible ». Aucun d’entre eux n’a été retenu pour les motifs suivants :

- La Pironnière (zonage N) : Il s’agit d’une ancienne opération qui a été stoppée et n’a jamais été aménagée malgré un découpage cadastral en lots qui avait été opéré. Il y a une problématique topographique (vallon et pente), une problématique d’accès depuis l’avenue à l’est et par ailleurs, une sensibilité environnementale vers le vallon du Seillot.
- St Médard (zonage A) : Il s’agit d’un secteur d’une superficie supérieure à 1,5 ha, exploitable en l’état (et exploités – déclarés à la PAC 2020), disposant d’un accès facile pour un agriculteur et faisant face à d’autres grands espaces agricoles ou naturels.
- Boisse/Vendéopole (zonage A) : Les surfaces (environ 5 ha exploités – déclarés à la PAC 2020) sont enclavées entre habitats et zone d’activités (Moulin Bertin). Le choix a été fait du maintien d’une coupure « tampon » nécessaire entre ZAE (ici, activités industrielles) et le village de Boisse (habitat)
- Les Combes (zonage N) : Il s’agit d’un secteur dont la topographie n’est pas propice à l’urbanisation. Très humide, le site ne présente qu’un seul exutoire pluvial au nord pour un seul grand terrain construit en partie et constructible. La gestion technique du pluvial est un facteur trop contraignant et limitatif pour le développement de ce secteur.
- Pierre Blanche (zonage A) : il s’agit de reliquat et de fonds de jardins. Ici également, la gestion technique du pluvial est un facteur trop contraignant et limitatif pour le développement de ce secteur. Par ailleurs, cette entité est malgré tout rattaché et en continuité d’espaces agricoles étendus.

Propositions d’évolution du PLU :

- **Pas de modification du zonage sur ces secteurs N et A**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

- Les informations données par la commune fournissent des compléments importants sur le foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Plusieurs secteurs bénéficient déjà de permis d'aménager.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la suppression du zonage U sur le site du Désert.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la proposition de la commune de reporter l'ouverture à l'urbanisation de la partie nord du secteur Colinerie-nord. Actuellement zoné 2AU, une modification du PLU sera nécessaire pour le transformer en 1AU. Lors de cette éventuelle modification, il faudra s'assurer que l'évolution démographique de Fontenay le Comte rend nécessaire cette extension de la zone 1AU.

- Concernant la densité de logement, la réponse de la commune est cohérente avec les objectifs chiffrés du SCoT.
- Le commissaire enquêteur reprend à son compte les arguments développés par la commune pour conserver des secteurs A et N à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

6.4 Prise en compte des risques

L'État, la MRAe, le Syndicat Mixte Vendée Sèvre Autizes invitent à retravailler le risque inondation en prenant en compte le PGRI du bassin Loire-Bretagne et le DOO du SCoT Est Sud Vendée. Les OAP n'intègrent aucun dispositif visant à réduire la vulnérabilité de l'habitat vis-à-vis du risque inondation.

La MRAe attire l'attention de la collectivité sur la nécessité de s'engager dans l'établissement des zonages relevant de sa responsabilité. En lien avec l'une des actions du PCAET, le réchauffement climatique doit être pris en compte, à la fois pour la révision à venir du PPR, mais aussi pour créer des zones tampons pour la gestion des crues.

Que leur répondez-vous ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Pour votre parfaite information, le contexte relatif au risque Inondation a évolué entre les travaux d'études sur le projet de révision du PLU, son arrêt et la situation à ce jour. En effet, un Porter à Connaissance sur la thématique Inondation a été transmis le 2 juin 2023 par l'État. Il s'agit de prendre en considération (notamment en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme) les études hydrauliques réalisées par le SMVSA qui comprennent notamment une nouvelle carte des aléas.

Aussi, au cours d'une réunion spécifique s'étant tenue le 19 juillet 2023, il a été validé par la DDTM (Service Risques) et Mme la Sous-Préfète les propositions d'évolution du PLU suivantes.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Suppression du zonage bleu et rouge (PPRI 2006) du Plan de zonage PLU (par ailleurs demandé mi 2022 par la DDTM...) du fait d'une information trop partielle,**
- **Mention en remplacement sur le plan de zonage d'une « Zone Inondable » (contour de la zone la plus large après superposition du zonage PPRI 2006 et de la nouvelle**

carte des aléas) dont la légende renverra vers le chapitre spécifique dans les SUP (6a3)

- Complément de l'annexe dédiée Inondation (6a3) qui comprendra une note de présentation introductive de l'état de connaissance du risque, le PPRI 2006 opposable, le porter à connaissance du 2 juin 2023 et du guide d'application de la doctrine R.111-2 pour l'instruction des autorisations d'urbanisme
- Les dispositions réglementaires étant potentiellement amenées à évoluer (compétence État), le règlement du PLU renverra vers cette annexe qui pourra dès lors faire l'objet d'évolutions sans incidence directe sur le PLU.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces nouvelles données. Le règlement écrit et graphique devra les intégrer. Ces modifications ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du projet.

6.5 Règlement de la zone Ap

SYNTHESE

La chambre d'agriculture de la Vendée s'inquiète de l'impact de la réglementation prévue sur la zone Ap. La traduction réglementaire du zonage Zico ne revêtant aucun caractère obligatoire, elle demande la suppression de la zone Ap.

L'auteur de la contribution n°35 reprend cette inquiétude à son compte.

Pouvez-vous les rassurer ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Le zonage et la règle associée reconduisent le règlement du PLU en vigueur depuis 2005. Il n'y a par ailleurs jamais eu de demande de nouveau siège ou d'habitation sur ce secteur. Par ailleurs, le PLU révisé doit prendre en compte la sensibilité liée à la présence d'oiseaux (ZICO) tel que le souligne d'ailleurs la MRAe dans son avis : « S'agissant des milieux naturels, ceux-ci se concentrent principalement autour des secteurs de vallées de la Vendée, de La Longèves, du Seillot et de l'espace correspondant au site Natura 2000 du marais poitevin. En dehors de ces secteurs, le territoire non urbanisé est essentiellement occupé par des espaces de grandes cultures ne laissant que très peu de place à l'expression d'élément de patrimoine naturel d'intérêt, excepté le fait que ces espaces constituent toutefois des habitats pour les oiseaux de plaines. »

Par ailleurs, le PADD prévoit dans ses orientations générales : « *Prévoir les potentiels futurs projets agricoles, en prenant en compte :*

- *La qualité agronomique des terres,*
- *L'organisation des exploitations*
- *La sensibilité environnementale des sites exploités (valeur écologique, trame verte et bleue, Natura 2000, zones d'inventaires faunistique notamment oiseaux, risque inondation...)*
- *Les usages avoisinants »*

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification : Maintien du zonage Ap pour respecter le PADD débattu et pour éviter de nouvelles incidences à intégrer dans l'évaluation environnementale**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur valide les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

6.6 Réglementation des extensions et des annexes dans les zones A et N.

SYNTHESE

L'État et la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF signalent que la réglementation concernant les possibilités d'extension et de construction d'annexes en zone A et N ne respectent pas la charte départementale de gestion économe de l'espace. C'est-à-dire :

- Extensions :
 - - L'emprise au sol maximale de l'extension est fixée à 30% en préconisant une limite de 30 mètres carrés.
- Annexes :
 - Le cumul ne dépasse pas une superficie de 50 mètres carrés (total des annexes hors piscines)
 - Le règlement fixe une notion de distance maximale d'implantation par rapport aux bâtiments principaux (fourchette de 15 à 20 mètres maximum)

Allez-vous modifier le règlement en conséquence ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Les dispositions de la charte départementale de gestion économe de l'espace n'avaient pas été portées à connaissance de la commune.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Les règles de la charte départementale seront reprises et annuleront et remplaceront les règles du projet arrêté**
- **Le règlement prévoira donc pour les extensions :**
 - **Une emprise au sol maximale de l'extension fixée à 30 %, dans une limite de 30 m².**
- **Le règlement prévoira donc pour les annexes :**
 - **Un cumul des surfaces des annexes ne devra pas excéder 50 m².**
 - **Une distance maximale d'implantation par rapport aux bâtiments principaux de 20 mètres maximum.**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorables à cette évolution du règlement.

7 Les observations du public.

Des personnes viennent d'abord chercher des renseignements. Le dossier, comme dans tout les projets d'urbanisme, n'est pas facile à aborder pour un public non averti. La plupart des visiteurs cherchent une aide afin de connaître l'impact du projet sur leurs biens. Le déroulement classique d'une rencontre avec le commissaire enquêteur est :

- Identification de la parcelle avec Geoportail, ou le SIG.
- Lecture du plan de zonage pour identifier tous les paramètres concernant la parcelle.
- Lecture de articles du règlement en lien avec cette parcelle.
- Recherche sur les OAP
- Recherche sur un éventuel emplacement réservé.
- Articulation avec les Servitudes d'Utilité Publiques dont le PPRI

7.1 Déroulement des permanences

- Lundi 12 juin 2023. de 8h30 à 12h00 au service urbanisme de la commune de Fontenay le Comte

Le registre électronique est actif à 0h00. Une observation de test est déposée par le commissaire enquêteur à 0h44.

Permanence dans un bureau au premier étage. Accès PMR par ascenseur. Accueil au rez-de-chaussée.

Durant la permanence, 6 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. Une observation a été déposée.

- Samedi 24 juin 2023 De 9h00 à 12h00 dans l'hôtel de ville de Fontenay le Comte.

Permanence dans un bureau du rez de chaussée.

Durant la permanence 7 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. 2 observations ont été déposées.

- Vendredi 7 juillet de 13h30 à 17h00 au service urbanisme de la commune de Fontenay le Comte.

Permanence dans un bureau du premier étage. Accueil PMR par ascenseur. Accueil du public au rez-de-chaussée.

Durant la permanence 10 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. 3 observations ont été déposées.

- Samedi 13 juillet de 13h30 à 17h20

Permanence dans un bureau du premier étage. Accueil PMR par ascenseur. Accueil du public au rez-de-chaussée.

2 courriers ont été réceptionnés.

1 courriel a été importé.

Durant la permanence, 8 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. 7 observations ont été déposées sur le registre.

En conclusion, toutes les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions. L'ambiance générale a toujours été bonne. Le personnel communal a garanti un accueil de qualité, les salles mise à disposition étaient confortables, la connexion Internet était performante.

Le commissaire enquêteur a pu recevoir toutes les personnes qui le souhaitaient. Si parfois, une affluence soudaine a contraint le public à une attente. Celle-ci n'a jamais été longue. Tous les entretiens se sont déroulés dans une bonne ambiance.

Le registre électronique est fermé à 23h 59

7.2 Participation du public analyse quantitative

Lors des permanences, le commissaire enquêteur a reçu 31 personnes.

Le registre électronique a rencontré un beau succès, Ainsi, pendant la durée de l'enquête publique :

- en moyenne chaque jour 43 personnes ont consulté le site web du registre électronique.
- En tout, 1180 téléchargements de fichiers ont été effectués. Les dossiers les plus téléchargés étant :
 - L'avis et l'arrêté d'enquête publique
 - Le rapport de présentation
 - Le plan de zonage.
 - Les OAP sectorielles
- 41 contributions ont été réceptionnées.
 - 2 courriers.
 - 1 courriel
 - 15 observations sur le registre papier dont un doublon
 - 22 observations sur le registre électronique

7.3 Tableau récapitulatif des observations recueillies.

1	Web	Anonyme
2	Registre papier	Bobineau Charly
3	Web	Bouchand Babette
4	Web	VOYAGES SOULARD
5	Registre papier	Chauveau Geneviève & Benoît Michel
6	Registre papier	Mme Geneviève CHAUVEAU et M. Benoît MICHEL
7	Registre papier	Mme MONIQUE BORDET

8	Web	SCI IMODEI
9	Web	Anonyme
10	Web	Mercier Jean Jacques
11	Web	Damien VERONNEAU
12	Web	Damien VERONNEAU
13	Web	BOSCHER Bruno
14	Registre papier	M. FERRET pour le compte de la famille GAUDIN

15	Registre papier	MM. Michel et Jean-François FERRET
16	Registre papier	Mmes Monique et Yvette MACOUIN
17	Registre papier	STARK
18	Registre papier	M. et Mme BLANCHARD
19	Web	BAZIN michel
20	Registre papier	M. et Mme BATIOU
21	Web	STARK Guylaine
22	Web	JADEAU Chantal
23	Web	Anonyme
24	Web	Grayon Valérie
25	Web	CUVILLIER Blandine
26	Web	SELARL CLAIRANCE AVOCATS
27	Web	TRABSPORTS FONTAN
28	Courrier	Michel POUPIN
29	Courrier	Martine NAULLEAU
30	Email	Anonyme
31	Registre papier	Frédéric TISON
32	Registre papier	Dominique BURBAN
33	Registre papier	Dominique BURBAN
34	Registre papier	Dominique BURBAN
35	Registre papier	Philippe CHARBONNIER
36	Web	Anonyme

37	Web	CHOUTEAU Guy
38	Web	ROBERT Ninon
39	Web	TEIV Fanny
40	Web	Anonyme
41	Registre papier	Mme Bonneau et Mme Fleuret

7.4 Analyse des observations

7.4.1 Remise en cause du projet dans son ensemble.

Comme pour les PPA, personne ne remet en cause le projet dans son ensemble.

Les observations sont classées par thème.

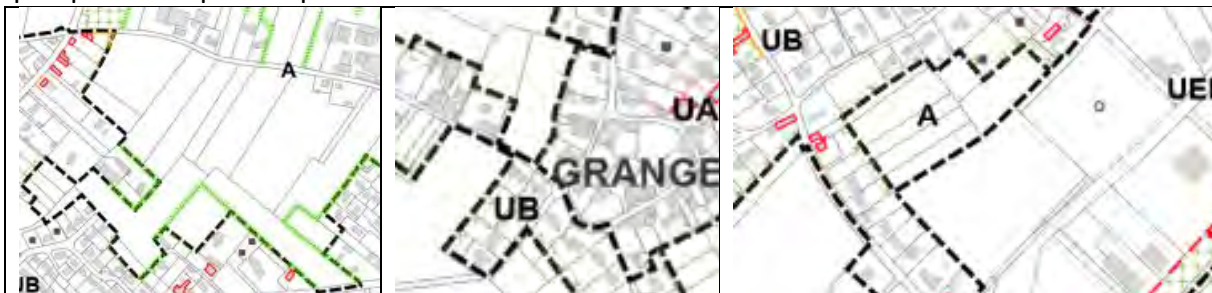
7.4.2 Observations concernant le zonage.

- Approche globale.

SYNTHESE

Dans le registre, mais aussi lors des permanences plusieurs personnes évoquent la brutalité avec laquelle les modifications de zonage sont appliquées. Des parcelles constructibles dans l'ancien PLU deviennent non constructibles. Les conséquences sur les propriétaires sont très importantes. Bien sûr, il y a la perte financière, qui peut atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros, mais aussi l'anéantissement d'un projet familial, parfois cela remet en cause l'équilibre d'une succession.

Le découpage de l'enveloppe urbaine est critiqué. « Alors que l'on s'attendrait à une ligne droite pour rejoindre les zones urbanisées, on observe un découpage fin qui crée des secteurs agricoles presque enclavés au milieu de la ville. Parfois même totalement enclavés » Ci-dessous quelques exemples de parcelles entourées de constructions.



Que répondez-vous à ces personnes ?


REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

[Voir réponses individuelles et réponse à la contribution n°20](#)

- Cas particuliers.

Contributions N°5 et 6.

SYNTHESE

	<p>Rue de Gaillardon Demande que les parcelles ZC 16, 17, 18, 29, 30, 31, 32 deviennent en partie constructibles.</p>
---	--

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles :

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Par ailleurs, le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur considère la réponse du maître d'ouvrage tout à fait adaptée à la problématique de consommation de terres agricoles.

Contribution N°7

SYNTHESE



Aux Granges

Demande que les parcelles CA 21, 122 et YE 98 soient incluses dans la zone UAb. L'auteur estime que ces parcelles n'ayant aucun intérêt agricole le classement en zone agricole ne se justifie pas.

Un courrier de l'ancien exploitant de la parcelle est joint à la contribution. Il craint que le terrain devienne un friche.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles :

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Par ailleurs, le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF même si les dits-terrains sont enclavés pour l'agriculture.

Dans le cadre de la concertation agricole avec les exploitants il a été largement souligné que ce village est caractérisé par des usages agricoles dynamiques et pérennes.

Il a été demandé par les exploitants que des espaces tampons suffisant soient préservés en couronne autour du village et des exploitations, installations, pour prendre en compte les zones de « non traitement », pour éviter les conflits d'usages.

Il n'est pas souhaitable de développer de l'habitat si près d'exploitations et à distance de la ville et de ses équipements (déplacement « tout voiture »)

Propositions d'évolution du PLU :

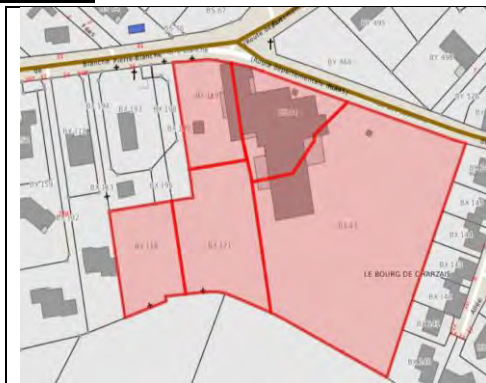
- Pas de modification du projet

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

La réponse du maître d'ouvrage est parfaitement cohérente avec les objectifs de limitation de la consommation d'espaces NAF.

Contribution N°10

SYNTHESE



A Charzais, demande que les parcelles BX 43, 44, 118, 119, 121 soient classées en zone constructible.

Lors de visites sur le terrain, le commissaire enquêteur a observé qu'une importante opération de déconstruction et renaturation est engagée sur une partie de ce site.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le PADD prévoit en page 26, dans l'orientation « Poursuivre les actions de « mise en scène » du site et de son écrin paysager », de « Maîtriser le développement de l'urbanisation linéaire et en entrées de ville et villages, pour maintenir des espaces agricoles et naturels « tampons » (Les Moulins/Charzais, Le Petit Logis/La Colinerie, Boisse...) »

L'objectif ici est de ne pas développer une urbanisation linéaire « continue » sans « fenêtre » sur l'agricole, entre les Moulins et Charzais.

Toutefois la commune pourrait prendre en compte le projet de mutation de l'ancienne installation agricole (ruine) en habitations, comme projet de reconquête d'une friche, sans consommation d'espaces agricoles supplémentaire : l'intention est de favoriser la démolition d'une friche dégradée qui altère l'image et le paysage aux abords de Charzais et du quartier et de permettre une opération maîtrisée en surface, de valorisation de ce secteur après démolition.

Propositions d'évolution du PLU :

- Classement en zone UB des parcelles BX119, BX44, BX 43 (en partie) déjà construites et artificialisées plus BX 121 fond de parcelle/jardin de la BX119 sur environ 8500 m² artificialisés en majeure partie
- Maintien du zonage agricole sur la partie non artificialisée de la parcelle BX43 (non déclarée à la PAC mais cultivée-entretenu) pour ne pas augmenter la consommation d'espaces NAF
- Classement en UB de la friche agricole et de ses abords directs, non cultivés, non artificialisés,
- Suppression des trames de protection de jardin et de bâti sur les parcelles BX44 et BX119 (démolition programmée)

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

La loi « Climat et résilience » dans son objectif « Zéro artificialisation Nette » (ZAN) encourage les projets de reconversion de friches en foncier. Les friches sont considérées comme de réelles opportunités pour inscrire les territoires dans une trajectoire de sobriété.

Cet ancienne installation entre tout à fait dans cette problématique.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable d'intégrer dans la zone UB les parcelles déjà artificialisées, en maintenant dans le zonage agricole la parcelle BX43.

Contribution N°14

SYNTHESE



Rue Mercier du Rocher

Dans l'ancien PLU les parcelles BN 338, 339, et 340 sont entièrement en zone constructible. Le projet de PLU classe l'arrière des parcelles (en rouge sur le dessin) en zone A.

Il est demandé que l'intégralité des parcelles soit classée UB

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

De plus, il n'existe aucun réseau dans le chemin de la Paumaire qui desservirait la nouvelle

parcelle.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

La réponse de la commune met en évidence son souci de respecter les objectifs de limitation de la consommation des espaces et les orientations du PADD.

Contribution N°15

SYNTHESE



A côté du Vendeopôle, accessible, la parcelle YR 26 de 14 ha 50a est bien desservie, et dispose de tous les réseaux.
Il est demandé que ce terrain actuellement en zone agricole soit reclassé en zone constructible

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Le terrain est classé en zone agricole A au PLU et est déclaré à la PAC (voie annexe agricole au RP du projet de PLU).

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles, pour répondre notamment aux besoins réels en surfaces constructibles les activités sur 10 ans.

Le classement de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF. De plus, un recul inconstructible de 100 m depuis l'axe de la RD148 doit être respecté.

Ni la ville ni la CCPFV n'envisage l'aménagement de cette zone en ZAE à court-moyen terme.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur valide les arguments de la commune.

Contribution N°16

SYNTHESE



Aux granges. Parcelle CA 157.

Cette parcelle est issue d'un terrain partagé en 3. Deux maisons ont été construites. Maintenant, la dernière parcelle n'est plus constructible.

Il a été classé en zone A en 2005 suite à l'implantation d'un bâtiment agricole d'élevage.

Maintenant, le bâtiment voisin n'a plus d'usage agricole. Il est utilisé pour stocker des caravanes donc les distances réglementaires n'ont plus à être appliquées.

Il est demandé de reclasser en UB

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

Dans le cadre de la concertation agricole avec les exploitants il a été largement souligné que ce village est caractérisé par des usages agricoles dynamiques et pérennes.

Il a été demandé par les exploitants que des espaces tampons suffisant soient préservés en couronne autour du village et des exploitations, installations, pour prendre en compte les zones de « non traitement », pour éviter les conflits d'usages.

Il n'est pas souhaitable de développer de l'habitat si près d'exploitations et à distance de la ville et de ses équipements (générant des déplacements « tout voiture »).

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le maître d'ouvrage dans sa réponse est en cohérence avec le PADD qui « privilégie l'urbanisation au sein des villages plutôt qu'en extension. », entre autre pour « réduire et limiter les conflits entre l'urbain et l'agricole ».

Contributions N°17 & N°21

SYNTHESE



Rue des Combes de Saint Thomas.
La parcelle AN 205 était constructible. Maintenant, elle se retrouve zonée A, en limite de la zone urbaine.
Il est demandé de l'inclure dans la zone UB voisine.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

Sur le secteur de la rue des Combes de St Thomas la constructibilité a également été réduite pour mieux tenir compte des problématiques de gestion des eaux pluviales (fortes pentes)

Propositions d'évolution du PLU :

Pas de modification du projet

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

La limitation de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est un enjeu important du PLU. Le commissaire enquêteur partage les arguments du maître d'ouvrage.

Contribution N°18

SYNTHESE



Au carrefour de la rue de Mérité et du chemin de la Fantaisie, la parcelle BS 10 dans ce projet est classée :

- En zone agricole pour sa totalité
- En espace vert protégé pour la partie la plus à l'ouest.

Il est demandé la suppression de la protection de l'espace vert et à minima que la partie ouest soit reclassé en zone urbaine.



REPONSE DU MAITRE D’OUVRAGE.

La trame d’espaces verts protégés pourrait être réduite pour faciliter les projets éventuels d’extension ou d’annexe de l’habitation.

Pour autant, le zonage A doit être maintenu :

- car cette habitation « sort » de l’enveloppe urbaine, du fait de la rupture de continuité constituée par la voirie d’une part, par le caractère isolé de la construction, d’autre part
- car l’habitation est encadrée par des terrains agricoles exploités, déclarés à la PAC et d’exploitations/bâtis/installations agricoles (pas de développement d’habitat isolé à proximité directe de sièges agricoles, bâtis agricoles)

Propositions d’évolution du PLU :

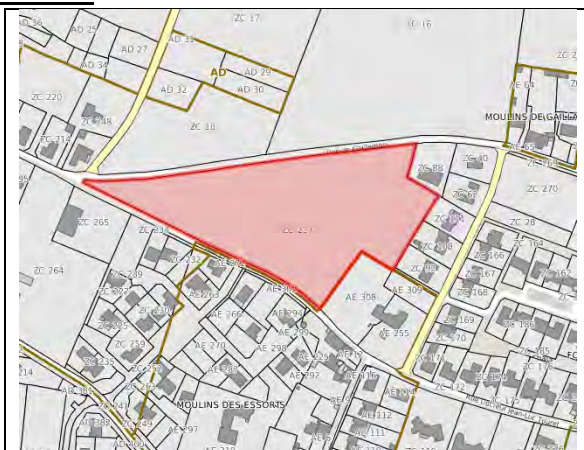
- Réduction de la trame d’espaces verts protégés autour des constructions existantes
- Pas de modification du zonage (maintien en zone A)

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur partage les arguments de la commune.

Contribution N°19

SYNTHESE



La parcelle ZC 281 n’existe pas. C’est de la parcelle ZC 217 dont il est question. La parcelle ZC 217 hier constructible ne l’est plus. Il est demandé qu’elle le redevienne.

Nota :

Cette contribution est également analysée dans la partie « Emplacement réservé »

REPONSE DU MAITRE D’OUVRAGE.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l’étalement urbain et la consommation d’espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

L'emplacement réservé n°1 doit permettre d'élargir les voies de circulation pour faciliter et sécuriser les circulations (voitures, vélos) entre l'avenue Rabelais, la ZA commerciale et le nord du quartier de la Colinerie

L'objet de l'ER n°1 est précisé sur les plans de zonage (tableaux)

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

La réponse du maître d'ouvrage est parfaitement cohérente avec les objectifs de limitation de la consommation d'espaces NAF.

Contribution N°20

SYNTHESE



Au Granges, Les parcelles CA 117, 215, et 216 ne sont plus exploitables pour l'agriculture suite au nouveau règlement ZNT. (Zone de Non Traitement).

En conséquence, il est demandé de retirer le zonage « Agricole » et les classer constructibles.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF même si les dits-terrains sont enclavés pour l'agriculture.

Dans le cadre de la concertation agricole avec les exploitants il a été largement souligné que ce village est caractérisé par des usages agricoles dynamique et pérennes.

Il a été demandé par les exploitants que des espaces tampons suffisant soient préservés en couronne autour du village et des exploitations, installations, pour prendre en compte les zones de « non traitement », pour éviter les conflits d'usages.

Il n'est pas souhaitable de développer de l'habitat si près d'exploitations et à distance de la ville et de ses équipements (déplacement « tout voiture »)

Les parcelles 215 et 117 sont cultivées, déclarées à la PAC 2022 (tout comme la parcelle 116).

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le maître d'ouvrage dans sa réponse est en cohérence avec le PADD qui « privilégie l'urbanisation au sein des villages plutôt qu'en extension. », entre autre pour « réduire et limiter les conflits entre l'urbain et l'agricole ».

Contribution N°24

SYNTHESE



Il s'agit de la parcelle AC 62 et non AC 26 comme indiqué par erreur dans la contribution.
Il est demandé le rattachement à la zone urbaine UBa

Tout le secteur est en zone A.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la commune.

Contribution N°26 et 41

SYNTHESE



La contribution n°26 a été reçue par courriel, la n° 41 a été remise en main propre. Elles sont identiques.

Il s'agit de la parcelle BR 183 et non de la parcelle BR 83 comme indiqué dans la contribution.

Ils estiment que les parcelles BR 469, 183 et 184 forment une dent creuse qui mériterait d'être urbanisée.

Les propriétaires soulignent le paradoxe suivant :

« On nous demande de débroussailler le terrain, car comme le quartier est urbanisé un feu de broussailles pourrait avoir de graves conséquences, et on nous refuse d'urbaniser »

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Ces terrains sont classés en zone A au PLU en vigueur.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF (pelouses surplombant les coteaux de la Longèves)

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

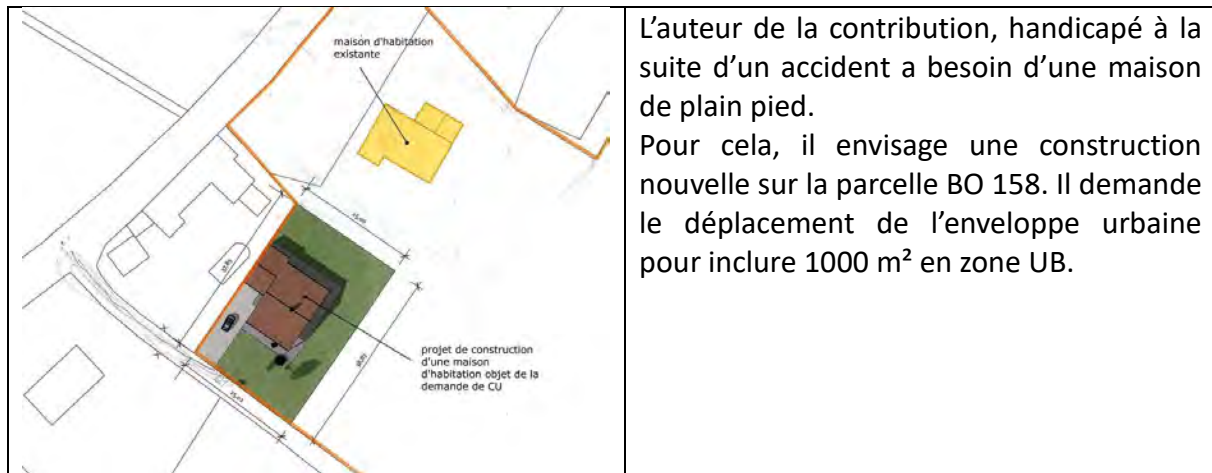
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

La commune fait preuve de constance pour toutes ces demandes de modification de zonage. Le tracé de l'enveloppe urbaine est effectué avec précision. Il est conforme aux objectifs des lois qui depuis plusieurs années régissent le code de l'urbanisme. Il respecte les orientations du Scot.

Le commissaire enquêteur reprend à son compte la réponse du maître d'ouvrage.

Contributions N°28 et N°32

SYNTHESE



Tout le secteur est en zone A.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

De plus, il n'existe aucun réseau dans le chemin de la Paumaire qui desservirait la nouvelle parcelle.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

La réponse du maître d'ouvrage est parfaitement cohérente avec les objectifs de limitation de la consommation d'espaces NAF.

Contribution N°29

SYNTHESE



.Cette contribution concerne la parcelle AX 12 dans le secteur de la Pironnière.
Urbanisable dans l'ancien PLU (1AUa) elle passe en zonage N excepté une partie de 2000m² qui passe UB (zone hachurée en bleu).
Il est demandé de reclasser toute la parcelle en constructible.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La vallée du Seillot constitue une coulée verte à préserver : réseau hydrographique, boisements, pelouses propices à une flore d'intérêt (orchidées)...

Les abords du Seillot sur ce secteur doivent être préservés de l'urbanisation et de l'imperméabilisation.

Propositions d'évolution du PLU :

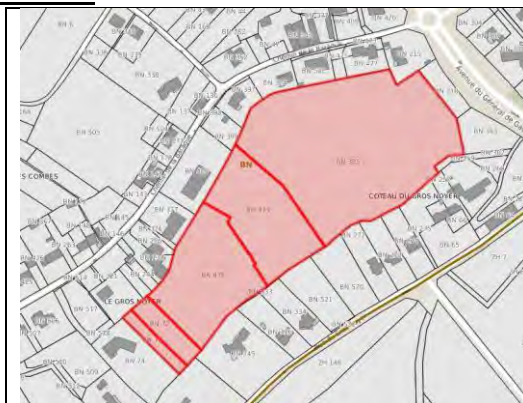
- Pas de modification du projet

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur reprend à son compte les arguments de la commune.

Contribution N°37

SYNTHESE



Dans le secteur du Gros Noyer, une vaste zone A est enclavée dans un secteur urbanisé.
Il est demandé d'en permettre l'aménagement.
Il s'appuie sur l'avis de la Chambre d'Agriculture qui liste cette enclave comme pouvant être urbanisée sans nuire à l'agriculture.
Il estime que étant à l'intérieur de la zone urbaine, son projet n'a pas d'impact sur le ZAN.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La Chambre d'agriculture demande que les espaces à densifier au sein de l'enveloppe urbaine, sans incidence environnementale et agricole, soient privilégier aux extensions urbaines sur des terres agricoles exploitées : La Pironnière (zonage N) ; St Médard (zonage A) ; Boisse/Vendéopole: Idem surfaces (environ 5ha) enclavées entre habitats et zone d'activités (Moulin Bertin) (zonage A) ; Les Combes (zonage N) ; Pierre Blanche

Elle ne mentionne pas le secteur objet de la présente demande : « Gros noyer » qui présente les difficultés suivantes :

- Problématique accès et gestion des eaux pluviales

- Défaut d'accessibilité
- Topographie

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

La réponse du maître d'ouvrage est parfaitement cohérente avec les objectifs de limitation de la consommation d'espaces NAF.

Contribution N°40

SYNTHESE



A Grissais.

Un demande pour que la parcelle BN 348 difficilement viabilisable passe du zonage UB au zonage A.

« En terre agricole, il pourrait être intéressant pour un verger de particulier, un jardin solidaire, un secteur agricole peu consommateur de mètre carré comme l'apiculture... »

La demande n'émane pas du propriétaire du terrain.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré et un PC est actuellement en cours d'instruction

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

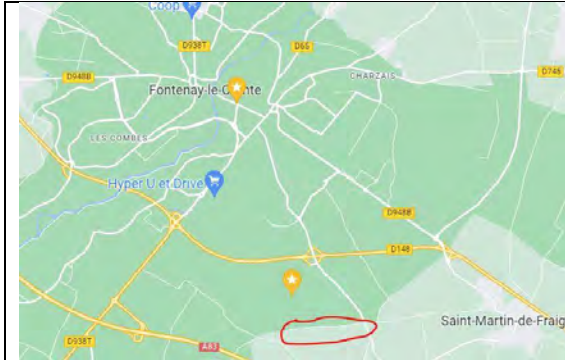
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur prend acte.

7.4.3 Observations concernant le patrimoine protégé.

Contribution N°3

SYNTHESE



Il est proposé de rajouter sur les documents graphiques un alignement d'arbres en limite de la commune de Saint Martin de Fraigneau. Une vue aérienne est jointe à la contribution.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Avis favorable

Propositions d'évolution du PLU :

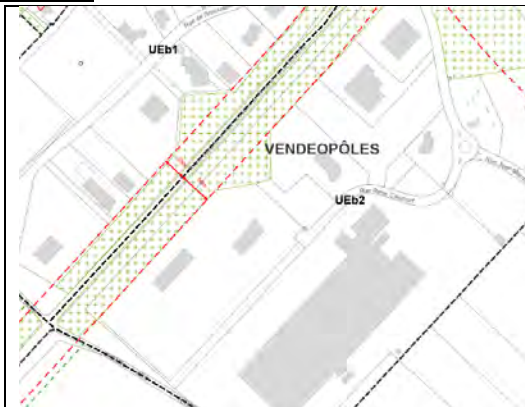
- Complément du plan de zonage, en gardant une marge au niveau du carrefour (sécurité / RD23)

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette correction.

Contributions N°4 et N°27

SYNTHESE



La même contribution est déposée par Les voyages Soulard et les transports Fontan. Ils demandent l'acquisition de la parcelle YR 132.

« L'acquisition de cette parcelle nous permettrait un agrandissement de nos aires de manœuvre et de stationnement dans le cadre de notre développement. »

un espace vert protégé est en partie sur cette parcelle.

Comment permettre à ces deux entreprises de mettre en œuvre leur projet ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Avis favorable

Propositions d'évolution du PLU :

- Suppression de l'EVP sur la parcelle YR 132 (triangle hors retrait Loi barnier)
- La modification pourrait être appliquée également de l'autre côté de la RD938 ter pour la cohérence du projet.
- On ne conservera que la bande « verte » (EVP) le long de la RD938 ter (correspondant au recul réglementaire imposé par dérogation loi Barnier)

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur approuve ces modifications mineures qui seront sans impact sur l'environnement, mais permettront à ces deux entreprises de bien fonctionner.

Contribution N°9

SYNTHESE

L'auteur de la contribution approuve les classements effectués au 30 de la rue Tranchée des baïonnettes. Que ce soit le classement espaces verts ou le classement du bâti.

Contribution N°13

SYNTHESE

Elle concerne la parcelle AW 489, rue de l'Alouette. Un permis d'aménager a été délivré pour une partie de cette parcelle. L'aménageur envisage ensuite un projet en front bâti sur la rue de l'Alouette. Cela permet un accès de plain-pied sur la rue avec des garages en contre-bas.

Or le vieux mur le long de cette voie est protégé. L'auteur l'estime sans réelle valeur patrimoniale. Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux. Ce mur menace ruine, et est envahi par le lierre.

Quelle est votre position sur ce point ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La protection du mur est supprimée pour permettre la mise en œuvre du projet.

Toutefois si le Permis d'aménager devait évoluer, la commune pourrait examiner avec le porteur de projet le maintien en toute ou partie du mur.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Suppression de la trame de mur protégé**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette collaboration entre la commune et le porteur de ce projet..

Contribution N°18

Contribution déjà cité pour une demande de zonage.

Contribution N°38

SYNTHESE

Il est proposé dans le projet de requalification du quartier des Moulins Liot, de protéger tout l'alignement d'arbres traversant le parc.

Allez-vous protéger cet alignement d'arbres ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La ville va fournir précisément les trame d'alignement à conserver, compléter, corriger, sur la base du dernier plan guide de l'opération de renouvellement urbain.

Propositions d'évolution du PLU :

- Modifications-ajustement des légendes alignements
- Verser au RP l'avant-projet le plus récents et actualiser carte des alignements

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur prend acte.

Contribution N°39

SYNTHESE

Dans cette contribution, il est demandé de « *laisser des espaces "vierges" en quantité significative pour remplir leur rôle protecteur naturel. Nous avons besoin d'arbres, de haies, de terrains pour retenir l'eau, pas d'une pseudo- végétalisation anecdotique de quelques jeunes arbres anémiques qui mettront des dizaines d'années à grandir par manque d'eau, par-ci, par-là. »*

Pouvez-vous rassurer cette personne ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Des espaces verts, arbres et alignements sont identifiés et protégés au PLU révisé et des fonds de jardins en franges agricoles sont protégés au PLU révisé.

Des OAP sectorielles thématiques permettent également :

- De mieux gérer les interfaces agricoles (fonds de jardins, clôtures ...)
- D'imposer la création d'espace verts, bandes tampons agricoles,

Enfin, le règlement et les OAP du projet révisé permettent d'imposer des dispositifs dédiés pour limiter l'imperméabilisation et la bonne gestion du pluvial

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Les arguments du maître d'ouvrage sont de nature à rassurer cette personne.

7.4.4 Observations concernant le règlement.

Contribution N°2

SYNTHESE

Demande d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment agricole initialement destiné à l'élevage. Il serait reconverti en entrepôt de stockage pour des particuliers et des professionnels. Il pourrait également servir à stationner des caravanes ou des campings cars.

Ce bâtiment est dans le village d'Ardennes. L'exploitant, pour limiter l'impact sur les habitations des environs a délocalisé ses installations d'élevage. Afin de donner une seconde vie à ses bâtiments, il souhaite donc ce changement de destination.

Pouvez-vous lui donner satisfaction ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Le RP sera mis à jour au regard des ajustements présentés par le repreneur de l'exploitation.

A noter que la demande de changement de destination concerne un bâtiment implanté principalement sur la commune voisine de St Michel le Cloucq

Le projet de PLU révisé :

- Ne prévoit pas dans son règlement de la zone A, la possibilité mutation d'activités agricoles en autres activités économiques
- L'identification d'anciens bâtis agricoles pour changement de destination
- De STECAL pour transformer un site agricole en secteur artisanal, de stockage...

Un tel changement dans le document nécessiterait la création d'un nouveau STECAL (qui devrait être validé en CDPENAF).

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur prend acte.

Contribution N°8

SYNTHESE

La sous-destination entrepôt est autorisée en secteur UEi2 et interdite en secteur UEb4.

Cela empêche l'entreprise de Transport Grimaud d'envisager toute extension de son site logistique sur les parcelles ZA 7, 60, et 61.

En rattachant ces parcelles au zonage UEb4 et non UEi2 cela serait possible.

Elle souhaite également que le calcul réglementaire des places de parking soit indexé sur les besoins réels des entreprises et non sur un ration de surface de plancher.

Que lui répondez-vous ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Avis favorable

Propositions d'évolution du PLU :

- **Modification du règlement écrit : autoriser les entrepôts en zone UEb4**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur approuve cette modification du règlement.

Contribution N°11

SYNTHESE

L'auteur de la contribution remarque que les débits de fuite des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement sont bien plus sévères que dans le SDAGE.

« *Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus*

1 l/s/ha de terrain aménagé »⁴ dans le PLU

« À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha. »⁵ dans le SDAGE.

Il faudra donc augmenter la taille des ouvrages de stockage ce qui va à l'encontre des objectifs de densification de l'habitat.

Pensez-vous vous aligner sur les prescriptions du SDAGE ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Ce point sera examiné avec les services techniques de la ville et avec le bureau d'études chargé de la révision du SD pluvial.

Le PLU pourra aussi être complété et amélioré via une modification du PLU quand le SD pluvial sera approuvé et annexé au PLU.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Eventuelle modification concernant le débit de fuite**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur prend acte.

Contribution N°12

SYNTHESE

L'auteur estime que :

- la densité minimum de 22 log /ha
- couplée à la règle du SDIS qui impose une palette de retournement de 20m x 20m

rendent impossible les opérations d'aménagement de moins de 5000 m².

Il demande un aménagement de ces règles.

Que lui répondez-vous ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Pour prendre en compte les densités moyennes référentes du SCOT, les OAP sur les zones de type AU, prévoient des principes d'aménagement :

- Qui évitent les voies en impasses pour ne pas « gaspiller » du terrain en cul de sac
- Qui mutualisent au maximum les voiries avec usages partagés

Les densités s'imposent uniquement sur les opérations d'ensemble, sur des zones AU supérieures à 5000 m².

Propositions d'évolution du PLU :

Pas de modification du projet

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

⁴ Règlement du PLU page 5.

⁵ SDAGE du bassin Loire-Bretagne Tome 1 orientations fondamentales Disposition 3D2 P 60

La réponse du maître d'ouvrage va rassurer cette personne.

Contribution N°33

SYNTHESE



Il s'agit d'une demande de changement de destination. Elle concerne une grange repérée comme patrimoine bâti à protéger. Elle est située au 70 rue de Pilorge (Parcelle AN 111). Cette dépendance serait aménagée en habitation de plain-pied.

Quelle réponse faites-vous à cette demande ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Il s'agit déjà d'une dépendance annexe à un logement : habitat et annexes habitat dans l'existant possibles (sous réserve évolution du risque inondation cf carte d'aléas en cours qui seront annexées au PLU)

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur prend acte.

Contribution N°34

SYNTHESE



Il est demandé si la réglementation de la zone N permet de réaliser un accès plus sécurisé en passant par la parcelle AX 423

Le projet pour ce nouvel accès serait réalisé sur le triangle rouge.

Que lui répondez-vous ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Le zonage N n'interdit absolument pas la réalisation d'un nouvel accès.

Propositions d'évolution du PLU :

Pas de modification du projet

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur prend acte.

Contribution N°35

SYNTHESE

Elle concerne la réglementation de la zone Ap. Déjà traitée avec les avis des PPA.

Contribution N°36

SYNTHESE

Elle concerne :

- les distances minimales de retrait par rapport aux limites séparatives en zone UB. Actuellement elle est de 3,50m. Le projet de nouveau PLU propose de passer à 3,00m. Il est demandé de conserver la distance minimale de 3,50m.
- Un retrait de 15 m est exigé par rapport aux emprises ferroviaires, alors que la servitude impose 2 m. Cela va à l'encontre des objectifs de densité.

Il est demandé de modifier ces 2 règles.

Pouvez-vous donner un réponse positive à ces demandes ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Avis favorable

Propositions d'évolution du PLU :

- Distance « 3,00 m » au lieu de « 3,50 m » en zone UB et en zone UA (comme PLU en vigueur) pour assurer la cohérence entre les 2 zones et favoriser la densification en UA aussi
- Retrait de « 2,00 m » au lieu de « 15,00m » pour respecter la servitude, dans toutes zones concernées

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur approuve ces corrections mineures du règlement.

7.4.5 Observations concernant les emplacements réservés.

Contribution N°19

SYNTHESE

L'auteur de la contribution se demande quelle est la fonction de l'emplacement réservé N°1 qui entoure sa parcelle. (ZC 217)

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles :

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé

- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Par ailleurs, le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

L'emplacement réservé n°1 doit permettre d'élargir les voies de circulation pour faciliter et sécuriser les circulations (voitures, vélos) entre l'avenue Rabelais, la ZA commerciale et le nord du quartier de la Colinerie

L'objet de l'ER n°1 est précisé sur les plans de zonage (tableaux)

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

L'existence de cet emplacement réservé est bien justifiée.

Contribution N°22

SYNTHESE

L'auteur de l'observation demande que les parcelles BV 425, 428, 452, 453, 485, 488, 490, 592 soient retirées du zonage UBm

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Les limites des 2 secteurs UBm délimitent 2 grands secteurs bâtis et aménagés, pour lesquels il est envisagé une mutation à moyen long terme : foncier de l'ancien hôpital rue Rabelais et secteur d'activités industrielles/commerciales rue G.Pompidou (scierie Faucheron, Noz, restos du coeur).

Le secteur UBm secteur Pompidou/Ouilette est volontairement élargi aux abords des activités pour anticiper une mutation et une opération de renouvellement urbain, dans la continuité du programme Moulins Liot et d'une liaison renforcée avec le centre-ville

Propositions d'évolution du PLU :

- Réduction du périmètre de zone de gel et zonage UBm sur les parcelles BV427/428 (maison et jardin) en bordure du secteur industriel
- Plan de zonage : classement en zonage UB (+ actualisation du RP)

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réduction du périmètre de la zone de gel.

7.4.6 Observations diverses.

Contribution N°1

Test du registre électronique lors de son ouverture.

Contribution N°23

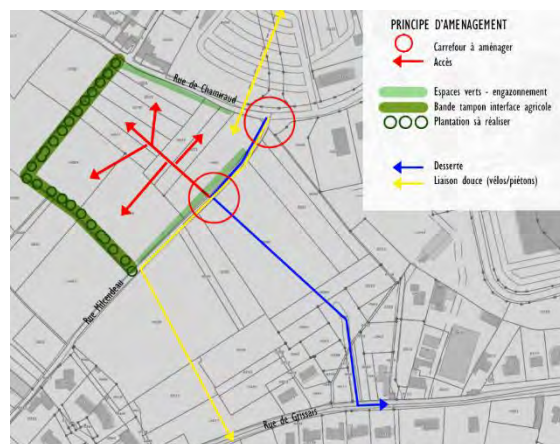
SYNTHESE

Les auteurs de cette observations déclarent ne pas vouloir de construction dans le secteur de la Colinerie.

Contribution N°25**SYNTHESE**

Elle propose des adaptations aux propositions graphiques et écrites de l'OAP « Extension du pôle Santé ».

L'insertion du projet dans l'environnement urbain est particulièrement travaillé. Plutôt que des plantations le long de la rue Milcendeau, il est proposé juste une bande verte avec un front bâti alternant pleins et vides. Les arbres placés en bosquet plutôt qu'en rideau. Les accès sont retravaillés en liaison avec l'OAP logement à proximité.

**Quelle suite allez-vous donner à ces propositions ?****REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.**

Avis favorable

Propositions d'évolution du PLU :

- **Reprise du schéma et orientations écrites des OAP**
 - 1AUd Pôle Santé
 - 1AU Grissais (par souci de cohérence de projet)
- **Concernant l'OAP 1AUd Pôle Santé :**
 - 1 accès principal sur rue Milcendeau
 - 2^e accès (option) au niveau du carrefour actuel
 - (Suppression 2^e accès à l'ouest)
- **Concernant l'OAP 1AU Grissais**
 - Ajustement point d'accès liaison au niveau de la rue Milcendeau
 - Reprise du tracé de la voirie de desserte principale
 - Sans changement des niveaux de desserte pour tenir compte des travaux programmés et des rétrocessions déjà validées sur 1AU de Grissais

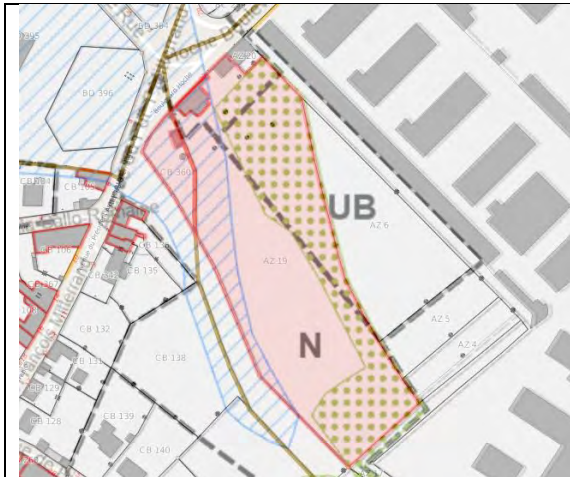
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur prend acte.

Contribution N°30 et 31.

SYNTHESE

Ces deux contributions sont liées. Elles concernent les parcelles AZ 19 et CB 360.



Le propriétaire est en pourparlers avec la mairie depuis plusieurs années. Son objectif est de réaliser une opération d'aménagement en plusieurs étapes :

- 1- , Création de 3 cellules commerciales.
- 2- Création de 12 parcelles constructibles.
- 3- Ultérieurement création de 7 parcelles constructibles complémentaires sur la parcelle AZ 60.

Ce secteur cumule plusieurs problèmes :

- Zone bleue du PPRI.
- Une partie classée N
- La parcelle classée UB est impactée par un espace boisé classé patrimoine remarquable.

Plusieurs questions :

- Le secteur boisé identifié sur le document graphique est bien plus important que la réalité du boisement. Il faudrait corriger le tracé du secteur boisé.
- Peut-on réaliser une voie pour entrer sur le terrain sur la partie zonée N
- La classement N de toute la parcelle est par ailleurs contesté.

Quelles réponses pouvez-vous donner à cette personne ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Avis favorable

Propositions d'évolution du PLU :

- **Ajustement du zonage UB et de la trame d'EVP pour tenir compte du PA en cours, modifié**
- **Maintien d'un zonage N sur la partie en pente et en bordure du Seillot, avec trame d'EVP (espaces libres, non construits y compris fonds de jardins)**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Avis favorable du commissaire enquêteur à ces ajustements proposés par le maître d'ouvrage. Ils doivent permettre la réalisation au moins partielle de ce projet.

Contribution N°35

SYNTHESE

Le représentant SEA de Fontenay le Comte demande qu'une compensation soit trouvée, avec l'aide de la SAFER, pour les agriculteurs impactés par les OAP La Colinière Nord et Gaillardon.

Que lui répondez-vous ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Le zonage et la règle associée reconduisent le règlement du PLU en vigueur depuis 2005. Il n'y a par ailleurs jamais eu de demande de nouveau siège ou d'habitation sur ce secteur. Par ailleurs, le PLU révisé doit prendre en compte la sensibilité liée à la présence d'oiseaux (ZICO) tel que le souligne d'ailleurs la MRAe dans son avis : « S'agissant des milieux naturels, ceux-ci se concentrent principalement autour des secteurs de vallées de la Vendée, de La Longèves, du Seillot et de l'espace correspondant au site Natura 2000 du marais poitevin. En dehors de ces secteurs, le territoire non urbanisé est essentiellement occupé par des espaces de grandes cultures ne laissant que très peu de place à l'expression d'élément de patrimoine naturel d'intérêt, excepté le fait que ces espaces constituent toutefois des habitats pour les oiseaux de plaines. »

Par ailleurs, le PADD prévoit dans ses orientations générales : « *Prévoir les potentiels futurs projets agricoles, en prenant en compte :*

- *La qualité agronomique des terres,*
- *L'organisation des exploitations*
- *La sensibilité environnementale des sites exploités (valeur écologique, trame verte et bleue, Natura 2000, zones d'inventaires faunistique notamment oiseaux, risque inondation...)*
- *Les usages avoisinants »*

Le projet de règlement permet par ailleurs l'extension des constructions agricoles existantes, sans limite d'emprise/surface.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur valide les réponses apportées par le maître d'ouvrage.



HORS ENQUÊTE PUBLIQUE

Il y a lieu de vous préciser également qu'une modification de zonage sera opérée pour tenir compte d'une décision de justice condamnant la commune de Fontenay-le-Comte (arrêté de refus de permis d'aménager annulé par la décision du Tribunal Administratif de Nantes = permis d'aménager accordé).

La modification de zonage sera opérée sur le strict périmètre de l'opération.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur prend acte.

8 Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

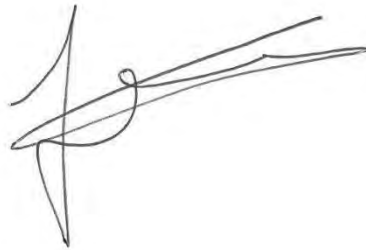
Le procès verbal de synthèse des observations est remis et commenté le 24 juillet 2023 dans les locaux de l'hôtel de ville de Fontenay le Comte en présence de Monsieur Thirioux responsable de l'urbanisme et de Monsieur Benjamin Vergnaud, adjoint chargé de l'urbanisme.

Le mémoire en réponse de la commune est reçu par voie dématérialisé le vendredi 4 août 2023

Fait au Perrier le 12 août 2023

Le Commissaire enquêteur

Jacques Dutour



9 Rappel du projet.

Sous préfecture, Fontenay le Comte est située à 50 km de la Roche sur Yon et de la Rochelle et à 35 km de Niort. Elle recense 13235habitants en 2019 sur un territoire de 34 km².

Elle fait partie :

- De la communauté de communes du Pays de Fontenay Vendée.
- Du SCoT Sud-Vendée approuvé le 21 avril 2021. Le SCoT a validé son PCAET le 28 mars 2022.
- Du Pôle Centre Atlantique, structure qui rassemble des communautés de communes de Vendée, de Charente maritime et des deux Sèvres, à cheval sur les régions Nouvelle Aquitaine et Pays de la Loire.
- Du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin.

Elle est bâtie en limite d'un territoire de plaine avec au nord le bas-bocage vendéen et au sud le marais poitevin. Elle est traversée par la rivière Vendée. Le barrage de Mervent (8,3 millions de m³) est situé en amont.

La richesse et la qualité architecturale du patrimoine bâti du centre ancien ont conduit à la création d'un secteur sauvegardé en 2002 sur un espace conséquent de la ville (87 hectares).

Un PPRi (Plan de Prévention des Risques inondation) existe, il intègre le risque de rupture de barrage. La commune de Fontenay-le-Comte est concernée par le PAPI du Bassin de la Vendée.

La commune possède un Plan Local de l'habitat approuvé en 2020.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme assez ancien, en effet, il a été approuvé en février 2005.

Dans le cadre de son projet de PLU, la commune envisage un programme de construction de 676 logements (68 logts/an), dans la perspective d'une croissance démographique annuelle soutenue de l'ordre de 0,7 %0 % (+ 893 habitants en 10 ans). Le projet de PLU prévoit 14 ha en extension urbaine pour produire 294 logements en complément des 382 prévus au sein de l'enveloppe urbaine (en comblement de dents creuses ou en renouvellement urbain). Le besoin en foncier pour le développement économique est estimé à 51 hectares et 2 hectares pour un équipement de santé.

Le PLU identifie uniquement quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dont la délimitation correspond strictement au périmètre de l'occupation du sol par les activités existantes.

Le PADD affiche l'objectif de réduction de l'ordre de 45 % de la consommation d'espace par rapport à la précédente décennie sans dépasser 70 hectares.

Entre le PLU de 2005 et le projet actuel, 180 ha sont rendus aux zones A et N. Essentiellement par une réduction importante du zonage 1AU et 2AU.

10 Conclusions motivées

10.1 L'enquête publique

L'affichage et la publicité ont été réalisés conformément à la réglementation. Tous les moyens de communication à la disposition de la commune ont été utilisés.

La consultation du dossier a été modeste dans les locaux de la mairie, mais importante sur le site internet dédié. En effet, chaque jour de l'enquête, il y a eu, en moyenne 43 consultations à partir d'adresses IP différentes.

Les salles mises à disposition pour les permanences étaient tout à fait adaptées et accessibles aux PMR.

Le commissaire enquêteur a pu recevoir toutes les personnes qui le désiraient. L'ambiance a toujours été sereine.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

10.2 La concertation

Dès la genèse du projet la commune a engagé une concertation avec toutes les parties concernées. (PPA, monde agricole, monde économique, public)

De nombreuses réunions ont été organisées à toutes les phases de la conception de ce PLU. Dans certains quartiers, il s'est tenu des réunions spécifiques.

A quatre reprises des articles ont présenté l'avancement du projet dans le bulletin municipal.

Une exposition s'est tenue dans les locaux de la mairie.

Par ailleurs, le service urbanisme s'est tenu à la disposition du public et a reçu de nombreuses personnes pour l'étude des cas particuliers.

La concertation préalable a été de qualité.

10.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD part du diagnostic du territoire avec entre autre un bilan du PLU actuel. Il s'inscrit dans les objectifs du projet territorial (SCoT, PLH).

Les orientations générales sont de nature à renforcer l'attractivité de la commune :

1. Une ville dotée d'une forte identité, rayonnante et structurante du territoire
2. Un site à forte valeur culturelle et patrimoniale
3. Une organisation urbaine structurée autour de la ville-centre agglomérée, de «quartiers» associés et connectés à des villages proches
4. Un statut de « ville » propice à l'accueil de populations
5. Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler
6. Des espaces à reconquérir et à valoriser, propices au développement résidentiel et économique
7. Un cadre paysager et environnemental de qualité et sensible

Chacune de ces orientations est argumentée. Les objectifs qui en découlent sont justifiés.

Les objectifs chiffrés de modération et de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont bien plus ambitieux que ceux du PLU actuel, en effet le PADD affiche l'objectif de réduction de l'ordre de 45 % de la consommation d'espace par rapport à la précédente décennie sans dépasser 70 hectares.

Le PADD définit des objectifs vertueux en ce qui concerne la consommation d'espaces naturels et agricoles.

10.4 Ouverture à l'urbanisation en extension.

Les objectifs de ce projet de PLU sont légèrement supérieurs à ceux fixés par le SCoT. (14 ha en extension pour l'habitat au lieu des 12 ha prévus dans le SCoT)

La commune développe un argumentaire pour justifier ce dépassement. Entre autre, elle estime que ces besoins sont fondés sur des besoins « réels » et actualisés estimés suivant une croissance démographique accélérée.

La croissance démographique sera-t'elle là ?

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a proposé d'étudier la possibilité de reporter l'ouverture à l'urbanisation du secteur nord de la Colinerie-Nord.

J'estime que ce report est nécessaire. Le moment venu, lors de la modification du PLU, il faudra s'assurer que la croissance démographique de la commune impose l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Un effort supplémentaire est nécessaire en reportant l'ouverture à l'urbanisation de secteur Colinerie-Nord.

10.5 Le règlement graphique et écrit.

L'enveloppe urbaine est tracée avec finesse et rigueur. Elle élimine de « fausses dents creuses ». Plusieurs personnes dans leurs observations ont regretté la technique utilisée pour définir le périmètre de cette enveloppe. J'estime que La méthodologie retenue par le maître d'ouvrage est pertinente. Elle limite la consommation d'espaces NAF, uniformise le traitement sur tout le territoire et permet d'augmenter la densité de logements. C'est au nom du respect de principes d'intérêt général que ces demandes d'extensions de zones à construire ont pu faire l'objet de rejets motivés.

Des parcelles zonées A et N apparaissent à l'intérieur de la zone urbanisée. Elles participent au respect de l'orientation N°7 du PADD, en protégeant, voire en créant des espaces de respiration dans l'espace urbain. Cela afin de constituer une trame verte cohérente.

Les plans de zonages sont clairs, précis et faciles à lire.

Le règlement graphique (Les plans de zonages) et écrit traduisent bien les objectifs du PADD. Ils sont conçus de façon à faciliter la lecture par des personnes non-spécialistes.

10.6 La prise en compte des risques naturels

Fontenay le Comte est couvert par le PPRi de la rivière Vendée. Les disposition de ce plan sont bien prises en compte dans le projet de PLU. La MRAe précise que ce PPRi est déjà ancien et qu'un travail d'analyse des risques doit être mené.

Dans son mémoire en réponse, la commune nous apprend que depuis l'arrêt le contexte relatif au risque inondation a évolué.

Les services de l'État ont transmis un porter à connaissance le 2 juin 2023. Les dernières études hydrauliques ont abouti à une nouvelle carte des aléas. Aussi, au cours d'une réunion spécifique s'étant tenue le 19 juillet 2023, il a été validé par la DDTM (Service Risques) et Mme la Sous-Préfète les propositions d'évolution du PLU suivantes.

Propositions d'évolution du PLU :

- *Suppression du zonage bleu et rouge (PPRI 2006) du Plan de zonage PLU (par ailleurs demandé mi 2022 par la DDTM...) du fait d'une information trop partielle,*
- *Mention en remplacement sur le plan de zonage d'une « Zone Inondable » (contour de la zone la plus large après superposition du zonage PPRI 2006 et de la nouvelle carte des aléas) dont la légende renverra vers le chapitre spécifique dans les SUP (6a3)*
- *Complément de l'annexe dédiée Inondation (6a3) qui comprendra une note de présentation introductive de l'état de connaissance du risque, le PPRI 2006 opposable, le porter à connaissance du 2 juin 2023 et du guide d'application de la doctrine R.111-2 pour l'instruction des autorisations d'urbanisme*
- *Les dispositions règlementaires étant potentiellement amenées à évoluer (compétence État), le règlement du PLU renverra vers cette annexe qui pourra dès lors faire l'objet d'évolutions sans incidence directe sur le PLU.*

Ainsi le zonage bleu et rouge du PPRI sera remplacé par un zonage « Zone inondable ».

La révision du PPRI apparaît nécessaire. Ceci est une compétence de l'État.

Le travail d'analyse du risque inondation se poursuit en collaboration avec les services de l'État.

10.7 Conclusion

Pa rapport au précédent Plan Local d'Urbanisme, ce projet apporte des avancées considérables en matière de gestion de l'espace. Les surfaces dédiées à l'urbanisation sont réduite de 180 ha.

le comblement de l'enveloppe urbaine et la maîtrise des extensions de la zone agglomérée sont des priorités sont conformes aux objectifs du SCoT et au Projet Aménagement et Développement Durable. La réduction de 45% de la consommation d'espace obtenue pour les 10 ans à venir, comparée à la période précédente est significative.

De nouveaux documents sont pris en compte (ScoT, PPRI, PLH, PCAET).

Je considère ce projet comme vertueux. Néanmoins, reporter l'ouverture à l'urbanisation de la zone nord de la Colinerie-Nord permet de s'assurer que la consommation d'espace NAF sera en adéquation avec la croissance démographique.

La préservation et la valorisation de l'espace agricole est réelle. Sous la condition de respecter la charte départementale de gestion de l'espace comme le maître d'ouvrage s'y est engagé dans son mémoire en réponse.

La recherche de qualité et d'optimisation de l'urbanisation comme de la protection de l'environnement du territoire sont effectives.

Dans le prolongement des documents supra-communaux (SCoT, PLH, PCAET), le maître d'ouvrage inscrit son projet dans une véritable démarche de développement durable.

11 Avis du commissaire enquêteur.

Vu le déroulement de l'enquête,

Vu les observations des PPA et du public,

Vu les réponses du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse,

Le commissaire enquêteur émet un

Avis favorable

Sous réserve :

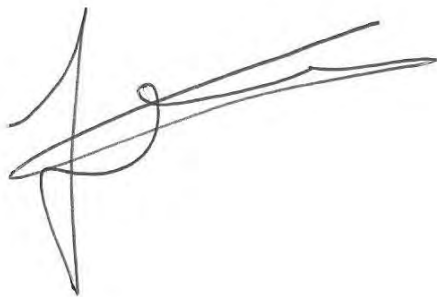
- De reporter l'ouverture à l'urbanisation de la partie nord du secteur de la Colinerie-Nord.
- D'intégrer dans le PLU approuvé les propositions du mémoire en réponse.

Au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay le Comte.

Fait au Perrier le 12 août 2023

Le Commissaire enquêteur

Jacques Dutour



12 Annexes :

- **PV de synthèse des observations**
- **Mémoire en réponse du maître d'ouvrage**



**Révision du Plan Local d'Urbanisme
Enquête publique
du 12 juin 2023 au 13 juillet 2023**

**Procès Verbal de synthèse des
observations.**

1 Déroulement de l'enquête.

Les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions. Le personnel communal a garanti un accueil de qualité, les salles mise à disposition étaient confortables, la connexion Internet était performante.

Le commissaire enquêteur a pu recevoir toutes les personnes qui le souhaitaient. Si parfois, une affluence soudaine a contraint le public à une attente. Celle-ci n'a jamais été longue. Tous les entretiens se sont déroulés dans une bonne ambiance.

Les visiteurs viennent d'abord chercher des renseignements. Le dossier, comme pour tout les projets d'urbanisme, n'est pas facile à aborder pour un public non averti. La plupart des visiteurs cherchent une aide afin de connaître l'impact du projet sur leurs biens. Le déroulement classique d'une rencontre avec le commissaire enquêteur est :

- Identification de la parcelle avec Geoportail, ou le SIG.
- Lecture du plan de zonage pour identifier tous les paramètres concernant la parcelle.
- Etude des articles du règlement en lien avec cette parcelle.
- Recherche sur les OAP
- Recherche sur un éventuel emplacement réservé.
- Articulation avec les Servitudes d'Utilité Publiques dont le PPRI

2 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et de l'autorité environnementale.

2.1 Tableau récapitulatif des avis des PPA

Intitulé	Avis	Réserves éventuelles
Centre National de la Propriété Forestière	Avis favorable	
Commune de Auchay sur Vendée	Avis favorable	
Commune Longèves	Pas d'observation à formuler	
Institut national de l'Origine et de la qualité	Pas de remarque à formuler	
Agence régionale de santé des Pays de la Loire	Pas d'avis	Nombreuses observations techniques
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Avis favorable	
GRT Gaz	Pas d'avis	Nombreuses observations techniques
CDPENAF Analyse DDTM	Avis favorable	5 réserves Nombreuses observations techniques
CDPENAF	Avis favorable PLU, et STECAL Avis défavorable règle NAF	5 Réserves <ul style="list-style-type: none"> • Comptabiliser l'ensemble des zones résiduelles dans les bilans de consommation • Réduire les surfaces en extension • Compléter l'analyse des impacts sur les exploitations. • Prévoir des OAP sectorielles sur les grands espaces en zone UB • Modifier les règles NAF
Syndicat Mixte Vendée Sèvre Autizes	Pas d'avis	Demande d'actualiser les données inondation.
Chambre d'Agriculture	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> • Règles NAF • Suppression zonage Ap • Suppression zonage A et N en zone urbaine
Communauté de communes Pays de Fontenay Vendée	Pas d'avis	Une série de remarques techniques.

Intitulé	Avis	Réserves éventuelles
Etat	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> • Optimisation zones activités • Prise en compte du risque inondation. • Observations techniques
Chambre de commerce et d'industrie	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> • Liste recommandations

L'avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

2.2 Remise en cause totale du projet

Il n'y a pas d'avis défavorable. Même si certains avis favorables sont assortis de réserves, il n'y a pas de remise en cause totale du projet.

2.3 Limitation de la consommation d'espace.

L'Etat, la MRAe, la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF vous invitent à réfléchir à une limitation de la consommation d'espace.

« la MRAe constate que l'ensemble des espaces finalement prévus pour l'urbanisation au plan de zonage ne s'inscrit pas en pleine compatibilité avec les objectifs prévus à l'échelle du SCoT du Pays de Fontenay-Vendée ni ne respecte l'objectif en matière de maîtrise de la consommation de l'espace retenu par le PADD. » Priorité doit être donnée à la densification et au renouvellement urbain en tenant compte des espaces effectivement non aménagés inscrits en zone de développement.

L'Etat attend *« Une réflexion approfondie sur l'optimisation des zones économiques existantes, notamment à travers des OAP dédiées »*.

Il écrit : *« Le PLU doit donc mieux affirmer la priorité donnée à l'optimisation des espaces urbains existants, à la résorption des friches, à l'optimisation des ZAE existantes, pour être cohérent avec le SCoT. »*

La Chambre d'Agriculture de la Vendée demande qu'avant de consommer des terres en extension, on utilise les parcelles A et N aux sein des enveloppes urbaines. Elle cite en exemple les secteurs de la Pironière, de Saint Medard, de Boisse/Vendeopôle, des Combes, et de Pierre Blanche. Cette remarque est reprise dans la contribution du public N° 37.

La Chambre d'agriculture demande *« à ce que les surfaces en extension à vocation économique soient réduite afin d'être compatible avec les objectifs du SCOT. »*

Même si l'objectif de densité de 22 log :ha est conforme au SCoT, l'Etat attend qu'un effort de densification soit réalisé pour les nouvelles zones à urbaniser. Il est également demandé de prévoir des OAP sectorielles pour les plus grandes zones situées en zone UB non encore urbanisées.

Que leur répondez-vous ?

Réponse du maître d'ouvrage.

2.4 Risques

L'Etat, la MRAe, le Syndicat Mixte Vendée Sèvre Autizes invitent à retravailler le risque inondation en prenant en compte le PGRI du bassin Loire-Bretagne et le DOO du SCoT Est Sud Vendée. Les OAP n'intègrent aucun dispositif visant à réduire la vulnérabilité de l'habitat vis-à-vis du risque inondation.

La MRAe attire l'attention de la collectivité sur la nécessité de s'engager dans l'établissement des zonages relevant de sa responsabilité. En lien avec l'une des actions du PCAET, le réchauffement climatique doit être pris en compte, à la fois pour la révision à venir du PPR, mais aussi pour créer des zones tampons pour la gestion des crues.

Que leur répondez-vous ?

Réponse du maître d'ouvrage.

2.5 Règlement de la zone Ap

La chambre d'agriculture de la Vendée s'inquiète de l'impact de la réglementation prévue sur la zone Ap. La traduction réglementaire du zonage Zico ne revêtant aucun caractère obligatoire, elle demande la suppression de la zone Ap.

L'auteur de la contribution n°35 reprend cette inquiétude à son compte.

Pouvez-vous les rassurer ?

Réponse du maître d'ouvrage.

2.6 Réglementation des extensions et des annexes dans les zones A et N.

L'Etat et la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF signalent que la réglementation concernant les possibilités d'extension et de construction d'annexes en zone A et N ne respectent pas la charte départementale de gestion économe de l'espace. C'est-à-dire :

- Extensions :
 - - L'emprise au sol maximale de l'extension est fixée à 30% en préconisant une limite de 30 mètres carrés.
- Annexes :
 - Le cumul ne dépasse pas une superficie de 50 mètres carrés (total des annexes hors piscines)
 - Le règlement fixe une notion de distance maximale d'implantation par rapport aux bâtiments principaux (fourchette de 15 à 20 mètres maximum)

Allez-vous modifier le règlement en conséquence ?

Réponse du maître d'ouvrage.

3 Synthèse des observations du public.

3.1 Participation du public analyse quantitative

Lors des permanences, le commissaire enquêteur a reçu 31 personnes.

Pendant la durée de l'enquête publique, en moyenne chaque jour 43 personnes ont consulté le site registre électronique du registre électronique. En tout, 1180 téléchargements de fichiers ont été effectués.

41 contributions ont été réceptionnées.

- 2 courriers.
- 1 courriel
- 15 observations sur le registre papier dont un doublon
- 22 observations sur le registre électronique

3.2 Tableau récapitulatif des observations recueillies.

1	Registre électronique	Anonyme			famille GAUDIN
2	Registre papier	Bobineau Charly	15	Registre papier	MM. Michel et Jean-François FERRET
3	Registre électronique	Bouchand Babette	16	Registre papier	Mmes Monique et Yvette MACOUIN
4	Registre électronique	VOYAGES SOULARD	17	Registre papier	STARK
5	Registre papier	Chauveau Geneviève & Benoît Michel	18	Registre papier	M. et Mme BLANCHARD
6	Registre papier	Mme Geneviève CHAUVEAU et M. Benoît MICHEL	19	Registre électronique	BAZIN michel
7	Registre papier	Mme MONIQUE BORDET	20	Registre papier	M. et Mme BATIOU
8	Registre électronique	SCI IMODEI	21	Registre électronique	STARK Guylaine
9	Registre électronique	Anonyme	22	Registre électronique	JADEAU Chantal
10	Registre électronique	Mercier Jean Jacques	23	Registre électronique	Anonyme
11	Registre électronique	Damien VERONNEAU	24	Registre électronique	Grayon Valérie
12	Registre électronique	Damien VERONNEAU	25	Registre électronique	CUVILLIER Blandine
13	Registre électronique	BOSCHER Bruno	26	Registre électronique	SELARL CLAIRANCE AVOCATS
14	Registre papier	M. FERRET pour le compte de la	27	Registre électronique	TRABSPORTS FONTAN

28	Courrier	Michel POUPIN
29	Courrier	Martine NAULLEAU
30	Email	Anonyme
31	Registre papier	Frédéric TISON
32	Registre papier	Dominique BURBAN
33	Registre papier	Dominique BURBAN
34	Registre papier	Dominique BURBAN
35	Registre papier	Philippe CHARBONNIER
36	Registre électronique	Anonyme
37	Registre électronique	CHOUTEAU Guy
38	Registre électronique	ROBERT Ninon
39	Registre électronique	TEIV Fanny
40	Registre électronique	Anonyme
41	Registre papier	Mme Bonneau et Mme Fleuret

3.3 Analyse des observations

3.3.1 Remise en cause du projet dans son ensemble.

Comme avec les PPA, personne ne remet en cause le projet dans son ensemble.

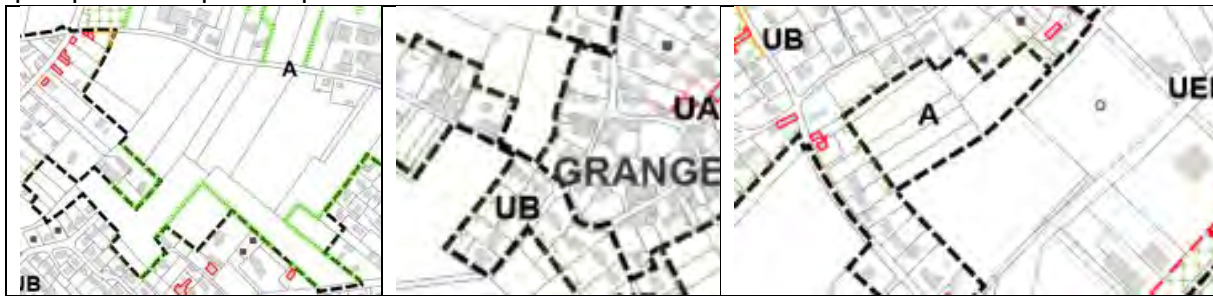
Les observations sont classées maintenant classées par thème.

3.3.2 Observations concernant le zonage.

- Approche globale.

Dans le registre, mais aussi lors des permanences plusieurs personnes évoquent la brutalité avec laquelle les modifications de zonage sont appliquées. Des parcelles constructibles dans l'ancien PLU deviennent non constructibles. Les conséquences sur les propriétaires sont très importantes. Bien sûr, il y a la perte financière, qui peut atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros, mais aussi l'anéantissement d'un projet familial, parfois cela remet en cause l'équilibre d'une succession.

Le découpage de l'enveloppe urbaine est critiqué. « Alors que l'on s'attendrait à une ligne droite pour rejoindre les zones urbanisées, on observe un découpage fin qui crée des secteurs agricoles presque enclavés au milieu de la ville. Parfois même totalement enclavés » Ci-dessous quelques exemples de parcelles entourées de constructions.




Que répondez-vous à ces personnes ?

Réponse du maître d'ouvrage :

- Cas particuliers.

Contributions N°5 et 6.

	<p>Rue de Gaillardon Demande que les parcelles ZC 16, 17, 18, 29, 30, 31, 32 deviennent en partie constructibles.</p>
---	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°7



Aux Granges

Demande que les parcelles CA 21, 122 et YE 98 soient incluses dans la zone UAb. L'auteur estime que ces parcelles n'ayant aucun intérêt agricole le classement en zone agricole ne se justifie pas.

Un courrier de l'ancien exploitant de la parcelle est joint à la contribution. Il craint que le terrain devienne un friche.

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°10



A Charzais, demande que les parcelles BX 43, 44, 118, 119, 121 soient classées en zone constructible.

Lors de visites sur le terrain, le commissaire enquêteur a observé qu'une importante opération de déconstruction et renaturation est engagée sur une partie de se site.

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°14



Rue Mercier du Rocher

Dans l'ancien PLU les parcelles BN 338, 339, et 340 sont entièrement en zone constructible. Le projet de PLU classe l'arrière des parcelles (en rouge sur le dessin) en zone A.

Il est demandé que l'intégralité des parcelles soit classée UB

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°15



A côté du Vendéopôle, accessible, la parcelle YR 26 de 14 ha 50a est bien desservie, et dispose de tous les réseaux.
Il est demandé que ce terrain actuellement en zone agricole soit reclassé en zone constructible

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°16



Aux granges. Parcelle CA 157.
Cette parcelle est issue d'un terrain partagé en 3. Deux maisons ont été construites. Maintenant, la dernière parcelle n'est plus constructible.
Il a été classé en zone A en 2005 suite à l'implantation d'un bâtiment agricole d'élevage.
Maintenant, le bâtiment voisin n'a plus d'usage agricole. Il est utilisé pour stocker des caravanes donc les distances réglementaires n'ont plus à être appliquées.
Il est demandé de reclasser en UB

Réponse du maître d'ouvrage.

Contributions N°17 & N°21



Rue des Combes de Saint Thomas.
La parcelle AN 205 était constructible. Maintenant, elle se retrouve zonée A, en limite de la zone urbaine.
Il est demandé de l'inclure dans la zone UB voisine.

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°18



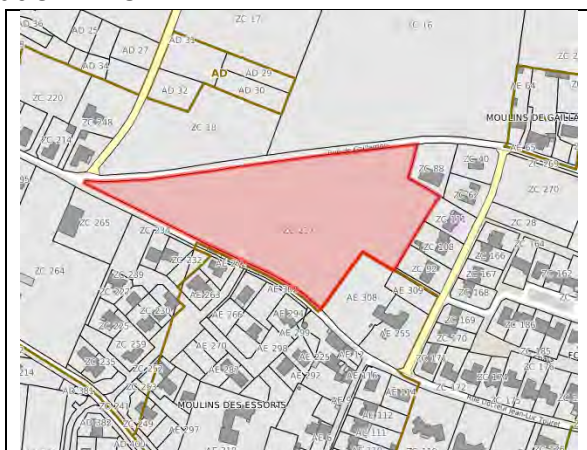
Au carrefour de la rue de Mérité et du chemin de la Fantaisie, la parcelle BS 10 dans ce projet est classée :

- En zone agricole pour sa totalité
- En espace vert protégé pour la partie la plus à l'ouest.

Il est demandé la suppression de la protection de l'espace vert et à minima que la partie ouest soit reclassé en zone urbaine.

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°19



La parcelle ZC 281 n'existe pas. C'est de la parcelle ZC 217 dont il est question. La parcelle ZC 217 hier constructible ne l'est plus. Il est demandé qu'elle le redevienne.

Nota :
 Cette contribution est également analysée dans la partie « Emplacement réservé »

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°20

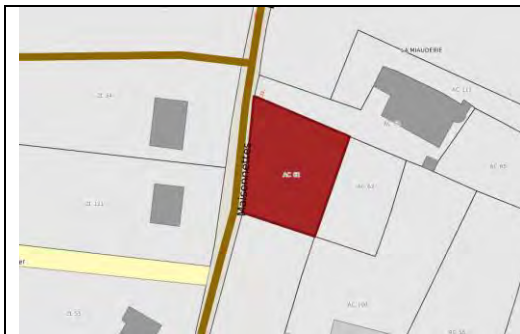


Au Granges, Les parcelles CA 117, 215, et 216 ne sont plus exploitables pour l'agriculture suite au nouveau règlement ZNT. (Zone de Non Traitement).

En conséquence, il est demandé de retirer le zonage « Agricole » et les classer constructibles.

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°24



Il s'agit de la parcelle AC 62 et non AC 26 comme indiqué par erreur dans la contribution.

Il est demandé le rattachement à la zone urbaine UBa

Tout le secteur est en zone A.

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°26 et 41



La contribution n°26 a été reçue par courriel, la n° 41 a été remise en main propre. Elles sont identiques.

Il s'agit de la parcelle BR 183 et non de la parcelle BR 83 comme indiqué dans la contribution.


Ils estiment que les parcelles BR 469, 183 et 184 forment une dent creuse qui mériterait d'être urbanisée.

Les propriétaires soulignent le paradoxe suivant :

« On nous demande de débroussailler le terrain, car comme le quartier est urbanisé un feu de broussailles pourrait avoir de grave connaissance, et on nous refuse d'urbaniser »

Réponse du maître d'ouvrage.


Contributions N°28 et N°32

 <p>maison d'habitation existante</p> <p>projet de construction d'une maison d'habitation objet de la demande de CU</p>	<p>L'auteur de la contribution, handicapé à la suite d'un accident a besoin d'une maison de plain pied.</p> <p>Pour cela, il envisage une construction nouvelle sur la parcelle BO 158. Il demande le déplacement de l'enveloppe urbaine pour inclure 1000 m² en zone UB.</p>
--	--

Tout le secteur est en zone A.


Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°29

 <p>LA PIRONNIÈRE</p> <p>Seillot</p> <p>LA RUINE</p>	<p>.Cette contribution concerne la parcelle AX 12 dans le secteur de la Pironnière.</p> <p>Urbanisable dans l'ancien PLU (1AUa) il passe en zonage N excepté une partie de 200m² qui passe UB (zone hachurée en bleu).</p> <p>Il est demandé de reclasser toute la parcelle en constructible.</p>
--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°37

 <p>BN 50</p> <p>COTEAU DES ROS MONTE</p> <p>LE GROIS MONTE</p>	<p>Dans le secteur du Gros Noyer, une vaste zone A est enclavée dans un secteur urbanisé.</p> <p>Il est demandé d'en permettre l'aménagement.</p> <p>Il s'appuie sur l'avis de la Chambre d'Agriculture qui liste cette enclave comme pouvant être urbanisée sans nuire à l'agriculture.</p> <p>Il estime que étant à l'intérieur de la zone urbaine, son projet n'a pas d'impact sur le ZAN.</p>
--	---

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°40



A Grissais.

Un demande pour que la parcelle BN 348 difficilement viabilisable passe du zonage UB au zonage A.

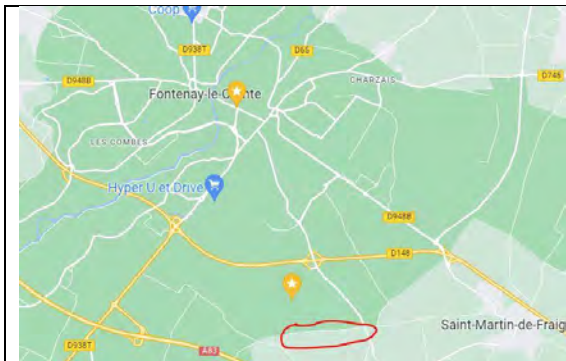
« En terre agricole, il pourrait être intéressant pour un verger de particulier, un jardin solidaire, un secteur agricole peu consommateur de mètre carré comme l'apiculture... »

La demande n'émane pas du propriétaire du terrain.

Réponse du maître d'ouvrage.

3.3.3 Observations concernant le patrimoine protégé.

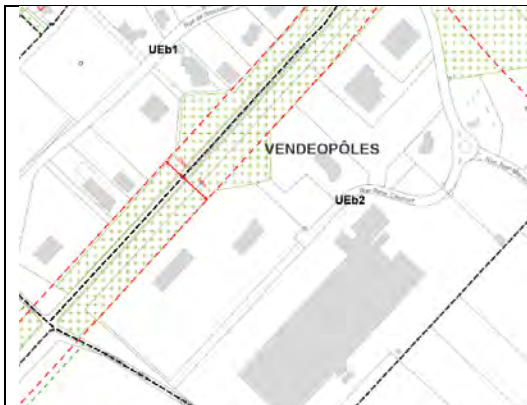
Contribution N°3



Il est proposé de rajouter sur les documents graphiques un alignement d'arbres en limite de la commune de Saint Martin de Fraigneau. Une vue aérienne est jointe à la contribution.

Réponse du maître d'ouvrage.

Contributions N°4 et N°27



La même contribution est déposée par Les voyages Soulard et les transports Fontan. Ils demandent l'acquisition de la parcelle YR 132.

« L'acquisition de cette parcelle nous permettrait un agrandissement de nos aires de manœuvre et de stationnement dans le cadre de notre développement. »

un espace vert protégé est en partie sur cette parcelle.

Comment permettre à ces deux entreprises de mettre en œuvre leur projet ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°9

L'auteur de la contribution approuve les classements effectués au 30 de la rue Tranchée des baïonnettes. Que ce soit le classement espaces verts ou le classement du bâti.

Contribution N°13

Elle concerne la parcelle AW 489, rue de l'Alouette. Un permis d'aménager a été délivré pour une partie de cette parcelle. L'aménageur envisage ensuite un projet en front bâti sur la rue de l'Alouette . Cela permet un accès de plain-pied sur la rue avec des garages en contre-bas.

Or le vieux mur le long de cette voie est protégé. L'auteur l'estime sans réelle valeur patrimoniale. Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux. Ce mur menace ruine, et est envahi par le lierre.

Quelle est votre position sur ce point ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°18

Contribution déjà cité pour une demande de zonage.

Contribution N°38

Il est proposé dans le projet de requalification du quartier des Moulins Liot, de protéger tout l'alignement d'arbres traversant le parc.

Allez-vous protéger cet alignement d'arbres ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°39

Dans cette contribution, il est demandé de « *laisser des espaces "vierges" en quantité significative pour remplir leur rôle protecteur naturel. Nous avons besoin d'arbres, de haies, de terrains pour retenir l'eau, pas d'une pseudo- végétalisation anecdotique de quelques jeunes arbres anémiques qui mettront des dizaines d'années à grandir par manque d'eau, par-ci, par-là.* »

Pouvez-vous rassurer cette personne ?

Réponse du maître d'ouvrage.

3.3.4 Observations concernant le règlement.

Contribution N°2

Demande d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment agricole initialement destiné à l'élevage. Il serait reconverti en entrepôt de stockage pour des particuliers et des professionnels. Il pourrait également servir à stationner des caravanes ou des campings cars.

Ce bâtiment est dans le village d'Ardennes. L'exploitant, pour limiter l'impact sur les habitations des environs a délocalisé ses installations d'élevage. Afin de donner une seconde

vie à ses bâtiments, il souhaite donc ce changement de destination.

Pouvez-vous lui donner satisfaction ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°8

La sous-destination entrepôt est autorisée en secteur UEi2 et interdite en secteur UEb4.

Cela empêche l'entreprise de Transport Grimaud d'envisager toute extension de son site logistique sur les parcelles ZA 7, 60, et 61.

En rattachant ces parcelles au zonage UEb4 et non UEi2 cela serait possible.

Elle souhaite également que le calcul réglementaire des places de parking soit indexé sur les besoins réels des entreprises et non sur un ration de surface de plancher.

Que lui répondez-vous ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°11

L'auteur de la contribution remarque que les débits de fuite des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement sont bien plus sévères que dans le SDAGE.

« Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé »¹ dans le PLU

« À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha. »² dans le SDAGE.

Il faudra donc augmenter la taille des ouvrages de stockage ce qui va à l'encontre des objectifs de densification de l'habitat.

Pensez-vous vous aligner sur les prescriptions du SDAGE ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°12

L'auteur estime que :

- la densité minimum de 22 log /ha
- couplée à la règle du SDIS qui impose une palette de retournement de 20m x 20m

rendent impossible les opérations d'aménagement de moins de 5000 m².

Il demande un aménagement de ces règles.

Que lui répondez-vous ?

¹ Règlement du PLU page 5.

² SDAGE du bassin Loire-Bretagne Tome 1 orientations fondamentales Disposition 3D2 P 60

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°33



Il s'agit d'une demande de changement de destination. Elle concerne une grange repérée comme patrimoine bâti à protéger. Elle est située au 70 rue de Pilorge (Parcelle AN 111). Cette dépendance serait aménagée en habitation de plain-pied.

Quelle réponse faites-vous à cette demande ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°34



Il est demandé si la réglementation de la zone N permet de réaliser un accès plus sécurisé en passant par la parcelle AX 423
Le projet pour ce nouvel accès serait réalisé sur le triangle rouge.

Que lui répondez-vous ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°35

Elle concerne la réglementation de la zone Ap. Déjà traitée avec les avis des PPA.

Contribution N°36

Elle concerne :

- les distances minimales de retrait par rapport aux limites séparatives en zone UB. Actuellement elle est de 3,50m. Le projet de nouveau PLU propose de passer à 3,00m. Il est demandé de conserver la distance minimale de 3,50m.
- Un retrait de 15 m est exigé par rapport aux emprises ferroviaires, alors que la servitude impose 2 m. Cela va à l'encontre des objectifs de densité.

Il est demandé de modifier ces 2 règles.

Pouvez-vous donner un réponse positive à ces demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage.

3.3.5 Observations concernant les emplacements réservés.

Contribution N°19

L'auteur de la contribution se demande quelle est la fonction de l'emplacement réservé N°1 qui entoure sa parcelle. (ZC 217)

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°22

L'auteur de l'observation demande que les parcelles BV 425, 428, 452, 453, 485, 488, 490, 592 soient retirées du zonage UBm

Réponse du maître d'ouvrage.

3.3.6 Observations diverses.

Contribution N°1

Test du registre électronique lors de son ouverture.

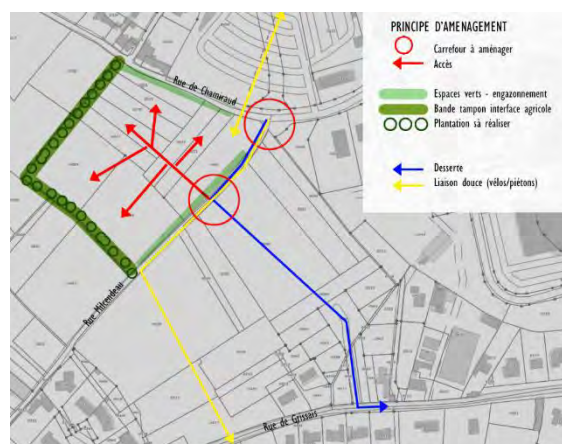
Contribution N°23

Les auteurs de cette observations déclarent ne pas vouloir de construction dans le secteur de la Colinerie.

Contribution N°25

Elle propose des adaptations aux propositions graphiques et écrites de l'OAP « Extension du pôle Santé ».

L'insertion du projet dans l'environnement urbain est particulièrement travaillé. Plutôt que des plantations le long de la rue Milcendeau, il est proposé juste une bande verte avec un front bâti alternant pleins et vides. Les arbres placés en bosquet plutôt qu'en rideau. Les accès sont retravaillés en liaison avec l'OAP logement à proximité.

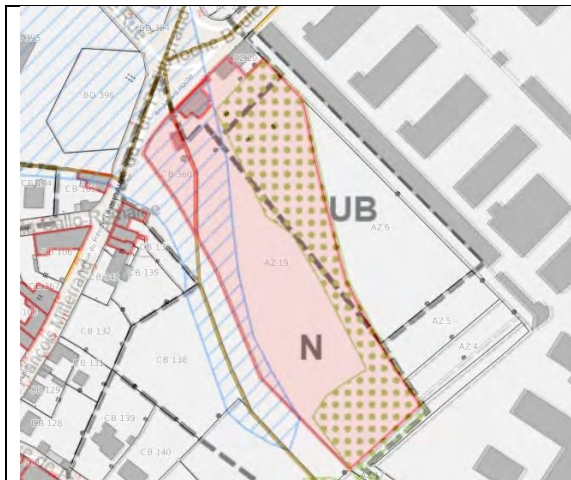


Quelle suite allez-vous donner à ces propositions ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°30 et 31.

Ces deux contributions sont liées. Elles concernent les parcelles AZ 19 et CB 360.



Le propriétaire est en pourparlers avec la mairie depuis plusieurs années. Son objectif est de réaliser une opération d'aménagement en plusieurs étapes :

- 1- , Création de 3 cellules commerciales.
- 2- Création de 12 parcelles constructibles.
- 3- Ultérieurement création de 7 parcelles constructibles complémentaires sur la parcelle AZ 60.

Ce secteur cumule plusieurs problèmes :

- Zone bleue du PPRI.
- Une partie classée N
- La parcelle classée UB est impactée par un espace boisé classé patrimoine remarquable.

Plusieurs questions :

- Le secteur boisé identifié sur le document graphique est bien plus important que la réalité du boisement. Il faudrait corriger le tracé du secteur boisé.
- Peut-on réaliser une voie pour entrer sur le terrain sur la partie zonée N
- La classement N de toute la parcelle est par ailleurs contesté.

Quelles réponses pouvez-vous donner à cette personne ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Contribution N°35

Le représentant SEA de Fontenay le Comte demande qu'une compensation soit trouvée, avec l'aide de la SAFER, pour les agriculteurs impactés par les OAP La Colinière Nord et Gaillardon.

Que lui répondez-vous ?

Réponse du maître d'ouvrage.

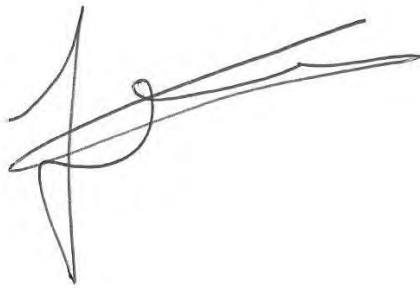
4 Remise du Procès-verbal de synthèse des observations.

Il est remis et commenté le 24 juillet 2023 dans les locaux de l'hôtel de ville de Fontenay le Comte

La commune de Fontenay le Comte doit donc faire parvenir son mémoire en réponse sous 15 jours soit avant le 8 août 202

Le Commissaire enquêteur

Jacques Dutour



Le représentant de la commune de Fontenay le Comte.



**Révision du Plan Local d'Urbanisme
Enquête publique
du 12 juin 2023 au 13 juillet 2023**

**Procès Verbal de synthèse des
observations**

Et

**Mémoire en réponse
de la commune de
Fontenay le Comte.**

1 Déroulement de l'enquête.

Les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions. Le personnel communal a garanti un accueil de qualité, les salles mise à disposition étaient confortables, la connexion Internet était performante.

Le commissaire enquêteur a pu recevoir toutes les personnes qui le souhaitaient. Si parfois, une affluence soudaine a contraint le public à une attente. Celle-ci n'a jamais été longue. Tous les entretiens se sont déroulés dans une bonne ambiance.

Les visiteurs viennent d'abord chercher des renseignements. Le dossier, comme pour tout les projets d'urbanisme, n'est pas facile à aborder pour un public non averti. La plupart des visiteurs cherchent une aide afin de connaître l'impact du projet sur leurs biens. Le déroulement classique d'une rencontre avec le commissaire enquêteur est :

- Identification de la parcelle avec Geoportail, ou le SIG.
- Lecture du plan de zonage pour identifier tous les paramètres concernant la parcelle.
- Etude des articles du règlement en lien avec cette parcelle.
- Recherche sur les OAP
- Recherche sur un éventuel emplacement réservé.
- Articulation avec les Servitudes d'Utilité Publiques dont le PPRI

2 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et de l'autorité environnementale.

2.1 Tableau récapitulatif des avis des PPA

Intitulé	Avis	Réserves éventuelles
Centre National de la Propriété Forestière	Avis favorable	
Commune de Auchay sur Vendée	Avis favorable	
Commune Longèves	Pas d'observation à formuler	
Institut national de l'Origine et de la qualité	Pas de remarque à formuler	
Agence régionale de santé des Pays de la Loire	Pas d'avis	Nombreuses observations techniques
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Avis favorable	
GRT Gaz	Pas d'avis	Nombreuses observations techniques
CDPENAF Analyse DDTM	Avis favorable	5 réserves Nombreuses observations techniques
CDPENAF	Avis favorable PLU, et STECAL Avis défavorable règle NAF	5 Réserves <ul style="list-style-type: none"> • Comptabiliser l'ensemble des zones résiduelles dans les bilans de consommation • Réduire les surfaces en extension • Compléter l'analyse des impacts sur les exploitations. • Prévoir des OAP sectorielles sur les grands espaces en zone UB • Modifier les règles NAF
Syndicat Mixte Vendée Sèvre Autizes	Pas d'avis	Demande d'actualiser les données inondation.
Chambre d'Agriculture	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> • Règles NAF • Suppression zonage Ap • Suppression zonage A et N en zone urbaine
Communauté de communes Pays de Fontenay Vendée	Pas d'avis	Une série de remarques techniques.

Intitulé	Avis	Réserves éventuelles
Etat	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> • Optimisation zones activités • Prise en compte du risque inondation. • Observations techniques
Chambre de commerce et d'industrie	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> • Liste recommandations

L'avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

2.2 Remise en cause totale du projet

Il n'y a pas d'avis défavorable. Même si certains avis favorables sont assortis de réserves, il n'y a pas de remise en cause totale du projet.

2.3 Limitation de la consommation d'espace.

L'Etat, la MRAe, la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF vous invitent à réfléchir à une limitation de la consommation d'espace.

« la MRAe constate que l'ensemble des espaces finalement prévus pour l'urbanisation au plan de zonage ne s'inscrit pas en pleine compatibilité avec les objectifs prévus à l'échelle du SCoT du Pays de Fontenay-Vendée ni ne respecte l'objectif en matière de maîtrise de la consommation de l'espace retenu par le PADD. » Priorité doit être donnée à la densification et au renouvellement urbain en tenant compte des espaces effectivement non aménagés inscrits en zone de développement.

L'Etat attend « Une réflexion approfondie sur l'optimisation des zones économiques existantes, notamment à travers des OAP dédiées ».

Il écrit : « Le PLU doit donc mieux affirmer la priorité donnée à l'optimisation des espaces urbains existants, à la résorption des friches, à l'optimisation des ZAE existantes, pour être cohérent avec le SCoT. »

La Chambre d'Agriculture de la Vendée demande qu'avant de consommer des terres en extension, on utilise les parcelles A et N au sein des enveloppes urbaines. Elle cite en exemple les secteurs de la Pironière, de Saint Medard, de Boisse/Vendeopôle, des Combes, et de Pierre Blanche. Cette remarque est reprise dans la contribution du public N° 37.

La Chambre d'agriculture demande « à ce que les surfaces en extension à vocation économique soient réduite afin d'être compatible avec les objectifs du SCOT. »

Même si l'objectif de densité de 22 log /ha est conforme au SCoT, l'Etat attend qu'un effort de densification soit réalisé pour les nouvelles zones à urbaniser. Il est également demandé de prévoir des OAP sectorielles pour les plus grandes zones situées en zone UB non encore urbanisées.

Que leur répondez-vous ?

Concernant le potentiel foncier résiduel pour l'habitat

La carte de détail au format A0 a été adressée aux PPA mi 2022 et a été transmise en mars 2023 après audition, au secrétariat de la CDPENAF (DDTM) pour la démonstration et la justification des besoins en extension. Elle est par ailleurs annexée au RP du PLU avec la grille détaillée des chiffrages (chiffrage du nombre logements potentiels par secteurs).

En CDPENAF ont été présentées les spécificités des « espaces résiduels » mentionnés par la DDTM en amont de notre audition. Les justifications sont reprises ci-après sur les « 4 ha » mentionnés :

- Boisse : un permis d'aménager a été délivré en janvier 2022 et les travaux ont été engagés au cours de l'été 2022. La voirie et les réseaux étant déjà en place, la surface a été considérée comme déjà consommée et n'a donc pas été comptabilisée en consommation NAF.
- Rue des Alouettes : Il s'agit d'une ancienne friche industrielle (ancien dépôt / garage-carrosserie) et un permis d'aménager a été délivré courant 2019. Il a donc été considéré qu'il s'agissait de la reconversion d'une friche et la surface n'a donc pas été comptabilisée en consommation NAF.
- Rue de la Colinerie Ouest : 1,95 ha sur terrains cultivés, à comptabiliser comme consommation NAF mais il s'agit de consommation dans l'enveloppe urbaine mais pas « en extension » comme le définit le SCOT ; ces hectares ne sont donc pas à confronter à l'enveloppe extrapolée des « 12 ha » du SCOT (17,5 ha sur 15 ans extrapolée à 12 ha sur 10 ans qui sont des hectares « en extension »).
- Rue du désert : Il s'agit d'anciens dépôts et, après recherches et examen du site, il apparaît que ces terrains ont été l'objet de dépôts et de décharges entre 1997 et 2015 ; ces dépôts ont été enfouis mais n'ont jamais fait l'objet de mesure de dépollution ou de confinement.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Ajout de 1,95 ha dans la conso NAF MAIS il s'agit de conso dans l'enveloppe urbaine, et PAS « en extension » ; ces ha ne sont pas à confronter à l'enveloppe des « 12 ha » du SCOT (17,5 ha sur 15 ans, 12 ha sur 10 ans qui sont les ha « en extension »**
- **Suppression en toute ou partie du zonage U sur le site de la rue du Désert en privilégiant un classement de type N, pour éviter l'accueil d'habitations, jardins, potagers... sur ce site sensible. Cette surface et le potentiel en logements correspondant (8 à 9 constructions) seront décomptés du potentiel « habitat ».**
- **Pas d'OAP supplémentaire car grands vides urbains objets de PA délivrés (rue des Alouettes) ou abandonnés (rue du désert)**
- **La commune souhaite conserver les surfaces de zones « AU » inscrites au projet d'arrêt. Elle propose toutefois d'examiner la possibilité de phasage d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur Colinerie Nord, pour « reporter » l'ouverture de la partie nord (parcelle communale)**

Concernant l'intensification urbaine

L'objectif de densité de 22 logements à l'hectare découle du SCoT et a donc été reprise dans chacune des OAP sur les secteurs en extension comme une densité moyenne. Pour autant, s'agissant d'une moyenne, les futurs opérateurs pourront proposer des densités plus fortes, d'autres plus faible afin de favoriser la diversité des formes urbaines et une pluralité de l'offre de logements sur ces secteurs. A titre d'exemple, un permis de construire, actuellement en cours d'instruction sur la parcelle ZC n°9 (OAP Colinerie Nord) propose une densité de 53 lgts/ha...

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification des densités globales, qui équilibrent par ailleurs les densités très fortes des opérations prévues ou en cours en centre-ville**

Concernant le potentiel foncier résiduel en ZAE

A la demande de la CDPENAF, une étude du résiduel foncier en ZAE a été réalisée pour appuyer la démonstration et la justification des besoins en extension.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Ajout des surfaces de lots libres non aménagés (ZAE Champs blancs notamment) au bilan de consommation du projet**
- **A la lecture de l'étude du résiduel foncier en ZAE, il n'apparaît pas opportun de prévoir une ou des OAP dédiée(s) sur cette thématique.**
- **Suppression d'un secteur non commercialisable dans la ZAE Seillot au nord (- 0,5 ha)**

Concernant les zonages A et N au sein des enveloppes urbaines

La demande de la Chambre d'agriculture a conduit à l'examen des secteurs proposés pour un classement « constructible ». Aucun d'entre eux n'a été retenu pour les motifs suivants :

- **La Pironnière (zonage N) : Il s'agit d'une ancienne opération qui a été stoppée et n'a jamais été aménagée malgré un découpage cadastral en lots qui avait été opéré. Il y a une problématique topographique (vallon et pente), une problématique d'accès depuis l'avenue à l'est et par ailleurs, une sensibilité environnementale vers le vallon du Seillot.**
- **St Médard (zonage A) : Il s'agit d'un secteur d'une superficie supérieure à 1,5 ha, exploitable en l'état (et exploités – déclarés à la PAC 2020), disposant d'un accès facile pour un agriculteur et faisant face à d'autres grands espaces agricoles ou naturels.**
- **Boisse/Vendéopole (zonage A) : Les surfaces (environ 5 ha exploités – déclarés à la PAC 2020) sont enclavées entre habitats et zone d'activités (Moulin Bertin). Le choix a été fait du maintien d'une coupure « tampon » nécessaire entre ZAE (ici, activités industrielles) et le village de Boisse (habitat)**

- Les Combes (zonage N) : Il s'agit d'un secteur dont la topographie n'est pas propice à l'urbanisation. Très humide, le site ne présente qu'un seul exutoire pluvial au nord pour un seul grand terrain construit en partie et constructible. La gestion technique du pluvial est un facteur trop contraignant et limitatif pour le développement de ce secteur.
- Pierre Blanche (zonage A) : il s'agit de reliquat et de fonds de jardins. Ici également, la gestion technique du pluvial est un facteur trop contraignant et limitatif pour le développement de ce secteur. Par ailleurs, cette entité est malgré tout rattaché et en continuité d'espaces agricoles étendus.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du zonage sur ces secteurs N et A**

2.4 Risques

L'Etat, la MRAe, le Syndicat Mixte Vendée Sèvre Autizes invitent à retravailler le risque inondation en prenant en compte le PGRI du bassin Loire-Bretagne et le DOO du SCoT Est Sud Vendée. Les OAP n'intègrent aucun dispositif visant à réduire la vulnérabilité de l'habitat vis-à-vis du risque inondation.

La MRAe attire l'attention de la collectivité sur la nécessité de s'engager dans l'établissement des zonages relevant de sa responsabilité. En lien avec l'une des actions du PCAET, le réchauffement climatique doit être pris en compte, à la fois pour la révision à venir du PPR, mais aussi pour créer des zones tampons pour la gestion des crues.

Que leur répondez-vous ?

Pour votre parfaite information, le contexte relatif au risque Inondation a évolué entre les travaux d'études sur le projet de révision du PLU, son arrêt et la situation à ce jour. En effet, un Porter à Connaissance sur la thématique Inondation a été transmis le 2 juin 2023 par l'Etat. Il s'agit de prendre en considération (notamment en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme) les études hydrauliques réalisées par le SMVSA qui comprennent notamment une nouvelle carte des aléas.

Aussi, au cours d'une réunion spécifique s'étant tenue le 19 juillet 2023, il a été validé par la DDTM (Service Risques) et Mme la Sous-Préfète les propositions d'évolution du PLU suivantes.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Suppression du zonage bleu et rouge (PPRI 2006) du Plan de zonage PLU (par ailleurs demandé mi 2022 par la DDTM...) du fait d'une information trop partielle,**
- **Mention en remplacement sur le plan de zonage d'une « Zone Inondable » (contour de la zone la plus large après superposition du zonage PPRI 2006 et de la nouvelle carte des aléas) dont la légende renverra vers le chapitre spécifique dans les SUP (6a3)**

- **Complément de l'annexe dédiée Inondation (6a3) qui comprendra une note de présentation introductive de l'état de connaissance du risque, le PPRI 2006 opposable, le porter à connaissance du 2 juin 2023 et du guide d'application de la doctrine R.111-2 pour l'instruction des autorisations d'urbanisme**
- **Les dispositions réglementaires étant potentiellement amenées à évoluer (compétence Etat), le règlement du PLU renverra vers cette annexe qui pourra dès lors faire l'objet d'évolutions sans incidence directe sur le PLU.**

2.5 Règlement de la zone Ap

La chambre d'agriculture de la Vendée s'inquiète de l'impact de la réglementation prévue sur la zone Ap. La traduction réglementaire du zonage Zico ne revêtant aucun caractère obligatoire, elle demande la suppression de la zone Ap.

L'auteur de la contribution n°35 reprend cette inquiétude à son compte.

Pouvez-vous les rassurer ?

Le zonage et la règle associée reconduisent le règlement du PLU en vigueur depuis 2005. Il n'y a par ailleurs jamais eu de demande de nouveau siège ou d'habitation sur ce secteur. Par ailleurs, le PLU révisé doit prendre en compte la sensibilité liée à la présence d'oiseaux (ZICO) tel que le souligne d'ailleurs la MRAe dans son avis : « S'agissant des milieux naturels, ceux-ci se concentrent principalement autour des secteurs de vallées de la Vendée, de La Longèves, du Seillot et de l'espace correspondant au site Natura 2000 du marais poitevin. En dehors de ces secteurs, le territoire non urbanisé est essentiellement occupé par des espaces de grandes cultures ne laissant que très peu de place à l'expression d'élément de patrimoine naturel d'intérêt, excepté le fait que ces espaces constituent toutefois des habitats pour les oiseaux de plaines. »

Par ailleurs, le PADD prévoit dans ses orientations générales : « *Prévoir les potentiels futurs projets agricoles, en prenant en compte :*

- *La qualité agronomique des terres,*
- *L'organisation des exploitations*
- *La sensibilité environnementale des sites exploités (valeur écologique, trame verte et bleue, Natura 2000, zones d'inventaires faunistique notamment oiseaux, risque inondation...)*
- *Les usages avoisinants »*

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification : Maintien du zonage Ap pour respecter le PADD débattu et pour éviter de nouvelles incidences à intégrer dans l'évaluation environnementale**

2.6 Réglementation des extensions et des annexes dans les zones A et N.

L'Etat et la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF signalent que la réglementation concernant les possibilités d'extension et de construction d'annexes en zone A et N ne respectent pas la charte départementale de gestion économe de l'espace. C'est-à-dire :

- Extensions :
 - - L'emprise au sol maximale de l'extension est fixée à 30% en préconisant une limite de 30 mètres carrés.
- Annexes :
 - Le cumul ne dépasse pas une superficie de 50 mètres carrés (total des annexes hors piscines)
 - Le règlement fixe une notion de distance maximale d'implantation par rapport aux bâtiments principaux (fourchette de 15 à 20 mètres maximum)

Allez-vous modifier le règlement en conséquence ?

Les dispositions de la charte départementale de gestion économe de l'espace n'avaient pas été portées à connaissance de la commune.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Les règles de la charte départementale seront reprises et annuleront et remplaceront les règles du projet arrêté**
- **Le règlement prévoira donc pour les extensions :**
 - **Une emprise au sol maximale de l'extension fixée à 30 %, dans une limite de 30 m².**
- **Le règlement prévoira donc pour les annexes :**
 - **Un cumul des surfaces des annexes ne devra pas excéder 50 m².**
 - **Une distance maximale d'implantation par rapport aux bâtiments principaux de 20 mètres maximum.**

3 Synthèse des observations du public.

3.1 Participation du public analyse quantitative

Lors des permanences, le commissaire enquêteur a reçu 31 personnes.

Pendant la durée de l'enquête publique, en moyenne chaque jour 43 personnes ont consulté le site registre électronique du registre électronique. En tout, 1180 téléchargements de fichiers ont été effectués.

41 contributions ont été réceptionnées.

- 2 courriers.
- 1 courriel
- 15 observations sur le registre papier dont un doublon
- 22 observations sur le registre électronique

3.2 Tableau récapitulatif des observations recueillies.

1	Registre électronique	Anonyme			famille GAUDIN
2	Registre papier	Bobineau Charly	15	Registre papier	MM. Michel et Jean-François FERRET
3	Registre électronique	Bouchand Babette	16	Registre papier	Mmes Monique et Yvette MACOUIN
4	Registre électronique	VOYAGES SOULARD	17	Registre papier	STARK
5	Registre papier	Chauveau Geneviève & Benoît Michel	18	Registre papier	M. et Mme BLANCHARD
6	Registre papier	Mme Geneviève CHAUVEAU et M. Benoît MICHEL	19	Registre électronique	BAZIN michel
7	Registre papier	Mme MONIQUE BORDET	20	Registre papier	M. et Mme BATIOU
8	Registre électronique	SCI IMODEI	21	Registre électronique	STARK Guylaine
9	Registre électronique	Anonyme	22	Registre électronique	JADEAU Chantal
10	Registre électronique	Mercier Jean Jacques	23	Registre électronique	Anonyme
11	Registre électronique	Damien VERONNEAU	24	Registre électronique	Grayon Valérie
12	Registre électronique	Damien VERONNEAU	25	Registre électronique	CUVILLIER Blandine
13	Registre électronique	BOSCHER Bruno	26	Registre électronique	SELARL CLAIRANCE AVOCATS
14	Registre papier	M. FERRET pour le compte de la	27	Registre électronique	TRABSPORTS FONTAN

28	Courrier	Michel POUPIN
29	Courrier	Martine NAULLEAU
30	Email	Anonyme
31	Registre papier	Frédéric TISON
32	Registre papier	Dominique BURBAN
33	Registre papier	Dominique BURBAN
34	Registre papier	Dominique BURBAN
35	Registre papier	Philippe CHARBONNIER
36	Registre électronique	Anonyme
37	Registre électronique	CHOUTEAU Guy
38	Registre électronique	ROBERT Ninon
39	Registre électronique	TEIV Fanny
40	Registre électronique	Anonyme
41	Registre papier	Mme Bonneau et Mme Fleuret

3.3 Analyse des observations

3.3.1 Remise en cause du projet dans son ensemble.

Comme avec les PPA, personne ne remet en cause le projet dans son ensemble.

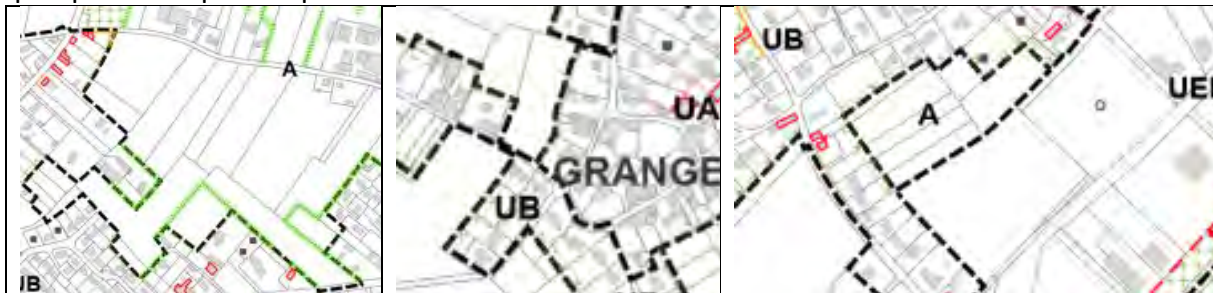
Les observations sont classées maintenant classées par thème.

3.3.2 Observations concernant le zonage.

- Approche globale.

Dans le registre, mais aussi lors des permanences plusieurs personnes évoquent la brutalité avec laquelle les modifications de zonage sont appliquées. Des parcelles constructibles dans l'ancien PLU deviennent non constructibles. Les conséquences sur les propriétaires sont très importantes. Bien sûr, il y a la perte financière, qui peut atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros, mais aussi l'anéantissement d'un projet familial, parfois cela remet en cause l'équilibre d'une succession.

Le découpage de l'enveloppe urbaine est critiqué. « *Alors que l'on s'attendrait à une ligne droite pour rejoindre les zones urbanisées, on observe un découpage fin qui crée des secteurs agricoles presque enclavés au milieu de la ville. Parfois même totalement enclavés* » Ci-dessous quelques exemples de parcelles entourées de constructions.



Que répondez-vous à ces personnes ?

Voir réponses formulées au 2.3 et réponse à la contribution 20

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification**
- Cas particuliers.

Contributions N°5 et 6.



Rue de Gaillardon

Demande que les parcelles ZC 16, 17, 18, 29, 30, 31, 32 deviennent en partie constructibles.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles :

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Par ailleurs, le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

Contribution N°7



Aux Granges

Demande que les parcelles CA 21, 122 et YE 98 soient incluses dans la zone UAb. L'auteur estime que ces parcelles n'ayant aucun intérêt agricole le classement en zone agricole ne se justifie pas.

Un courrier de l'ancien exploitant de la parcelle est joint à la contribution. Il craint que le terrain devienne un friche.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles :

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Par ailleurs, le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF même si les dits-terrains sont enclavés pour l'agriculture.

Dans le cadre de la concertation agricole avec les exploitants il a été largement souligné que ce village est caractérisé par des usages agricoles dynamiques et pérennes.

Il a été demandé par les exploitants que des espaces tampons suffisant soient préservés en couronne autour du village et des exploitations, installations, pour prendre en compte les zones de « non traitement », pour éviter les conflits d'usages.

Il n'est pas souhaitable de développer de l'habitat si près d'exploitations et à distance de la ville et de ses équipements (déplacement « tout voiture »)

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

Contribution N°10



A Charzais, demande que les parcelles BX 43, 44, 118, 119, 121 soient classées en zone constructible.

Lors de visites sur le terrain, le commissaire enquêteur a observé qu'une importante opération de déconstruction et renaturation est engagée sur une partie de ce site.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le PADD prévoit en page 26, dans l'orientation « Poursuivre les actions de « mise en scène » du site et de son écrin paysager », de « Maîtriser le développement de l'urbanisation linéaire et en entrées de ville et villages, pour maintenir des espaces agricoles et naturels « tampons » (Les Moulins/Charzais, Le Petit Logis/La Colinerie, Boisse...) »

L'objectif ici est de ne pas développer une urbanisation linéaire « continue » sans « fenêtre » sur l'agricole, entre les Moulins et Charzais.

Toutefois la commune pourrait prendre en compte le projet de mutation de l'ancienne installation agricole (ruine) en habitations, comme projet de reconquête d'une friche, sans consommation d'espaces agricoles supplémentaire : l'intention est de favoriser la démolition d'une friche dégradée qui altère l'image et le paysage aux abords de Charzais et du quartier et

de permettre une opération maîtrisée en surface, de valorisation de ce secteur après démolition.

Propositions d'évolution du PLU :

- Classement en zone UB des parcelles BX119, BX44, BX 43 (en partie) déjà construites et artificialisées plus BX 121 fond de parcelle/jardin de la BX119 sur environ 8500 m² artificialisés en majeure partie
- Maintien du zonage agricole sur la partie non artificialisée de la parcelle BX43 (non déclarée à la PAC mais cultivée-entretenu) pour ne pas augmenter la consommation d'espaces NAF
- Classement en UB de la friche agricole et de ses abords directs, non cultivés, non artificialisés,
- Suppression des trames de protection de jardin et de bâti sur les parcelles BX44 et BX119 (démolition programmée)

Contribution N°14

	<p>Rue Mercier du Rocher Dans l'ancien PLU les parcelles BN 338, 339, et 340 sont entièrement en zone constructible. Le projet de PLU classe l'arrière des parcelles (en rouge sur le dessin) en zone A. Il est demandé que l'intégralité des parcelles soit classée UB</p>
--	--

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

De plus, il n'existe aucun réseau dans le chemin de la Paumaire qui desservirait la nouvelle parcelle.

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

Contribution N°15



A côté du Vendeopôle, accessible, la parcelle YR 26 de 14 ha 50a est bien desservie, et dispose de tous les réseaux.
 Il est demandé que ce terrain actuellement en zone agricole soit reclassé en zone constructible

Le terrain est classé en zone agricole A au PLU et est déclaré à la PAC (voie annexe agricole au RP du projet de PLU).

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles, pour répondre notamment aux besoins réels en surfaces constructibles les activités sur 10 ans.

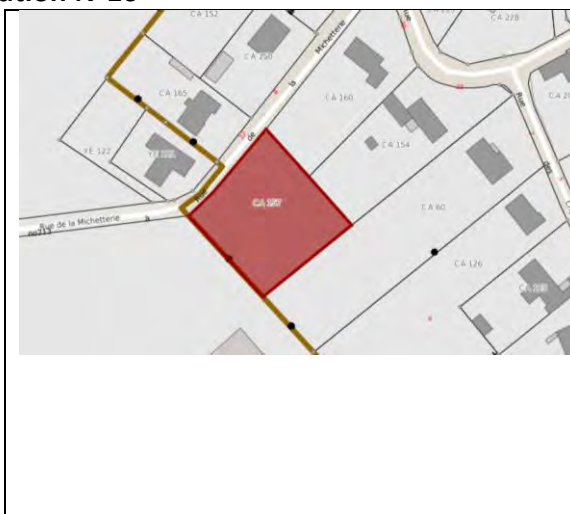
Le classement de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF. De plus, un recul inconstructible de 100 m depuis l'axe de la RD148 doit être respecté.

Ni la ville ni la CCPFV n'envisage l'aménagement de cette zone en ZAE à court-moyen terme.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

Contribution N°16



Aux granges. Parcelle CA 157.
 Cette parcelle est issue d'un terrain partagé en 3. Deux maisons ont été construites. Maintenant, la dernière parcelle n'est plus constructible.
 Il a été classé en zone A en 2005 suite à l'implantation d'un bâtiment agricole d'élevage.
 Maintenant, le bâtiment voisin n'a plus d'usage agricole. Il est utilisé pour stocker des caravanes donc les distances réglementaires n'ont plus à être appliquées.
 Il est demandé de reclasser en UB

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

Dans le cadre de la concertation agricole avec les exploitants il a été largement souligné que ce village est caractérisé par des usages agricoles dynamiques et pérennes.

Il a été demandé par les exploitants que des espaces tampons suffisant soient préservés en couronne autour du village et des exploitations, installations, pour prendre en compte les zones de « non traitement », pour éviter les conflits d'usages.

Il n'est pas souhaitable de développer de l'habitat si près d'exploitations et à distance de la ville et de ses équipements (générant des déplacements « tout voiture »).

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

Contributions N°17 & N°21



Rue des Combes de Saint Thomas.
La parcelle AN 205 était constructible. Maintenant, elle se retrouve zonée A, en limite de la zone urbaine.
Il est demandé de l'inclure dans la zone UB voisine.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

Sur le secteur de la rue des Combes de St Thomas la constructibilité a également été réduite pour mieux tenir compte des problématiques de gestion des eaux pluviales (fortes pentes)

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

Contribution N°18



Au carrefour de la rue de Mérité et du chemin de la Fantaisie, la parcelle BS 10 dans ce projet est classée :

- En zone agricole pour sa totalité
- En espace vert protégé pour la partie la plus à l'ouest.

Il est demandé la suppression de la protection de l'espace vert et à minima que la partie ouest soit reclassé en zone urbaine.



La trame d'espaces verts protégés pourrait être réduite pour faciliter les projets éventuels d'extension ou d'annexe de l'habitation.

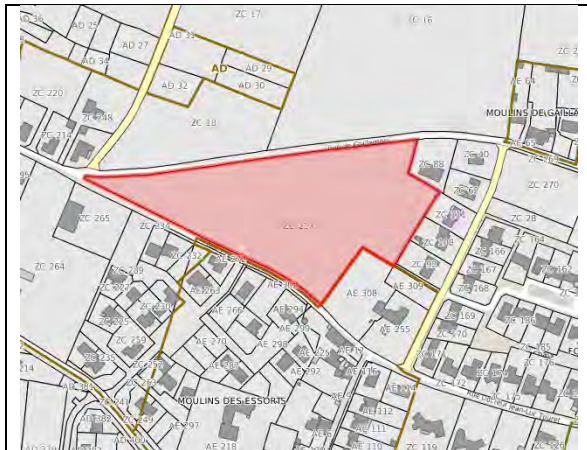
Pour autant, le zonage A doit être maintenu :

- car cette habitation « sort » de l'enveloppe urbaine, du fait de la rupture de continuité constituée par la voirie d'une part, par le caractère isolé de la construction, d'autre part
- car l'habitation est encadrée par des terrains agricoles exploités, déclarés à la PAC et d'exploitations/bâties/installations agricoles (pas de développement d'habitat isolé à proximité directe de sièges agricoles, bâties agricoles)

Propositions d'évolution du PLU :

- **Réduction de la trame d'espaces verts protégés autour des constructions existantes**
- **Pas de modification du zonage (maintien en zone A)**

Contribution N°19



La parcelle ZC 281 n'existe pas. C'est de la parcelle ZC 217 dont il est question.
 La parcelle ZC 217 hier constructible ne l'est plus. Il est demandé qu'elle le redevienne.
Nota :
 Cette contribution est également analysée dans la partie « Emplacement réservé »

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

L'emplacement réservé n°1 doit permettre d'élargir les voies de circulation pour faciliter et sécuriser les circulations (voitures, vélos) entre l'avenue Rabelais, la ZA commerciale et le nord du quartier de la Colinerie

L'objet de l'ER n°1 est précisé sur les plans de zonage (tableaux)

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

Contribution N°20



Au Granges, Les parcelles CA 117, 215, et 216 ne sont plus exploitables pour l'agriculture suite au nouveau règlement ZNT. (Zone de Non Traitement).
 En conséquence, il est demandé de retirer le zonage « Agricole » et les classer constructibles.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser

l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF même si les dits-terrains sont enclavés pour l'agriculture.

Dans le cadre de la concertation agricole avec les exploitants il a été largement souligné que ce village est caractérisé par des usages agricoles dynamique et pérennes.

Il a été demandé par les exploitants que des espaces tampons suffisant soient préservés en couronne autour du village et des exploitations, installations, pour prendre en compte les zones de « non traitement », pour éviter les conflits d'usages.

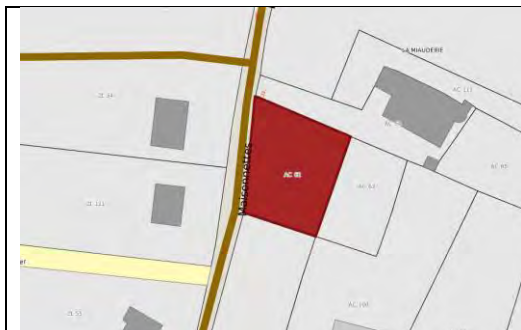
Il n'est pas souhaitable de développer de l'habitat si près d'exploitations et à distance de la ville et de ses équipements (déplacement « tout voiture »)

Les parcelles 215 et 117 sont cultivées, déclarées à la PAC 2022 (tout comme la parcelle 116).

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

Contribution N°24



Il s'agit de la parcelle AC 62 et non AC 26 comme indiqué par erreur dans la contribution.
Il est demandé le rattachement à la zone urbaine UBa

Tout le secteur est en zone A.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

Contribution N°26 et 41



La contribution n°26 a été reçue par courriel, la n° 41 a été remise en main propre. Elles sont identiques.

Il s'agit de la parcelle BR 183 et non de la parcelle BR 83 comme indiqué dans la contribution.

Ils estiment que les parcelles BR 469, 183 et 184 forment une dent creuse qui mériterait d'être urbanisée.

Les propriétaires soulignent le paradoxe suivant :

« On nous demande de débroussailler le terrain, car comme le quartier est urbanisé un feu de broussailles pourrait avoir de grave connaissance, et on nous refuse d'urbaniser »

Ces terrains sont classés en zone A au PLU en vigueur.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

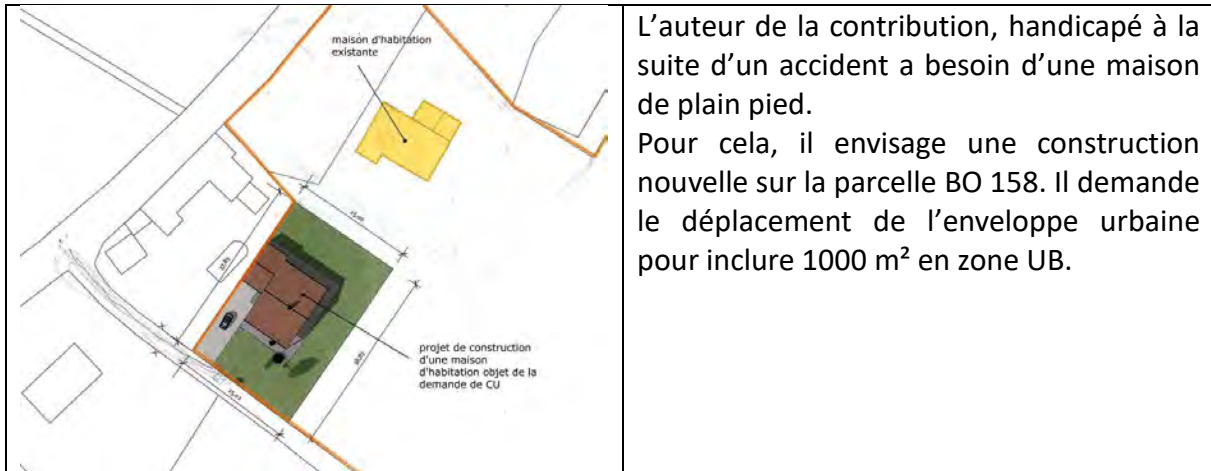
- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF (pelouses surplombant les coteaux de la Longèves)

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

Contributions N°28 et N°32



Tout le secteur est en zone A.

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles,

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

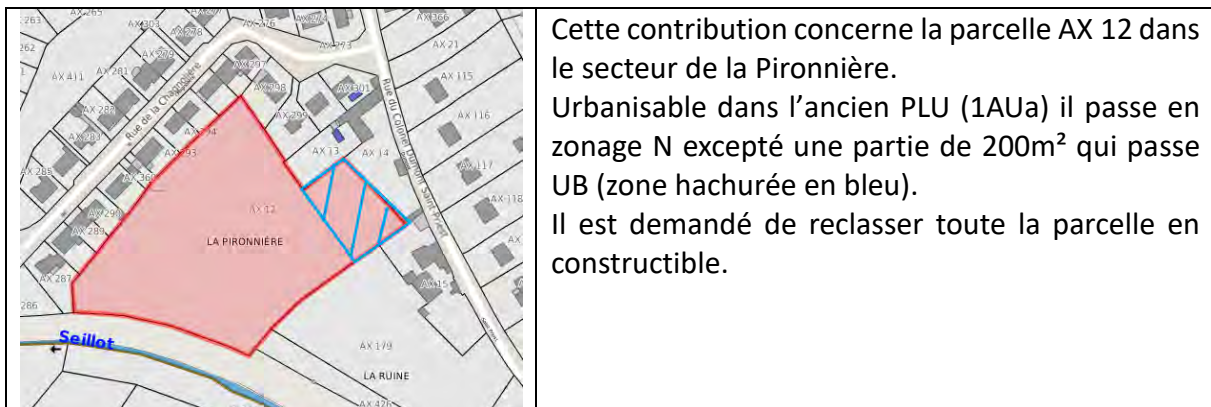
Le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

De plus, il n'existe aucun réseau dans le chemin de la Paumaire qui desservirait la nouvelle parcelle.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

Contribution N°29



La vallée du Seillot constitue une coulée verte à préserver : réseau hydrographique,

boisements, pelouses propices à une flore d'intérêt (orchidées)...

Les abords du Seillot sur ce secteur doivent être préservés de l'urbanisation et de l'imperméabilisation.

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

Contribution N°37



Dans le secteur du Gros Noyer, une vaste zone A est enclavée dans un secteur urbanisé. Il est demandé d'en permettre l'aménagement. Il s'appuie sur l'avis de la Chambre d'Agriculture qui liste cette enclave comme pouvant être urbanisée sans nuire à l'agriculture. Il estime que étant à l'intérieur de la zone urbaine, son projet n'a pas d'impact sur le ZAN.

La Chambre d'agriculture demande que les espaces à densifier au sein de l'enveloppe urbaine, sans incidence environnementale et agricole, soient privilégier aux extensions urbaines sur des terres agricoles exploitées : La Pironnière (zonage N) ; St Médard (zonage A) ; Boisse/Vendéopole: Idem surfaces (environ 5ha) enclavées entre habitats et zone d'activités (Moulin Bertin) (zonage A) ; Les Combes (zonage N) ; Pierre Blanche

Elle ne mentionne pas le secteur objet de la présente demande : « Gros noyer » qui présente les difficultés suivantes :

- Problématique accès et gestion des eaux pluviales
- Défaut d'accessibilité
- Topographie

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

Contribution N°40



A Grissais.

Un demande pour que la parcelle BN 348 difficilement viabilisable passe du zonage UB au zonage A.

« En terre agricole, il pourrait être intéressant pour un verger de particulier, un jardin solidaire, un secteur agricole peu consommateur de mètre carré comme l'apiculture... »

La demande n'émane pas du propriétaire du terrain.

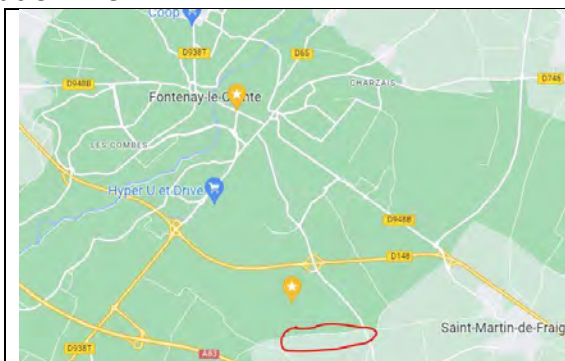
Un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré et un PC est actuellement en cours d'instruction

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

3.3.3 Observations concernant le patrimoine protégé.

Contribution N°3



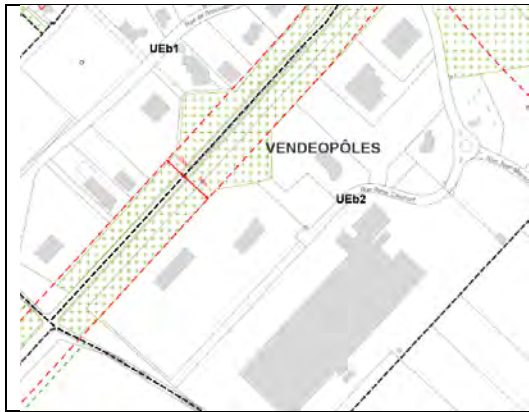
Il est proposé de rajouter sur les documents graphiques un alignement d'arbres en limite de la commune de Saint Martin de Fraigneau. Une vue aérienne est jointe à la contribution.

Avis favorable

Propositions d'évolution du PLU :

- Complément du plan de zonage, en gardant une marge au niveau du carrefour (sécurité / RD23)

Contributions N°4 et N°27



La même contribution est déposée par Les voyages Soulard et les transports Fontan. Ils demandent l'acquisition de la parcelle YR 132.

« L'acquisition de cette parcelle nous permettrait un agrandissement de nos aires de manœuvre et de stationnement dans le cadre de notre développement. »

un espace vert protégé est en partie sur cette parcelle.

Comment permettre à ces deux entreprises de mettre en œuvre leur projet ?

Avis favorable

Propositions d'évolution du PLU :

- **Suppression de l'EVP sur la parcelle YR 132 (triangle hors retrait Loi barnier)**
- **La modification pourrait être appliquée également de l'autre côté de la RD938 ter pour la cohérence du projet.**
- **On ne conservera que la bande « verte » (EVP) le long de la RD938 ter (correspondant au recul réglementaire imposé par dérogation loi Barnier)**

Contribution N°9

L'auteur de la contribution approuve les classements effectués au 30 de la rue Tranchée des baïonnettes. Que ce soit le classement espaces verts ou le classement du bâti.

Contribution N°13

Elle concerne la parcelle AW 489, rue de l'Alouette. Un permis d'aménager a été délivré pour une partie de cette parcelle. L'aménageur envisage ensuite un projet en front bâti sur la rue de l'Alouette. Cela permet un accès de plain-pied sur la rue avec des garages en contre-bas.

Or le vieux mur le long de cette voie est protégé. L'auteur l'estime sans réelle valeur patrimoniale. Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux. Ce mur menace ruine, et est envahi par le lierre.

Quelle est votre position sur ce point ?

La protection du mur est supprimée pour permettre la mise en œuvre du projet.

Toutefois si le Permis d'aménager devait évoluer, la commune pourrait examiner avec le porteur de projet le maintien en toute ou partie du mur.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Suppression de la trame de mur protégé**

Contribution N°18

Contribution déjà cité pour une demande de zonage.

Contribution N°38

Il est proposé dans le projet de requalification du quartier des Moulins Liot, de protéger tout l'alignement d'arbres traversant le parc.

Allez-vous protéger cet alignement d'arbres ?

La ville va fournir précisément les trame d'alignement à conserver, compléter, corriger, sur la base du dernier plan guide de l'opération de renouvellement urbain.

Propositions d'évolution du PLU :

- Modifications-ajustement des légendes alignements
- Verser au RP l'avant-projet le plus récents et actualiser carte des alignements

Contribution N°39

Dans cette contribution, il est demandé de « *laisser des espaces "vierges" en quantité significative pour remplir leur rôle protecteur naturel. Nous avons besoin d'arbres, de haies, de terrains pour retenir l'eau, pas d'une pseudo- végétalisation anecdotique de quelques jeunes arbres anémiques qui mettront des dizaines d'années à grandir par manque d'eau, par-ci, par-là. »*

Pouvez-vous rassurer cette personne ?

Des espaces verts, arbres et alignements sont identifiés et protégés au PLU révisé et des fonds de jardins en franges agricoles sont protégés au PLU révisé.

Des OAP sectorielles thématiques permettent également :

- De mieux gérer les interfaces agricoles (fonds de jardins, clôtures ...)
- D'imposer la création d'espace verts, bandes tampons agricoles,

Enfin, le règlement et les OAP du projet révisé permettent d'imposer des dispositifs dédiés pour limiter l'imperméabilisation et la bonne gestion du pluvial

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

3.3.4 Observations concernant le règlement.

Contribution N°2

Demande d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment agricole initialement destiné à l'élevage. Il serait reconverti en entrepôt de stockage pour des particuliers et des professionnels. Il pourrait également servir à stationner des caravanes ou des campings cars.

Ce bâtiment est dans le village d'Ardennes. L'exploitant, pour limiter l'impact sur les habitations des environs a délocalisé ses installations d'élevage. Afin de donner une seconde vie à ses bâtiments, il souhaite donc ce changement de destination.

Pouvez-vous lui donner satisfaction ?

Le RP sera mis à jour au regard des ajustements présentés par le repreneur de l'exploitation.

A noter que la demande de changement de destination concerne un bâtiment implanté principalement sur la commune voisine de St Michel le Cloucq

Le projet de PLU révisé :

- Ne prévoit pas dans son règlement de la zone A, la possibilité mutation d'activités agricoles en autres activités économiques
- L'identification d'anciens bâtis agricoles pour changement de destination
- De STECAL pour transformer un site agricole en secteur artisanal, de stockage....

Un tel changement dans le document nécessiterait la création d'un nouveau STECAL (qui devrait être validé en CDPENAF).

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

Contribution N°8

La sous-destination entrepôt est autorisée en secteur UEi2 et interdite en secteur UEb4.

Cela empêche l'entreprise de Transport Grimaud d'envisager toute extension de son site logistique sur les parcelles ZA 7, 60, et 61.

En rattachant ces parcelles au zonage UEb4 et non UEi2 cela serait possible.

Elle souhaite également que le calcul réglementaire des places de parking soit indexé sur les besoins réels des entreprises et non sur un ration de surface de plancher.

Que lui répondez-vous ?

Avis favorable

Propositions d'évolution du PLU :

- **Modification du règlement écrit : autoriser les entrepôts en zone UEb4**

Contribution N°11

L'auteur de la contribution remarque que les débits de fuite des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement sont bien plus sévères que dans le SDAGE.

« Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé »¹ dans le PLU

« À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha. »² dans le SDAGE.

Il faudra donc augmenter la taille des ouvrages de stockage ce qui va à l'encontre des objectifs de densification de l'habitat.

Pensez-vous vous aligner sur les prescriptions du SDAGE ?

Ce point sera examiné avec les services techniques de la ville et avec le bureau d'études chargé de la révision du SD pluvial.

Le PLU pourra aussi être complété et amélioré via une modification du PLU quand le SD pluvial sera approuvé et annexé au PLU.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Eventuelle modification concernant le débit de fuite**

Contribution N°12

L'auteur estime que :

- la densité minimum de 22 log /ha
- couplée à la règle du SDIS qui impose une palette de retournement de 20m x 20m

rendent impossible les opérations d'aménagement de moins de 5000 m².

Il demande un aménagement de ces règles.

Que lui répondez-vous ?

Pour prendre en compte les densités moyennes référentes du SCOT, les OAP sur les zones de type AU, prévoient des principes d'aménagement :

- Qui évitent les voies en impasses pour ne pas « gaspiller » du terrain en cul de sac
- Qui mutualisent au maximum les voiries avec usages partagés

Les densités s'imposent uniquement sur les opérations d'ensemble, sur des zones AU supérieures à 5000 m².

¹ Règlement du PLU page 5.

² SDAGE du bassin Loire-Bretagne Tome 1 orientations fondamentales Disposition 3D2 P 60

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

Contribution N°33



Il s'agit d'une demande de changement de destination. Elle concerne une grange repérée comme patrimoine bâti à protéger. Elle est située au 70 rue de Pilorge (Parcelle AN 111). Cette dépendance serait aménagée en habitation de plain-pied.

Quelle réponse faites-vous à cette demande ?

Il s'agit déjà d'une dépendance annexe à un logement : habitat et annexes habitat dans l'existant possibles (sous réserve évolution du risque inondation cf carte d'aléas en cours qui seront annexées au PLU)

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

Contribution N°34



Il est demandé si la réglementation de la zone N permet de réaliser un accès plus sécurisé en passant par la parcelle AX 423

Le projet pour ce nouvel accès serait réalisé sur le triangle rouge.

Que lui répondez-vous ?

Le zonage N n'interdit absolument pas la réalisation d'un nouvel accès.

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet

Contribution N°35

Elle concerne la réglementation de la zone Ap. Déjà traitée avec les avis des PPA.

Contribution N°36

Elle concerne :

- les distances minimales de retrait par rapport aux limites séparatives en zone UB. Actuellement elle est de 3,50m. Le projet de nouveau PLU propose de passer à 3,00m. Il est demandé de conserver la distance minimale de 3,50m.
- Un retrait de 15 m est exigé par rapport aux emprises ferroviaires, alors que la servitude impose 2 m. Cela va à l'encontre des objectifs de densité.

Il est demandé de modifier ces 2 règles.

Pouvez-vous donner un réponse positive à ces demandes ?

Avis favorable

Propositions d'évolution du PLU :

- Distance « 3,00 m » au lieu de « 3,50 m » en zone UB et en zone UA (comme PLU en vigueur) pour assurer la cohérence entre les 2 zones et favoriser la densification en UA aussi
- Retrait de « 2,00 m » au lieu de « 15,00m » pour respecter la servitude, dans toutes zones concernées

3.3.5 Observations concernant les emplacements réservés.

Contribution N°19

L'auteur de la contribution se demande quelle est la fonction de l'emplacement réservé N°1 qui entoure sa parcelle. (ZC 217)

La révision du PLU doit permettre de requalifier les enveloppes constructibles et de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles :

- Conformément aux objectifs des lois Grenelle, ALUR, Climat et résilience
- Conformément avec les orientations et les objectifs chiffrés du SCOT révisé
- Pour répondre aux besoins réels en surfaces constructibles pour l'habitat, les activités, les équipements d'intérêt général

Par ailleurs, le maintien de ces terrains en zones constructibles constituerait de la consommation d'espaces NAF.

L'emplacement réservé n°1 doit permettre d'élargir les voies de circulation pour faciliter et sécuriser les circulations (voitures, vélos) entre l'avenue Rabelais, la ZA commerciale et le nord

du quartier de la Colinerie

L'objet de l'ER n°1 est précisé sur les plans de zonage (tableaux)

Propositions d'évolution du PLU :

- **Pas de modification du projet**

Contribution N°22

L'auteur de l'observation demande que les parcelles BV 425, 428, 452, 453, 485, 488, 490, 592 soient retirées du zonage UBm

Les limites des 2 secteurs UBm délimitent 2 grands secteurs bâtis et aménagés, pour lesquels il est envisagé une mutation à moyen long terme : foncier de l'ancien hôpital rue Rabelais et secteur d'activités industrielles/commerciales rue G.Pompidou (scierie Faucheron, Noz, restos du coeur).

Le secteur UBm secteur Pompidou/Ouilette est volontairement élargi aux abords des activités pour anticiper une mutation et une opération de renouvellement urbain, dans la continuité du programme Moulins Liot et d'une liaison renforcée avec le centre-ville

Propositions d'évolution du PLU :

- **Réduction du périmètre de zone de gel et zonage UBm sur les parcelles BV427/428 (maison et jardin) en bordure du secteur industriel**
- **Plan de zonage : classement en zonage UB (+ actualisation du RP)**

3.3.6 Observations diverses.

Contribution N°1

Test du registre électronique lors de son ouverture.

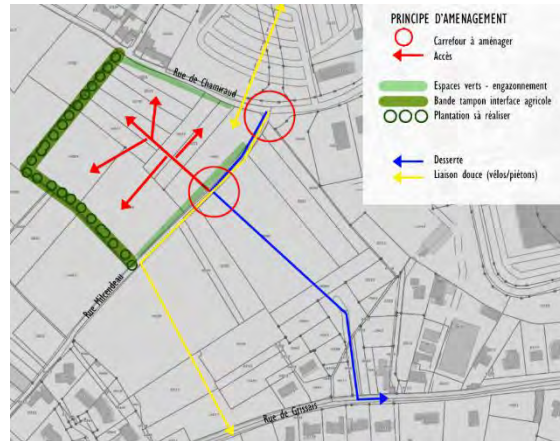
Contribution N°23

Les auteurs de cette observation déclarent ne pas vouloir de construction dans le secteur de la Colinerie.

Contribution N°25

Elle propose des adaptations aux propositions graphiques et écrites de l'OAP « Extension du pôle Santé ».

L'insertion du projet dans l'environnement urbain est particulièrement travaillé. Plutôt que des plantations le long de la rue Milcendeau, il est proposé juste une bande verte avec un front bâti alternant pleins et vides. Les arbres placés en bosquet plutôt qu'en rideau. Les accès sont retravaillés en liaison avec l'OAP logement à proximité.



Quelle suite allez-vous donner à ces propositions ?

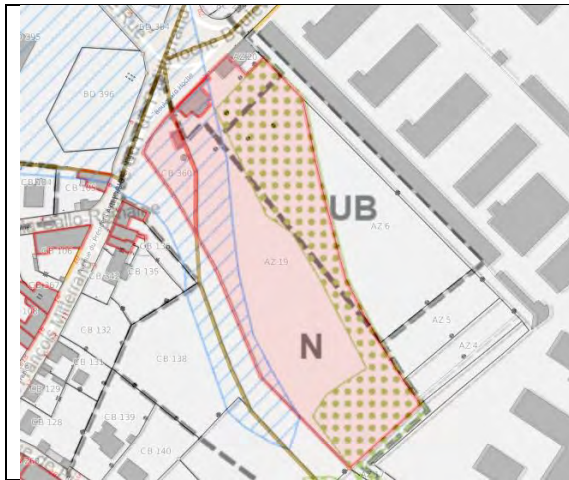
Avis favorable

Propositions d'évolution du PLU :

- Reprise du schéma et orientations écrites des OAP
 - 1AUd Pôle Santé
 - 1AU Grissais (par souci de cohérence de projet)
- Concernant l'OAP 1AUd Pôle Santé :
 - 1 accès principal sur rue Milcendeau
 - 2^e accès (option) au niveau du carrefour actuel
 - (Suppression 2^e accès à l'ouest)
- Concernant l'OAP 1AU Grissais
 - Ajustement point d'accès liaison au niveau de la rue Milcendeau
 - Reprise du tracé de la voirie de desserte principale
 - Sans changement des niveaux de desserte pour tenir compte des travaux programmés et des rétrocessions déjà validées sur 1AU de Grissais

Contribution N°30 et 31.

Ces deux contributions sont liées. Elles concernent les parcelles AZ 19 et CB 360.



Le propriétaire est en pourparlers avec la mairie depuis plusieurs années. Son objectif est de réaliser une opération d'aménagement en plusieurs étapes :

- 1- , Création de 3 cellules commerciales.
- 2- Création de 12 parcelles constructibles.
- 3- Ultérieurement création de 7 parcelles constructibles complémentaires sur la parcelle AZ 60.

Ce secteur cumule plusieurs problèmes :

- Zone bleue du PPRI.
- Une partie classée N
- La parcelle classée UB est impactée par un espace boisé classé patrimoine remarquable.

Plusieurs questions :

- Le secteur boisé identifié sur le document graphique est bien plus important que la réalité du boisement. Il faudrait corriger le tracé du secteur boisé.
- Peut-on réaliser une voie pour entrer sur le terrain sur la partie zonée N
- La classement N de toute la parcelle est par ailleurs contesté.

Quelles réponses pouvez-vous donner à cette personne ?

Avis favorable

Propositions d'évolution du PLU :

- **Ajustement du zonage UB et de la trame d'EVP pour tenir compte du PA en cours, modifié**
- **Maintien d'un zonage N sur la partie en pente et en bordure du Seillot, avec trame d'EVP (espaces libres, non construits y compris fonds de jardins)**

Contribution N°35

Le représentant SEA de Fontenay le Comte demande qu'une compensation soit trouvée, avec l'aide de la SAFER, pour les agriculteurs impactés par les OAP La Colinière Nord et Gaillardon.

Que lui répondez-vous ?

Le zonage et la règle associée reconduisent le règlement du PLU en vigueur depuis 2005. Il n'y a par ailleurs jamais eu de demande de nouveau siège ou d'habitation sur ce secteur. Par ailleurs, le PLU révisé doit prendre en compte la sensibilité liée à la présence d'oiseaux (ZICO)

tel que le souligne d'ailleurs la MRAe dans son avis : « S'agissant des milieux naturels, ceux-ci se concentrent principalement autour des secteurs de vallées de la Vendée, de La Longèves, du Seillot et de l'espace correspondant au site Natura 2000 du marais poitevin. En dehors de ces secteurs, le territoire non urbanisé est essentiellement occupé par des espaces de grandes cultures ne laissant que très peu de place à l'expression d'élément de patrimoine naturel d'intérêt, excepté le fait que ces espaces constituent toutefois des habitats pour les oiseaux de plaines. »

Par ailleurs, le PADD prévoit dans ses orientations générales : « Prévoir les potentiels futurs projets agricoles, en prenant en compte :

- La qualité agronomique des terres,
- L'organisation des exploitations
- La sensibilité environnementale des sites exploités (valeur écologique, trame verte et bleue, Natura 2000, zones d'inventaires faunistique notamment oiseaux, risque inondation...)
- Les usages avoisinants »

Le projet de règlement permet par ailleurs l'extension des constructions agricoles existantes, sans limite d'emprise/surface.

Propositions d'évolution du PLU :

- Pas de modification du projet



HORS ENQUETE PUBLIQUE

Il y a lieu de vous préciser également qu'une modification de zonage sera opérée pour tenir compte d'une décision de justice condamnant la commune de Fontenay-le-Comte (arrêté de refus de permis d'aménager annulé par la décision du Tribunal Administratif de Nantes = permis d'aménager accordé).

La modification de zonage sera opérée sur le strict périmètre de l'opération.



4 Remise du Procès-verbal de synthèse des observations.

Il est remis et commenté le 24 juillet 2023 dans les locaux de l'hôtel de ville de Fontenay le Comte

La commune de Fontenay le Comte doit donc faire parvenir son mémoire en réponse sous 15 jours soit avant le 8 août 202

Le Commissaire enquêteur

Jacques Dutour

Le représentant de la commune de Fontenay le Comte.

**FONTENAY LE COMTE
P.L.U.**



LISTE DES PIÈCES

1 – Rapport de présentation

Annexes au rapport de présentation :

- 1.a - Cartes agricoles
- 1.b - Dossiers de dérogation à la loi Barnier (art L.111-8 du CU)
- 1.c – Cartes d'estimation de densification des espaces bâtis et aménagés

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3 – Règlement

4 – Plans de zonage

- 4.a – Plan d'ensemble - éch. 1/10 000^e
- 4.b – Plan Ouest - éch. 1/5 000^e
- 4.c – Plan Est - éch. 1/5 000^e
- 4.d – Plan centre élargi- éch. 1/2 500^e

5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 5.a – OAP sectorielles
- 5.b – OAP thématiques

6 – Annexes informatives et graphiques

- 6.a – Liste et plan des servitudes d'utilité publique
 - 6.a.1 - Liste des servitudes d'utilité publique et arrêtés
 - 6.a.2a - Plan des servitudes d'utilité publique – éch 1/1000^e
 - 6.a.2b - Plan synthétique des servitudes d'utilité publique - PAC Etat
 - 6.a.3 – Risque inondation – PPRI et PAC 2023
- 6.b – Annexes sanitaires
 - 6.b.1 - Plan du réseau d'alimentation en eau potable
 - 6.b.2 – Plan du réseau et zonage d'assainissement
 - 6.b.3 – Notice des annexes sanitaires
- 6.c – Carte des infrastructures de transports terrestres - Prescriptions d'isolement acoustique
- 6.d – Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (article L.211-1 du code de l'urbanisme)
- 6.e - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le permis de démolir
- 6.f - Les périmètres à l'intérieur desquels l'édification des clôtures est soumise à D.P.
- 6.g – Secteurs d'information sur les sols
- 6.h - Règlement local de publicité
- 6.i - Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 du code de l'urbanisme
- 6.j - Le plan des zones à risque d'exposition au plomb
- 6.k – Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

7 – Pièces administratives et délibérations – Bilan de la concertation

**L'ensemble du dossier est consultable à la mairie auprès du service urbanisme ou sur le site internet de la Ville dans le menu:
<https://www.fontenay-le-comte.fr/decouvrir-fontenay-le-comte/urbanisme>**

CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-08 Urbanisme -
Droit de préemption urbain -
Modification suite à l'approbation
de la révision du Plan Local
d'Urbanisme

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6 allée de l'Île Gloriette - BP 24111 - 44041 NANTES CEDEX 01 - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjointes.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

**2023-05-08 URBANISME - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN - MODIFICATION
SUITE À L'APPROBATION DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Sur le rapport de M. Benjamin VERGNAUD, Adjoint au Maire

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 211-2 et 3 et R.211-2 ;
- Vu** le plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-le-Comte ;
- Vu** la délibération du 7 octobre 1987 relative à l'instauration du Droit de Préemption Urbain sur les zones U du Plan d'Occupation des Sols ;
- Vu** la délibération du 3 mai 2001 relative à l'extension du Droit de Préemption Urbain aux zones d'urbanisation future du Plan d'Occupation des Sols (zone 1NA et 2NA) ;
- Vu** la délibération du 15 mai 2003 relative à la délégation du Droit de Préemption Urbain à la Communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte pour les cessions comprises dans les zones UE et NAE du Plan d'Occupation des Sols ;
- Vu** la délibération du 24 mars 2005 relative à la modification du Droit de Préemption Urbain suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu** la délibération du 18 mai 2006 relative à la modification de la délégation du Droit de Préemption Urbain à la Communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte en ajoutant le sous-secteur UEb ;
- Vu** la délibération du 24 novembre 2015 relative à la modification du Droit de Préemption Urbain en ajoutant au périmètre d'application, l'ensemble du périmètre du secteur sauvegardé ;

Considérant que le Conseil municipal peut instaurer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par le plan local d'urbanisme ;

Considérant l'intérêt dans le cadre de la politique foncière des collectivités notamment, d'instaurer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par le plan local d'urbanisme ;

Considérant l'avis favorable de la commission urbanisme et renouvellement urbain du 14 septembre 2023 ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 31 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **ABROGE** l'ensemble des délibérations relatives au droit de préemption urbain à savoir les délibérations datées du 7 octobre 1987 (instauration du Droit de Préemption Urbain), du 3 mai 2001 (extension du Droit de Préemption Urbain aux zones d'urbanisation future), du 15 mai 2003 (délégation du Droit de Préemption Urbain à la Communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte dans les zones UE et NAE), du 24 mars 2005 (modification du Droit de Préemption Urbain suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme), du 18 mai 2006 (modification de la délégation du Droit de Préemption Urbain à la Communauté de communes

du Pays de Fontenay-le-Comte – ajout du sous-secteur UEb) et du 24 novembre 2015 (modification du Droit de Prémption Urbain – ajout du périmètre du secteur sauvegardé) ;

- **INSTAURE** le Droit de Prémption Urbain simple dans l'ensemble des zones urbaines (UA, UB, UD et UE) et à urbaniser (1AU et 2AU), y compris tous leurs sous-secteurs, conformément aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme approuvé ;
- **INSTAURE** le Droit de Prémption Urbain simple sur l'ensemble du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex-secteur sauvegardé) ;
- **DÉLÈGUE** le Droit de Prémption Urbain simple à la Communauté de Communes Pays de Fontenay-Vendée dans les zones urbaines à vocation économique (UEa, UEb1, UEb2, UEb3, UEb4, UEb5, UEc, UEi1, UEi2, UEi3, UEi4 et UEE) et les zones à urbaniser à vocation économique (1AUei1, 1AUei2, 1AUd et 2AUe) ;
- **DÉCIDE** que la délibération prendra effet le jour de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme ;
- **DIT** que la présente délibération sera transmise à la direction départementale des finances publiques, à la chambre départementale des notaires ainsi qu'au barreau et au greffe du Tribunal judiciaire de La Roche-sur-Yon ;
- **DÉLÈGUE** tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour mener à bien les opérations.

Le secrétaire de séance,



Pierre-André MÉTAY



Le Maire,



Ludovic HOCBON



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	27
Procurations	3
Absents	3

Objet :

2023-05-09 Plan de
Prévention du Bruit dans
l'Environnement (PPBE) -
Approbation

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023
Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjointes.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-09 PLAN DE PRÉVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT (PPBE) - APPROBATION

Sur le rapport de M. Philippe GUYONNET, Conseiller municipal

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.572-2, L.572-8 et R.572-9 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2023-03-03 arrêtant le projet de Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement et définissant les modalités de mise à disposition du public du document ;

Considérant le projet de Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) élaboré par la Ville de Fontenay-le-Comte et annexé à la présente délibération ;

Considérant que le projet de PPBE a été mis à disposition du public du 22 mai au 24 juillet 2023 selon les termes de la délibération du conseil municipal du 16 mai 2023 ;

Considérant qu'aucune remarque n'a été formulée à l'occasion de cette mise à disposition du public ;

Considérant l'avis favorable de la commission urbanisme et renouvellement urbain du 14 septembre 2023 ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 30 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **APPROUVE** le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement élaboré par la Ville de Fontenay-le-Comte, tel qu'annexé à la présente délibération ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette procédure de mise à disposition.

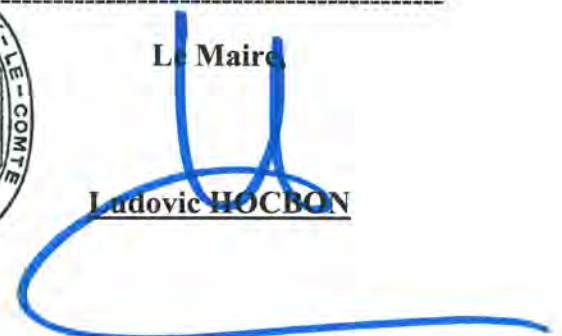
Le secrétaire de séance,



Pierre-André MÉTAY



Le Maire,



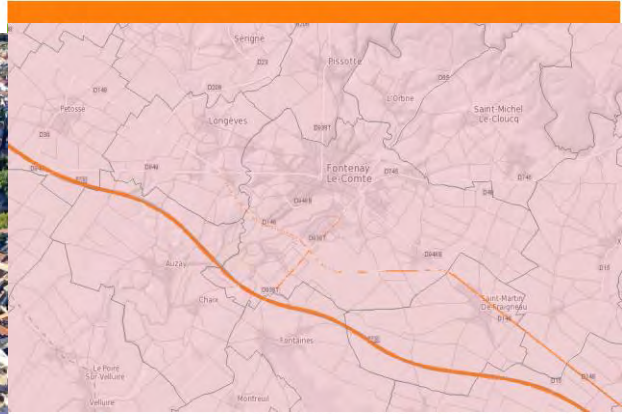
Ludovic HOCBON

Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le

ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_091-DE



RAPPORT

Projet de Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement

Voies Communales à Fontenay-le-Comte

SEPTEMBRE 2023

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES



CLIENT

RAISON SOCIALE	Ville de Fontenay-le-Comte
COORDONNÉES	4 quai Victor Hugo 85201 FONTENAY-LE-COMTE
INTERLOCUTEUR <i>(Nom et coordonnées)</i>	Monsieur Quentin LEDUQUE Services Techniques et bureau d'étude mutualisé Tél. : 02.51.53.41.57 @ : q.leduque@ville-fontenaylecomte.fr

SCE

COORDONNÉES	4 rue Viviani 44262 NANTES Cedex 2 Tél. 02.51.17.29.29
INTERLOCUTEUR <i>(Nom et coordonnées)</i>	Monsieur Jérôme GALVEZ Tél. 02.51.17.29.29 @ : jerome.fgalvez@sce.fr

RAPPORT

TITRE	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) pour les voies communales concernées à Fontenay-le-Comte
NOMBRE DE PAGES	64 pages hors annexes
NOMBRE D'ANNEXES	5 annexes

SIGNATAIRE

REFERENCE	DATE	REVISION DU DOCUMENT	OBJET DE LA REVISION	REDACTEUR	CONTROLE QUALITE
220130	01/06/22	Edition 1	-	JGA	-
220130	12/10/22	Edition 2			

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE A LA BASE DE L'ETABLISSEMENT DU PLAN DE PREVENTION DE LA VILLE	7
1.1. Introduction	7
1.2. Vendée : les cartes de bruit approuvées au titre de la troisième échéance	8
1.3. Vendée : les plans de prévention du bruit dans l'environnement approuvés.....	9
1.4. La méthode d'élaboration du PPBE de la Ville de Fontenay-le-Comte	9
2. QUELQUES NOTIONS SUR LE BRUIT	10
2.1. Généralités.....	10
2.2. Perception du bruit.....	11
2.3. Echelles du bruit	12
3. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	13
3.1. Introduction	13
3.2. Les sources de bruit retenues à Fontenay-le-Comte	15
3.3. Le calcul des cartes stratégiques du bruit à Fontenay-le-Comte	15
3.3.1. Les méthodes et hypothèses utilisées.....	15
3.3.2. Les cartes d'exposition au bruit (Type A)	17
3.3.3. Les cartes de classement sonore (Type B)	20
3.3.4. Les cartes de dépassement des valeurs limites (Type C)	20
3.3.5. Les cartes d'évolutions (Type D)	23
3.4. Le bilan de l'exposition au bruit le long des voies communales à Fontenay-le-Comte	24
3.5. Les zones à enjeux identifiées in situ à Fontenay-le-Comte	27
3.5.1. Introduction	27
3.5.2. Diagnostic de recensement des points noirs de bruit potentiels.....	27
3.5.3. Prise en compte du critère d'antériorité.....	29
4. LES OBJECTIFS DE REDUCTION DU BRUIT	30
4.1. Articulation entre indicateurs européens et indicateurs français	30
4.2. Des valeurs limites encadrées par la réglementation, mais des objectifs fixés par les Collectivités.....	30
4.3. Le critère d'antériorité	32
5. LES ZONES DE CALME.....	33
5.1. Contexte réglementaire	33
5.2. Analyse et critères de sélection.....	33
5.3. Application : la Ville de Fontenay-le-Comte.....	33
6. LES MESURES REALISEES DEPUIS 10 ANS PAR LA COLLECTIVITE POUR LUTTER CONTRE LE BRUIT.....	34
6.1. Les différentes stratégies possibles de lutte contre le bruit routier.....	34
6.1.1. Généralités	34
6.1.2. Cas particulier : le revêtement de chaussée	35
6.1.3. Cas particulier : la végétation.....	37

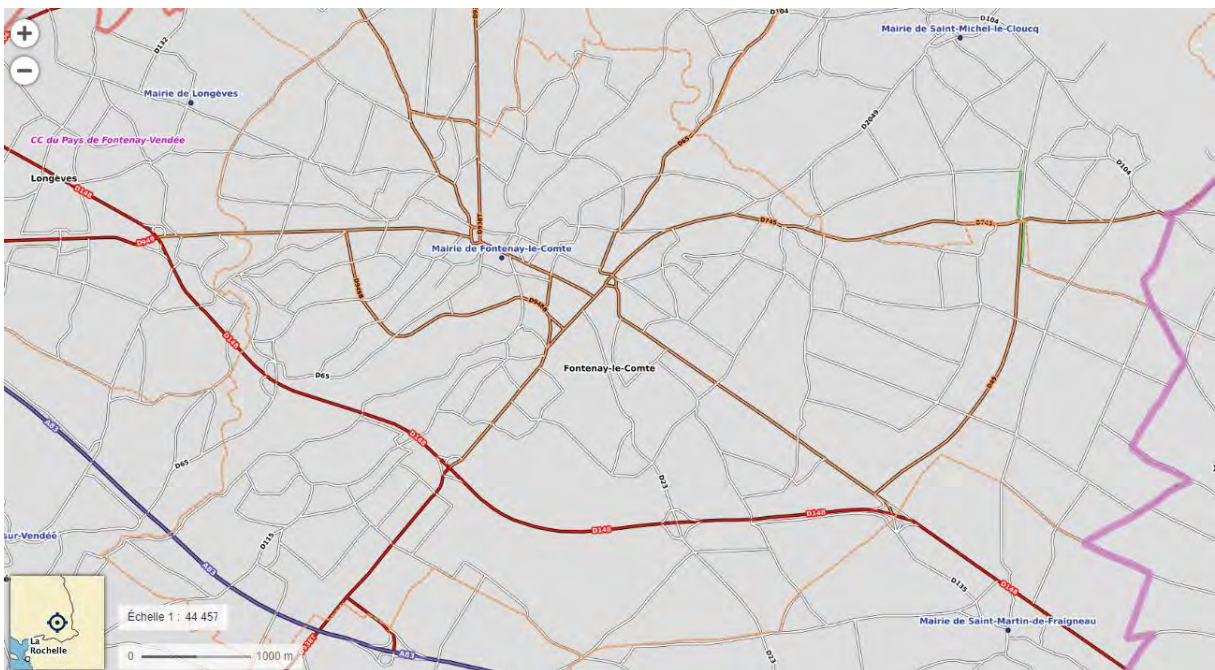
6.2. Ville de Fontenay-le-Comte : les actions spécifiques contre le bruit routier	37
6.3. Ville de Fontenay-le-Comte : les actions indirectes contre le bruit routier	38
6.3.1. Le Plan régional santé environnement (PRSE)	38
6.3.2. Plan de mobilité communal	39
6.3.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays de Fontenay-Vendée.....	42
7. LES MESURES REALISEES DEPUIS 10 ANS PAR LES AUTRES MAITRES D'OUVRAGE	44
8. LES MESURES ENVISAGEES DANS LES 5 ANS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE LA VILLE	45
8.1. Introduction	45
8.2. Le plan d'actions : la stratégie retenue par la Ville.....	45
8.3. Le plan d'actions : les actions retenues par la Ville	45
8.4. Les financements	46
8.5. La justification des mesures	46
9. LES MESURES ENVISAGEES LES 5 ANS DANS LE DEPARTEMENT	47
10. L'IMPACT SUR LES POPULATIONS ET L'EVALUATION DES MESURES	48
10.1. Estimation de la diminution de la population exposée	48
10.2. Suivi du plan d'actions : gouvernance, indicateurs et échéancier	48
11. LA CONSULTATION DU PUBLIC	49
11.1. La phase de pré-consultation	49
11.2. La phase de mise à disposition du public	49
11.3. Le bilan de la consultation	49
12. L'APPROBATION DU PPBE	50
12.1. Le PPBE approuvé.....	50
12.2. La publication du PPBE.....	50
12.3. L'actualisation du PPBE	50
13. ANNEXES	51
Annexe n° 1 : CEREMA – DDTM de Vendée – Cartes de bruit stratégiques 3 ^{ème} échéance – Résumé Non Technique	52
Annexe n° 2 : SIXENSE Environnement - ASF – Cartes de bruit stratégiques 3 ^{ème} échéance – Résumé Non Technique	54
Annexe n° 3 : Cartes de diagnostic d'exposition au bruit le long des voies communales à Fontenay-le-Comte	56
Annexe n° 4 : le critère d'antériorité selon circulaire interministérielle du 25 mai 2004 ...	58
Annexe n° 5 : les effets acoustiques des mesures (extrait du guide ADEME à destination des collectivités locales pour l'élaboration des PPBE).....	61

GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX SIGLES UTILISES

Acronyme	Définition
dB	decibel (unité de mesure de l'intensité acoustique)
dB(A)	decibel pondéré "courbe A" (adapté à la sensibilité de l'oreille humaine)
DnT,A,tr	Isolément acoustique normalisé de la façade vis-à-vis d'un spectre de bruit routier
LAeq	Niveau sonore équivalent (indicateur français)
Lden	Niveau sonore équivalent Jour/ Soir/ Nuit
Ln	Niveau sonore équivalent de nuit
-	Observation : Lden et Ln sont des indicateurs acoustiques européens transposés en France
PNB	Point noir de bruit
PPBE	Plan de prévention du bruit dans l'environnement
QP	Quartier Prioritaire
SIG	Système d'information géographique
ZUS	Zone urbaine sensible



La Ville de Fontenay-le-Comte et le département de la Vendée (Google Maps)



La Ville de Fontenay-le-Comte et les communes environnantes (IGN – Géoportail)

1. LE CONTEXTE A LA BASE DE L'ETABLISSEMENT DU PLAN DE PREVENTION DE LA VILLE

1.1. Introduction

La directive européenne 2002/49/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement définit une approche commune à tous les états membres de l'Union Européenne visant à éviter, prévenir ou réduire en priorité les effets nuisibles de l'exposition au bruit dans l'environnement, dans une logique de développement durable.

Il s'agit de protéger la population et les établissements scolaires ou de santé des nuisances sonores excessives, de prévenir de nouvelles situations de gêne sonore et de préserver les zones de calme.

Cette approche est basée sur une cartographie de l'exposition au bruit, sur une information des populations et sur la mise en œuvre de plans de prévention du bruit dans l'environnement (**PPBE**) au niveau local.

Cette directive européenne a été transposée dans le Code de l'environnement. Les articles L572-1 à L572-11 et R572-1 à R572-11 du Code de l'environnement définissent les autorités compétentes pour arrêter les cartes de bruit et les plans de prévention du bruit dans l'environnement.

Selon l'article R572-3 du Code de l'environnement, une carte du bruit et un plan de prévention du bruit dans l'environnement sont établis :

- 1) Pour chacune des infrastructures routières et autoroutières dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules (environ 8 200 véhicules par jour).
- 2) Pour chacune des infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains.
- 3) Pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants dont la liste figure dans l'arrêté du 14 avril 2017 établissant les listes d'agglomération de plus de 100 000 habitants pour l'application de l'article L572-2 du Code de l'environnement.

En ce qui concerne les unités urbaines (agglomérations INSEE) de plus de 100 000 habitants, les cartes de bruit et le PPBE sont arrêtés par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'environnement quand il existe ou par le maire de la commune.

Selon la directive du 25 juin 2002, les cartes de bruit et les plans de prévention du bruit dans l'environnement doivent être réalisés, puis révisés, par échéances de 5 ans :

Délais de réalisation selon directive 2002/49/CE		
Échéance	Cartes de bruit	PPBE
1ère	avant le 30/06/07	avant le 18/07/08
2ème	avant le 30/06/12	avant le 18/07/13
3ème	avant le 30/06/17	avant le 18/07/18

Première échéance : pour les agglomérations de + 250 000 habitants et les plus importantes infrastructures de transports terrestres (plus de 6 000 000 véhicules routiers par an et plus de 60 000 passages de trains par an).

Seconde échéance : pour les agglomérations de + 100 000 habitants et les autres infrastructures de transports terrestres (les routes qui écoulent un trafic annuel supérieur à 3 000 000 de véhicules et les voies ferrées qui écoulent un trafic supérieur à 30 000 passages de trains).

Troisième échéance : idem seconde échéance.

La Note technique du 21/09/18 relative à l'arrêt et publication des cartes de bruit et plans de prévention du bruit pour l'échéance 3 du Ministère de la transition écologique et solidaire a fixé aux services de l'Etat l'objectif d'arrêter les cartes de bruit et les plans de prévention du bruit dans l'environnement de la 3^{ème} échéance d'ici la fin de l'année 2018.

Les divers exploitants de réseaux de transports du département de la Vendée sont concernés par ces échéances.

1.2. Vendée : les cartes de bruit approuvées au titre de la troisième échéance

Conformément aux directives ministérielles, les services de l'Etat dans le département de la Vendée ont réexaminé en décembre 2018 les cartes de bruit des échéances précédentes.

- L'arrêté préfectoral n° 18-DDTM 85-801 du 27 décembre 2018 approuve les cartes de bruit des infrastructures routières et autoroutières (3^{ème} échéance) dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules ;
- L'arrêté préfectoral n° 19-DDTM 85-284 du 2 mai 2019 modifiant l'arrêté n° 18-DDTM 85-801 du 27 décembre 2018.

Ils reposent sur une étude du CEREMA Ouest datée d'octobre 2018 pour les routes départementales et communales et une étude de la société Sixense environnement datée de novembre 2018 pour les autoroutes A83 et A87.

En pratique, après concertation avec la DDTM de la Vendée, cette étude a reconduit purement et simplement en l'état l'ensemble des cartes produites pour la seconde échéance et arrêtées par le préfet le 9 avril 2013 pour les routes départementales et voies communales.

Pour plus de détails, se référer à l'étude du CEREMA (**annexe n° 1**) et de SIXENSE environnement (**annexe n° 2**) et aux informations disponibles sur le site Internet de la préfecture de la Vendée :

<http://www.vendee.gouv.fr/cartographies-du-bruit-des-reseaux-routiers-a3071.html>

1.3. Vendée : les plans de prévention du bruit dans l'environnement approuvés

Dans le département de la Vendée, la situation est la suivante :

- Arrêté N°11-DDTM-824 - approbation du plan de prévention du bruit dans l'environnement des infrastructures routières relevant de l'Etat en Vendée du 19 décembre 2011 ;
- Arrêté N°14-DDTM-85-160 - approbation du plan de prévention du bruit dans l'environnement de deuxième échéance du 12 mars 2014 ;
- Arrêté N°20-DDTM-85-367 - le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures routières nationales dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules dans le département de la Vendée (3ème échéance) du 11 aout 2020.

Le projet de PPBE du Département de la Vendée a été arrêté le 9 septembre 2016 après une consultation du public qui s'est déroulé du 2 mai au 4 juillet 2016.

Le projet de PPBE de 3^{ème} échéance pour les routes autoroutières a été mis à la disposition du public du 31 octobre au 31 décembre 2019, et la version finale du PPBE a été approuvée par délibération le 11 aout 2020.

1.4. La méthode d'élaboration du PPBE de la Ville de Fontenay-le-Comte

Le PPBE pour les voies communales concernées à Fontenay-le-Comte exploite en donnée d'entrée les cartes stratégiques de bruit approuvées. Il consiste à prévenir les effets du bruit, à réduire, si nécessaire, les niveaux de bruit jugés excessifs et à préserver d'éventuelles zones de calme. Il est établi pour une durée maximale de 5 ans, et réexaminé – et le cas échéant révisé en cas d'évolution significative des niveaux de bruit identifiés – au moins tous les 5 ans (article L572-8 du Code de l'environnement).

La construction du PPBE pour les voies communales a été menée à travers des échanges entre le Service Technique de la Ville de Fontenay-le-Comte et le bureau d'études SCE.

Elle s'est déroulée en 3 étapes :

- Diagnostic du territoire communal à partir des cartes de bruit de type « C » (ou « *cartes de dépassement des seuils* »), et hiérarchisation des enjeux en matière d'exposition au bruit, de réduction du bruit et de préservation des zones de calme ;
- Recensement des actions mises en œuvre sur les 10 dernières années et des actions prévues sur la durée du PPBE ;
- Rédaction du projet de PPBE communal pour information du public et approbation par les Elus.

Le présent PPBE a pour objectif de décrire les actions à engager pour améliorer les situations dégradées et préserver la qualité sonore de secteurs qui le justifient.

Il constitue une stratégie globale des actions envisagées par les différents maîtres d'ouvrages concernés par le bruit routier sur le territoire communal.

2. QUELQUES NOTIONS SUR LE BRUIT

2.1. Généralités

Le son

Le son est un phénomène physique qui correspond à une infime variation périodique de la pression atmosphérique en un point donné.

Le son est produit par une mise en vibration des molécules qui composent l'air ; ce phénomène vibratoire est caractérisé par sa force, sa hauteur et sa durée :

Perception	Echelles	Grandeurs physiques
Force sonore (pression acoustique)	Fort/ Faible	Intensité I Décibel, décibel (A)
Hauteur (son pur)	Aigu/ Grave	Fréquence f Hertz
Timbre (son complexe)	Aigu/ Grave	Spectre de fréquences
Durée	Longue/ Brève	LAeq (niveau moyen équivalent)

Dans l'échelle des intensités, l'oreille humaine est capable, pour certaines fréquences ou la totalité des fréquences, de percevoir des sons compris entre 0 dB correspondant à la plus petite variation de pression qu'elle peut détecter (20 μ Pascal) et 120 dB correspondant au seuil de la douleur (20 Pascal).

Dans l'échelle des fréquences, les sons très graves, de fréquence inférieure à 20 Hz (infrasons) et les sons très aigus de fréquence supérieure à 20 KHz (ultrasons) ne sont pas perçus par l'oreille humaine.

Le bruit

Passer du son au bruit c'est prendre en compte la représentation d'un son pour une personne donnée à un instant donné. Il ne s'agit plus seulement de la description d'un phénomène avec les outils de la physique mais de l'interprétation qu'un individu fait d'un événement ou d'une ambiance sonore.

L'ISO (organisation internationale de normalisation) définit le bruit comme « *un phénomène acoustique (qui relève donc de la physique) produisant une sensation (dont l'étude concerne la physiologie) généralement considéré comme désagréable ou gênante (notions que l'on aborde au moyen des sciences humaines - psychologie, sociologie)* ».

L'incidence du bruit sur les personnes et les activités humaines est, dans une première approche, abordée en fonction de l'intensité perçue que l'on exprime en décibel (dB).

Les décibels ne s'additionnent pas de manière arithmétique. Un doublement de la pression acoustique équivaut à une augmentation de 3 dB. Ainsi, le passage de deux voitures identiques produira un niveau de bruit qui sera de 3 dB plus élevé que le passage d'une seule voiture. Il faudra dix voitures en même temps pour avoir la sensation que le bruit est deux fois plus fort (augmentation est alors de 10 dB environ).

Le plus faible changement d'intensité sonore perceptible par l'audition humaine est de l'ordre de 2 dB.

L'oreille humaine n'est pas sensible de la même façon aux différentes fréquences : elle privilégie les fréquences médiums et les sons graves sont moins perçus que les sons aigus à intensité identique. Il a donc été nécessaire de créer une unité physiologique de mesure du bruit qui rend compte de cette sensibilité particulière : le décibel pondéré A ou dB (A).

Le bruit excessif est néfaste à la santé de l'homme et à son bien-être. Il est considéré par la population française comme une atteinte à la qualité de vie. C'est la première nuisance à domicile citée par 54 % des personnes, résidant dans les villes de plus de 50 000 habitants.

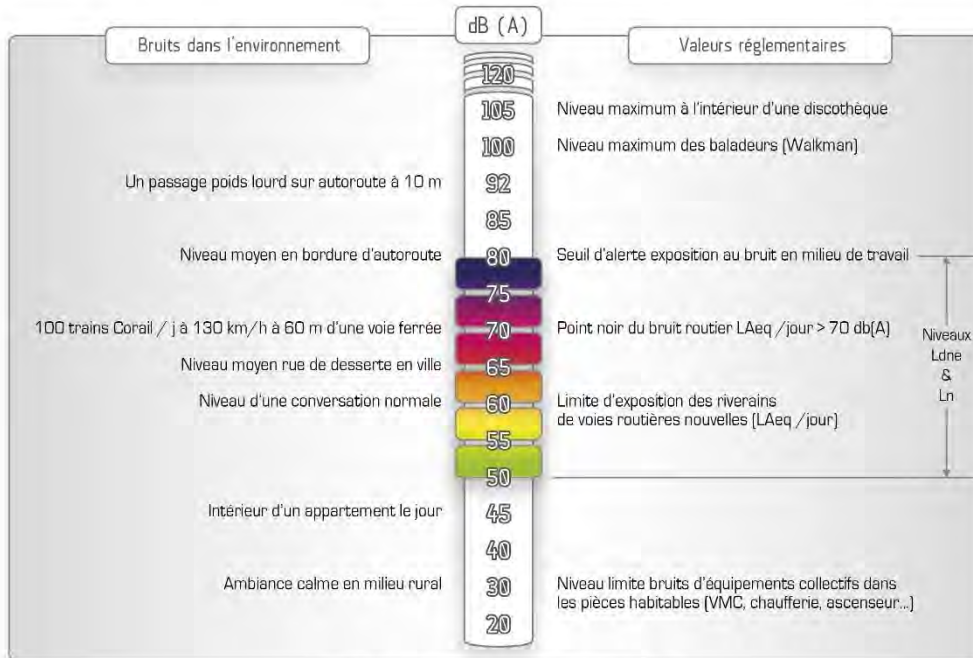
Les cartes de bruit stratégiques s'intéressent en priorité aux territoires urbanisés (cartographies des agglomérations) et aux zones exposées au bruit des principales infrastructures de transport (autoroutes, voies ferrées, aéroports). Les niveaux sonores moyens qui sont cartographiés sont compris dans la plage des ambiances sonores couramment observées dans ces situations, entre 50 dB(A) et 80 dB(A).

2.2. Perception du bruit

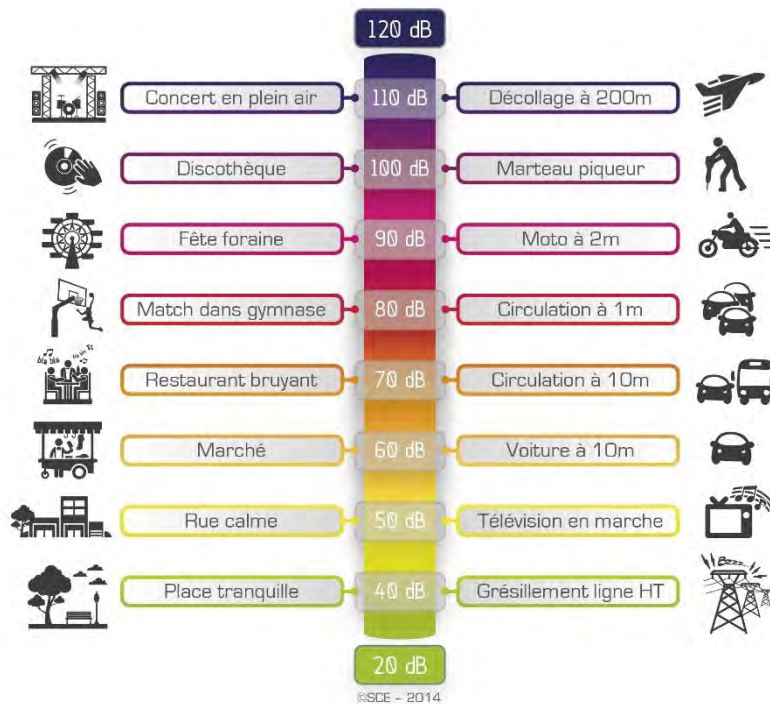
Les niveaux de bruit ne s'ajoutent pas arithmétiquement...		
Multiplier l'énergie sonore (les sources de bruit) par	c'est augmenter le niveau sonore de	c'est faire varier l'impression sonore
2	3 dB	très légèrement : on fait difficilement la différence entre deux lieux où le niveau diffère de 3 dB nettement :
4	6 dB	on constate clairement une aggravation ou une amélioration lorsque le bruit augmente ou diminue de 6 dB
10	10 dB	de manière flagrante : on a l'impression que le bruit est 2 fois plus fort
100	20 dB	comme si le bruit était 4 fois plus fort : une variation brutale de 20 dB peut réveiller ou distraire l'attention
100.000	50 dB	comme si le bruit était 30 fois plus fort : une variation brutale de 50 dB fait sursauter

2.3. Echelles du bruit

L'échelle du bruit est une représentation de la « force » du bruit, qui associe des niveaux de pression acoustique à des sources de référence :



Source : Trame PPBE « petite collectivité » - CETE de Lyon / DDT38 / V5



3. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1. Introduction



La directive européenne 2002/ 49/ CE fixe la liste des sources de bruit à prendre en considération dans les agglomérations. Il s'agit des sources routières, ferroviaires, aériennes, ainsi que certaines activités industrielles, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation (ICPE-A) ou enregistrement (ICPE-E).







Il faut souligner que les cartes de bruit stratégiques sont le résultat d'une approche macroscopique qui a essentiellement pour objectif, d'informer et sensibiliser la population sur les niveaux d'exposition, d'inciter à la mise en place de politiques de prévention ou de réduction du bruit et de préserver des zones de calme.

Il s'agit bien de mettre en évidence des situations de fortes nuisances et non de faire un diagnostic fin du bruit engendré par les infrastructures et les activités industrielles. Les secteurs subissant du bruit excessif pourront nécessiter un diagnostic complémentaire.

Les cartes de bruit sont établies, avec les indicateurs harmonisés à l'échelle de l'Union européenne Lden (pour les 24 heures) et Ln (pour la nuit). Les niveaux de bruit sont évalués au moyen de modèles numériques intégrant les principaux paramètres qui influencent sa génération et sa propagation. Les cartes de bruit ainsi réalisées sont ensuite croisées avec les données démographiques afin d'estimer la population exposée.

Il existe six types de cartes stratégiques du bruit :

	<p>Secteurs exposés au bruit Indicateur Lden- dB(A)</p> <ul style="list-style-type: none"> >75 70-75 65-70 60-65 55-60 	<p>Carte de type « A » indicateur Lden</p> <p>Carte des zones exposées au bruit des grandes infrastructures de transport selon l'indicateur Lden (période de 24 h), par palier de 5 en 5 dB(A) à partir de 55 dB(A).</p>
	<p>Secteurs exposés au bruit Indicateur Ln - db(A)</p> <ul style="list-style-type: none"> >70 65-70 60-65 55-60 50-55 	<p>Carte de type « A » indicateur Ln</p> <p>Carte des zones exposées au bruit des grandes infrastructures de transport selon l'indicateur Ln (période nocturne) par palier de 5 en 5 dB(A) à partir de 50 dB(A) .</p>

	<p>Secteurs affectés par le bruit</p> 	<p>Carte de type « B »</p> <p>Cette carte représente les secteurs affectés par le bruit, arrêtés par le préfet en application de l'article R571-32 du code de l'environnement (issus du classement sonore des voies)</p>
	<p>Zones de dépassement de la valeur limite - dB(A)</p>  Lden>68	<p>Carte de type « C » indicateur Lden</p> <p>Carte des zones où les valeurs limites sont dépassées, selon l'indicateur Lden (période de 24h).</p>
	<p>Zones de dépassement de la valeur limite - dB(A)</p>  Ln>62	<p>Carte de type « C » indicateur Ln</p> <p>Carte des zones où les valeurs limites sont dépassées selon l'indicateur Ln (période nocturne).</p>

Les **cartes de type « D »** ou cartes d'évolution peuvent être établies quand des évolutions sont prévisibles dans un délai de 5 ans. Exemples : aménagement autorisé d'une voie nouvelle ou transformation significative d'une voie existante.

Mais il n'existe pas aujourd'hui de cartes de type « D » approuvées dans le département de la Vendée.

3.2. Les sources de bruit retenues à Fontenay-le-Comte

L'analyse des cartes de bruit et la perception générale que nous avons du territoire communal, nous permettent d'indiquer que le bruit routier constitue la source de bruit la plus significative sur la majeure partie du territoire communal.

Les voiries communales faisant l'objet du présent document sont :

- **La rue de la république entre la rue Clémenceau et le boulevard Hoche (RD938t) ;**
- **Rue Georges Clémenceau entre la rue de république et la place Viète ;**
- **Rue Kléber entre la rue Marceau (RD948b) et le boulevard Hoche (RD938t)**

Il existe également d'autres sources de bruit ponctuelles sur le territoire communal (activités commerciales, activités professionnelles, activités sportives, équipements techniques, ...) mais celles-ci n'engendrent pas – dans le cas général - de nuisances particulières (ou excessives) sur le territoire communal.

La Ville de Fontenay-le-Comte a donc décidé d'évoquer dans ce Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement uniquement les sources de bruit routier.

3.3. Le calcul des cartes stratégiques du bruit à Fontenay-le-Comte

3.3.1. Les méthodes et hypothèses utilisées

Les informations qui suivent sont extraites du Résumé Non Technique intitulé « *Cartes stratégiques du bruit 3^{ème} échéance des infrastructures routières non concédées* » réalisé par le CEREMA en octobre 2018, pour le compte du préfet de la Vendée.

Conformément à l'article 2 de l'arrêté du 4 avril 2006, la méthodologie utilisée pour l'établissement des cartes de bruit se base sur des calculs réalisés à partir d'une modélisation acoustique de l'infrastructure et de la propagation du bruit sur les territoires riverains. Elle est conforme aux recommandations contenues dans le guide méthodologique « Production des cartes de bruit stratégiques des grands axes routiers et ferroviaires » publié par le CEREMA en août 2007.

La méthode de calcul

La méthode de calcul utilisée correspond à l'approche « détaillée » du guide méthodologique ; elle s'appuie sur l'utilisation du logiciel de simulation acoustique MITHRA-SIG V5.1.2 conçu par le CSTB, développé et diffusé par la société GEOMOD.

Le logiciel MITHRA-SIG V5 effectue des calculs selon les indicateurs réglementaires Lden et Ln et intègre la Nouvelle Méthode de Prédiction du Bruit (NMPB 2008) décrite dans la norme NFS 31-133 de février 2011. Il intègre également les données d'émissions sonores des trains produites par la SNCF et le ministère chargé des transports en octobre 2012.

Cette méthode tient compte :

- des émissions sonores des voies qui sont calculées en fonction des paramètres de trafics (TMJA) et des vitesses réglementaires;
- de la propagation acoustique en trois dimensions selon la configuration des voies (en déblai, en remblai, au terrain naturel, avec ou sans protection acoustique à la source) ;
- de l'exposition des bâtiments selon la topographie du site (distance, hauteur, exposition directe ou indirecte) ;
- de la nature du sol et de l'absorption dans l'air;
- des caractéristiques de l'urbanisme, le bâtiment étudié et les éventuels effets de masque et de réflexions dus aux bâtiments alentours;
- des conditions météorologiques.

Les données d'entrée

Les données utilisées par le logiciel concernent la topographie, l'émission sonore des sources de bruit, la population et les établissements particulièrement sensibles au bruit.

- La topographie

Les données de topographie proviennent de la BD TOPO® produite par l'IGN (institut national de l'information géographique et forestière) ; cette base régulièrement actualisée propose une description vectorielle 3D du territoire avec une précision métrique.

Elle contient l'ensemble des courbes de niveaux, des bâtiments, des infrastructures de transports (routes et voies ferrées) et est utilisée sous un format shapefile 3D.

- L'émission sonore

Les données de trafic se présentent sous la forme d'un Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA) avec un pourcentage de poids lourds associé. Elles ont été validées par la DDTM 85 après consultation des différents maîtres d'ouvrage.

La répartition des trafics routiers sur les trois périodes (Jour/ Soir/ Nuit) à partir des TMJA s'est faite à l'aide la note d'information n° 77 « calcul prévisionnel du bruit routier-profil journaliers de trafics sur routes et autoroutes interurbaines » (SETRA-2007) et du Guide « comment réaliser les cartes de bruit en agglomération » (CERTU-2006).

Les vitesses retenues sont les vitesses réglementaires à savoir :

- Hors agglomération sur les routes à deux chaussées séparées par un terre-plein central : 110 km/h pour les véhicules légers et 80 km/h pour les poids-lourds ;
- Hors agglomération sur les autres routes : 90 km/h pour les véhicules légers et 80 km/h pour les poids-lourds * ;
- En milieu urbain : 50 km/h pour tous les véhicules.

*La modélisation acoustique et la production des CBS ont été réalisées fin 2017 et tout début 2018 et ne prennent pas en compte le changement de vitesse applicable au 1 juillet 2018.

- Les populations et établissements sensibles

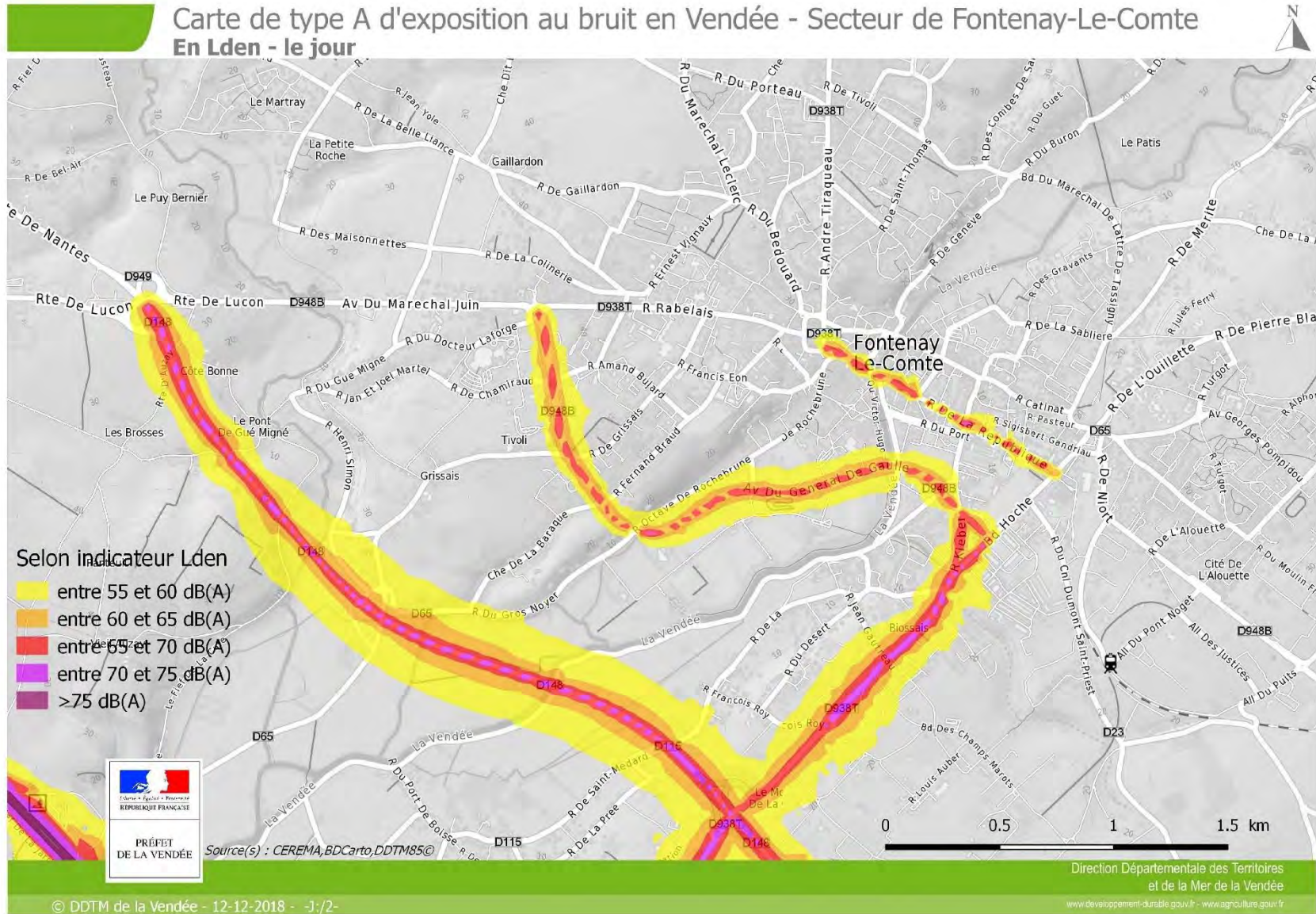
Les diverses estimations sont faites à partir de la BD TOPO (format MIF/MID pour la localisation des bâtiments à usage d'habitation et sensibles), d'un SCAN 25 et des données IRIS de l'INSEE carroyés à 1 km et 200m.

3.3.2. Les cartes d'exposition au bruit (Type A)

Les cartes d'exposition sont établies à l'aide de courbes isophones (courbes de même niveau sonore) par classes de 5 décibels, à l'aide de l'indicateur Lden (bruit moyen pondéré sur 24 heures) et de l'indicateur Ln (bruit moyen entre 22 heures et 6 heures). Les résultats obtenus à Fontenay-le-Comte sont présentés sur les deux cartes pages suivantes.



Carte de type A d'exposition au bruit en Vendée - Secteur de Fontenay-Le-Comte En Lden - le jour





PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT

Carte de type A d'exposition au bruit en Vendée - Secteur de Fontenay-Le-Comte En Ln - la nuit



3.3.3. Les cartes de classement sonore (Type B)

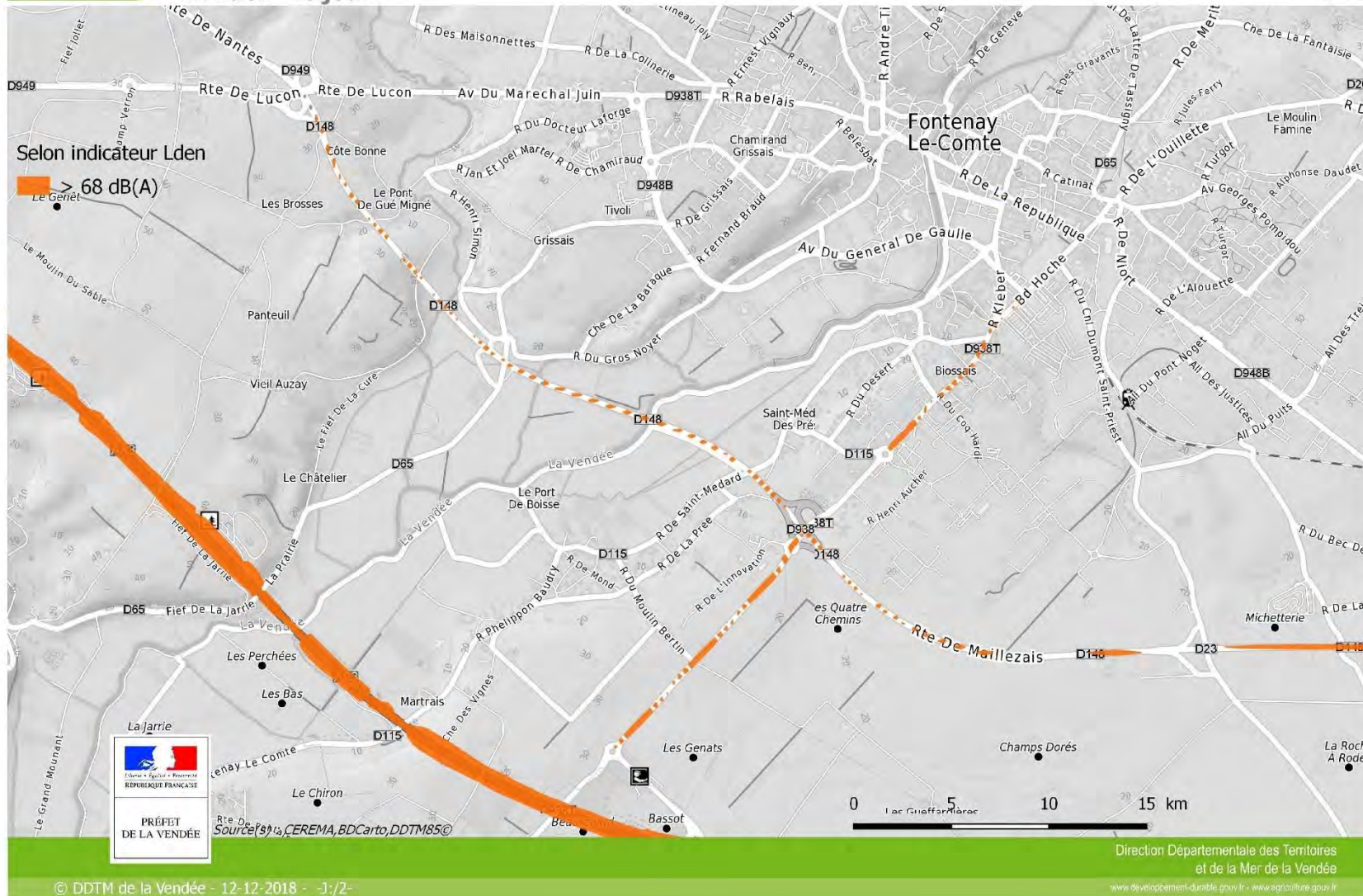
Les secteurs affectés par le bruit sont arrêtés par le préfet en application des articles R571-32 à R571-43 du Code de l'environnement. La circulaire interministérielle du 25 mai 2004 précise que les bases techniques de ce classement doivent être réexaminées tous les 5 ans.

3.3.4. Les cartes de dépassement des valeurs limites (Type C)

Ces cartes de dépassement représentent les zones où les niveaux sonores modélisés dépassent les seuils réglementaires (68 dB(A) en Lden et 62 dB(A) en Ln). Les dépassements qui posent problème ne concernent que les bâtiments d'habitation, d'enseignement et de santé. Les résultats obtenus à Fontenay-le-Comte sont présentés sur les 2 cartes pages suivantes.

Les dépassements de seuils réglementaires pour le Lden (68 dB(A)) ne sont avérés que pour la rue de la république. Aucun dépassement n'est présenté pour l'indicateur Ln.

Carte de type C de dépassement des valeurs limites - Secteur de Fontenay-Le-Comte En Lden - le jour





PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT

Carte de type C de dépassement des valeurs limites - Secteur de Fontenay-Le-Comte En Ln- la nuit



3.3.5. Les cartes d'évolutions (Type D)

Selon le décret n° 2006-361 du 24 mars 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement et modifiant le Code de l'urbanisme, les cartes dites de « *Type D* » représentent « *les évolutions du niveau de bruit connues ou prévisibles au regard de la situation de référence* », soit 20 ans après la mise en service pour les routes et les voies ferrées.

Selon la Circulaire ministérielle du 7 juin 2007 relative à l'élaboration des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement, les seules situations à prendre en considération pour l'élaboration de ces cartes « *Type D* » sont les projets d'infrastructures de transports soumis aux articles R571-44 à R571-52 du Code de l'environnement, et dont le seuil de trafic pour les routes dépasse les 3 millions de véhicules par an, et un trafic ferroviaire de plus de 30 000 passages par an.

Il n'existe pas d'infrastructure routière en projet ayant un tel seuil de trafic dans le département de la Vendée : par conséquent, il n'existe pas de carte de « *Type D* ».

3.4. Le bilan de l'exposition au bruit le long des voies communales à Fontenay-le-Comte

Dans l'étude du CEREMA réalisée en 2018 pour le compte du préfet de Vendée, le bilan de l'exposition au bruit à Fontenay-le-Comte est présenté en « *global* » (sans sous-détail par voie communale).

Les populations

Lden

Itinéraire	Nombre de personnes exposées					
	55 - 60	60 - 65	65 - 70	70 - 75	>75	>68
RD	14000	11500	5100	300	0	1300
VC Challans	100	100	100	0	0	0
VC Fontenay le Comte	200	600	500	0	0	100
VC La Roche sur Yon	100	100	100	300	0	100
VC Les Sables-d'Olonne	200	300	100	0	0	0
VC Olonne-sur-Mer	100	100	0	0	0	0
VC Chateau-d'Olonne	200	200	100	0	0	0

Ln

Itinéraire	Nombre de personnes exposées					
	50 - 55	55 - 60	60 - 65	65 - 70	>70	>68
RD	12700	5700	700	0	0	200
VC Challans	100	100	0	0	0	0
VC Fontenay le Comte	800	300	0	0	0	0
VC La Roche sur Yon	100	100	0	0	0	0
VC Les Sables-d'Olonne	300	100	0	0	0	0
VC Olonne-sur-Mer	100	0	0	0	0	0
VC Chateau-d'Olonne	200	0	0	0	0	0

Les bâtiments sensibles**Lden**

Itinéraire	Nombre de bâtiments de santé					
	55 - 60	60 - 65	65 - 70	70-75	>75	>68
RD	1	3	0	0	0	0
VC Challans	1	0	0	0	0	0
VC Fontenay le Comte	0	0	0	0	0	0
VC La Roche sur Yon	0	0	0	0	0	0
VC Les Sables-d'Olonne	0	0	0	0	0	0
VC Olonne-sur-Mer	0	0	0	0	0	0
VC Château-d'Olonne	0	0	0	0	0	0

Itinéraire	Nombre de bâtiments d'enseignement					
	55 - 60	60 - 65	65 - 70	70-75	>75	>68
RD	22	17	3	0	0	1
VC Challans	0	0	0	0	0	0
VC Fontenay le Comte	0	0	0	0	0	0
VC La Roche sur Yon	0	0	0	0	0	0
VC Les Sables-d'Olonne	0	0	0	0	0	0
VC Olonne-sur-Mer	0	0	0	0	0	0
VC Château-d'Olonne	0	0	0	0	0	0

Ln

Itinéraire	Nombre de bâtiments de santé					
	50 - 55	55 - 60	60 - 65	65-70	>70	>67
RD	4	0	0	0	0	0
VC Challans	0	0	0	0	0	0
VC Fontenay le Comte	0	0	0	0	0	0
VC La Roche sur Yon	0	0	0	0	0	0
VC Les Sables-d'Olonne	0	0	0	0	0	0
VC Olonne-sur-Mer	0	0	0	0	0	0
VC Château-d'Olonne	0	0	0	0	0	0

Itinéraire	Nombre de bâtiments d'enseignement					
	50 - 55	55 - 60	60 - 65	65 - 70	>70	>62
RD	20	5	0	0	0	0
VC Challans	0	0	0	0	0	0
VC Fontenay le Comte	0	0	0	0	0	0
VC La Roche sur Yon	0	0	0	0	0	0
VC Les Sables-d'Olonne	0	0	0	0	0	0
VC Olonne-sur-Mer	0	0	0	0	0	0
VC Chateau-d'Olonne	0	0	0	0	0	0

Selon les calculs, pour l'indicateur Lden, on observe les résultats suivants :

- 100 personnes sont exposées à des niveaux de pression acoustique Lden supérieurs à 68 dB ;
- par contre, aucun établissement de santé ou d'enseignement n'est exposé à un niveau de pression acoustique Lden supérieur à 68 dB.

Pour l'indicateur Ln, on observe les résultats suivants :

- aucune personne n'est exposée à des niveaux de pression acoustique Ln supérieurs à 62 dB ;
- de même, aucun établissement de santé ou d'enseignement n'est exposé à un niveau de pression acoustique Ln supérieur à 62 dB.

Seule la rue de la république présente des personnes exposées à des niveaux de pression acoustique Lden supérieurs à 68 dB.

3.5. Les zones à enjeux identifiées in situ à Fontenay-le-Comte

3.5.1. Introduction

Les territoires sensibles au bruit ont été identifiés par SCE pour le compte de la Ville de Fontenay-le-Comte. Il s'agit en l'occurrence des secteurs d'habitat (pas de bâtiments d'enseignement et de soin-santé dans le voisinage des voies communales concernées exposés à des niveaux Lden supérieurs à 68 dB).

Pour déterminer les zones à enjeux, la méthode retenue est la suivante :

- l'analyse des cartes de dépassement (cartes de type « C ») des valeurs limites (source : DDTM de la Vendée) pour l'indicateur le plus contraignant (ici : l'indicateur Lden) ;
- un parcours des sites exposés au bruit sur le terrain ;
- notre connaissance du fonctionnement et de la sensibilité du territoire communal.

3.5.2. Diagnostic de recensement des points noirs de bruit potentiels

Comme on le verra au cours du chapitre suivant, les zones à enjeux « *points noirs de bruit* » (PNB) sont des secteurs comprenant des habitations ainsi que des établissements d'enseignement et de soin/santé exposés à des niveaux de pression acoustique élevés. Pour les routes : Lden supérieur à 68 dB(A) et Ln supérieur à 62 dB(A).

Au regard de l'analyse des cartes de bruits stratégiques sur la commune de Fontenay-le-Comte, seule **la rue de la république** présente des points noirs bruit potentiels ; un seul secteur à enjeux avéré.

Les bâtiments exposés sont essentiellement des bâtiments à usage d'habitation de type collectif avec des commerces au rez-de-chaussée.

La carte SCE permettant de justifier les conclusions du diagnostic d'exposition au bruit le long des voies communales est jointe en **annexe n° 3**.

Quelques photographies de la rue de la république comme secteur à enjeux PNB à traiter.



3.5.3. Prise en compte du critère d'antériorité

Le critère d'antériorité du bâtiment doit être pris en compte dans l'analyse pour savoir si les bâtiments doivent être considérés comme des « *points noirs de bruit* » (PNB) au sens de la définition donnée par les services de l'Etat : voir **annexe n° 4**. En effet, pour l'Etat, il convient de prioriser les actions de prévention et de remédiation sur les PNB : à savoir tous les bâtiments sensibles (habitat, enseignement, soins, santé, action sociale), exposés au-delà des seuils, et qui respectent les conditions d'antériorité.

Ce critère d'antériorité peut être retenu comme un critère supplémentaire de priorisation ou de sélection des bâtiments à traiter. La Ville de Fontenay-le-Comte est concernée par des bâtiments sensibles exposés le long de la rue de la république. Dans le cas général, tous les bâtiments exposés sont antérieurs à 1978 : aussi ils répondent aux critères PNB (critère de sensibilité, critère acoustique et critère de date d'existence).

4. LES OBJECTIFS DE REDUCTION DU BRUIT

4.1. Articulation entre indicateurs européens et indicateurs français

La directive européenne 2002/ 49/ CE impose aux états membres l'utilisation des indicateurs **Lden** et **Ln** pour évaluer l'exposition au bruit des populations, hiérarchiser les situations et identifier les zones d'exposition excessive.

L'indicateur Lden se construit à partir de 3 périodes (la journée, la soirée et la nuit) :

$$L_{den} = 10 \cdot \log \left(\frac{12}{24} \cdot 10^{\frac{L_d}{10}} + \frac{4}{24} \cdot 10^{\frac{L_e+5}{10}} + \frac{8}{24} \cdot 10^{\frac{L_n+10}{10}} \right)$$

où :

- Ld est le niveau sonore LAeq (6h-18h) dit de journée, dans le Lden, il est pris tel quel
- Le est le niveau sonore LAeq (18h-22h) dit de soirée, dans le Lden, il est pondéré par + 5 dB
- Ln est le niveau sonore LAeq (22h-6h) dit de nuit, dans le Lden, il est pondéré par + 10 dB

Dès lors qu'on passe à la phase de traitement des situations bruyantes, les objectifs se basent sur des indicateurs réglementaires français LAeqT (T correspond à une partie des 24 heures) et sur des seuils établis antérieurement à l'avènement de la directive européenne.

4.2. Des valeurs limites encadrées par la réglementation, mais des objectifs fixés par les Collectivités

La directive européenne ne définit aucun objectif quantifié. Sa transposition française fixe les valeurs limites au-delà desquelles les niveaux d'exposition au bruit sont jugés excessifs et susceptibles d'être dangereux pour la santé humaine :

Valeurs limites en dB(A)				
Indicateurs de bruit	Aérodrome	Route et/ou ligne à grande vitesse	Voie ferrée conventionnelle	Activité industrielle
Lden	55	68	73	71
Ln	-	62	65	60

Ces valeurs limites concernent les bâtiments d'habitation, ainsi que les établissements d'enseignement et de soins/santé.

Les textes français ne fixent aucun objectif à atteindre. Ces derniers peuvent être fixés individuellement par chaque autorité compétente.

Pour le traitement des zones exposées à un bruit dépassant les valeurs limites le long du réseau routier et ferroviaire national, les objectifs de réduction sont ceux de la politique nationale de résorption des points noirs du bruit. Un point noir du bruit est un bâtiment sensible au bruit qui subit une gêne dépassant les valeurs limites et qui répond aux conditions d'antériorité.

Par souci de cohérence territoriale, les seuils de déclenchement pour une intervention et les objectifs de réduction pour les infrastructures de l'Etat sont retenus pour l'ensemble des sources de bruit prises en compte dans le PPBE communal.

Dans les cas de réduction du bruit à la source (construction d'écran, de modelé acoustique) :

Objectifs acoustiques après réduction du bruit à la source en dB(A)			
Indicateurs de bruit	Route et/ou LGV	Voie ferrée conventionnelle	Cumul Route et/ou LGV+ voie ferrée conventionnelle
LAeq(6h-22h)	65	68	68
LAeq(22h-6h)	60	63	63
LAeq(6h-18h)	65	-	-
LAeq(18h-22h)	65	-	-

Dans le cas de réduction du bruit par renforcement de l'isolement acoustique des façades :

Objectifs isolement acoustique $D_{nT,A,tr}$ en dB(A)			
Indicateurs de bruit	Route et/ou LGV	Voie ferrée conventionnelle	Cumul Route et/ou LGV + voie conventionnelle
$D_{nT,A,tr} \geq$	LAeq(6h-22h) - 40	$l_i(6h-22h) - 40$	Ensemble des conditions prises séparément pour la route et la voie ferrée
et $D_{nT,A,tr} \geq$	LAeq(6h-18h) - 40	$l_i(22h-6h) - 35$	
et $D_{nT,A,tr} \geq$	LAeq(18h-22h) - 40	-	
et $D_{nT,A,tr} \geq$	LAeq(22h-6h) - 35	-	
et $D_{nT,A,tr} \geq$	30	30	

4.3. Le critère d'antériorité

Au sens de la circulaire interministérielle du 25 mai 2004 (voir **annexe n° 4**), les locaux qui répondent aux critères d'antériorité sont :

- Les locaux d'habitation dont la date d'autorisation de construire est antérieure au 6 octobre 1978 ;
- Les locaux d'habitation dont la date d'autorisation de construire est postérieure au 6 octobre 1978 tout en étant antérieure à l'intervention de toutes les mesures suivantes :

-1° publication de l'acte décidant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet d'infrastructure.

-2° mise à disposition du public de la décision arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet d'infrastructure au sens de l'article R121-3 du code de l'urbanisme (Projet d'Intérêt Général) dès lors que cette décision prévoit les emplacements réservés dans les documents d'urbanisme opposables.

-3° inscription du projet d'infrastructure en emplacement réservé dans les documents d'urbanisme opposables.

-4° mise en service de l'infrastructure.

-5° publication du premier arrêté préfectoral portant classement sonore de l'infrastructure (article L571-10 du code de l'environnement) et définissant les secteurs affectés par le bruit dans lesquels sont situés les locaux visés.

- Les locaux des établissements d'enseignement (écoles, collèges, lycées, universités, ...), de soins, de santé (hôpitaux, cliniques, dispensaires, établissements médicalisés, ...), d'action sociale (crèches, halte-garderie, foyers d'accueil, foyer de réinsertion sociale, ...) et de tourisme (hôtels, villages de vacances, hôtelleries de loisirs, ...) dont la date d'autorisation de construire est antérieure à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral les concernant pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement (classement sonore de la voie).

Lorsque ces locaux ont été créés dans le cadre de travaux d'extension ou de changement d'affectation d'un bâtiment existant, l'antériorité doit être recherchée en prenant comme référence leur date d'autorisation de construire et non celle du bâtiment d'origine.

Un cas de changement de propriétaire ne remet pas en cause l'antériorité des locaux, cette dernière étant attachée au bien et non à la personne.

5. LES ZONES DE CALME

5.1. Contexte réglementaire

L'article L572-6 du Code de l'environnement définit les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement comme des documents qui « *tendent à prévenir les effets du bruit, à réduire si nécessaire les niveaux de bruit, ainsi qu'à protéger les zones calmes* ».

Les zones de calme sont définies comme des « *espaces extérieurs remarquables par leur faible exposition au bruit, dans lesquels l'autorité qui établit le plan souhaite maîtriser l'évolution de cette exposition compte tenu des activités humaines pratiquées ou prévues* ».

Le critère de localisation d'une éventuelle zone de calme se fonde sur une approche à la fois quantitative et qualitative.

Pour plus d'informations, il est possible de se reporter au document de synthèse produit en 2008 par l'IUP – Université Paris XII et téléchargeable à l'adresse suivante :

http://www.ecologie.gouv.fr/IMG/pdf/Guide_Zones_Calmes.pdf

5.2. Analyse et critères de sélection

Si le critère acoustique est fondateur dans la notion de « *zone calme* », il ne s'agit pas pour autant de désigner comme « *zone calme* » tous les endroits où le niveau de bruit serait inférieur à un seuil. La définition d'une zone calme fait également appel à d'autres critères, d'ordre plus qualitatifs ou urbanistiques.

Du point de vue qualitatif, des critères comme l'usage des lieux (repos, détente, activités sportives, équipement, ...), leur perception (ce que l'on voit, ce que l'on ressent, ...), leur valeur paysagère et naturelle (végétalisation, ...), la qualité des sons présents (rythme, distinction, ...) et des critères plus divers comme leur domanialité (public ou privé), leur proximité, leur accessibilité, leur propreté ou encore leur sécurité peuvent être pris en considération par l'autorité compétente.

Des facteurs « *perceptifs* » autres qu'acoustiques entrent en considération dans l'appréciation d'une « *zone calme* ». A titre de contre-exemple, il est inopportun d'évaluer acoustiquement le caractère « *calme* » d'un site, s'il est inaccessible au public (insalubre, insécurisé), ou bien encore inadapté aux activités de détente et de loisirs.

5.3. Application : la Ville de Fontenay-le-Comte

La commune de Fontenay-le-Comte présentant de nombreux espaces naturels situés à l'écart des sources de bruit existantes (bruit routier), la commune considère que l'instauration de « *zones de calme* » dûment délimitées au sens de la directive européenne ne constitue pas un enjeu prioritaire en matière de lutte contre le bruit sur le territoire de la commune.

Cependant, une attention particulière sera apportée afin que l'environnement sonore dans le parc des Jacobins à proximité de la rue de la république ne soit pas dégradé.

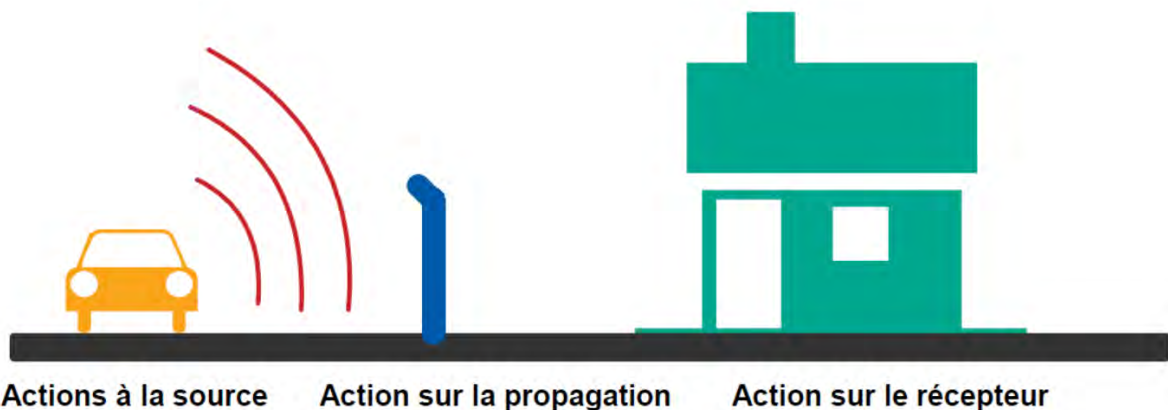
6. LES MESURES REALISEES DEPUIS 10 ANS PAR LA COLLECTIVITE POUR LUTTER CONTRE LE BRUIT

L'article R572-8 du Code de l'environnement prévoit que le PPBE recense toutes les mesures visant à prévenir ou à réduire le bruit dans l'environnement réalisées ou arrêtées au cours des dix dernières années.

6.1. Les différentes stratégies possibles de lutte contre le bruit routier

6.1.1. Généralités

Les différents types d'actions qui peuvent être mis en œuvre pour réduire l'impact acoustique d'une infrastructure routière sont, de façon schématique, les suivants :



Source : SOLDATA Acoustic

• Actions à la source du bruit :

Les paramètres qui ont une influence sur les émissions sonores sont :

- le débit des véhicules (toutes choses étant égales par ailleurs, une division par 2 du trafic induit une diminution de 3 dB(A) du niveau de pression acoustique émis) ;
- le taux de poids lourds en circulation (à 50 km/h, un poids lourd en circulation émet un niveau de pression acoustique équivalent à celui de 10 véhicules légers) ;
- la vitesse de circulation (la loi qui régit la relation entre la vitesse de circulation et le niveau de pression acoustique émis est gouvernée par une relation du type $20 \log (V_i/V_0)$ quand l'écoulement du trafic est de type « fluide ») ;
- le type d'écoulement du trafic (à vitesse équivalente, une circulation de type « fluide » émet un niveau de pression acoustique moindre qu'une circulation de type « pulsée ») ;
- le revêtement de chaussée a une influence considérable sur le niveau de bruit émis par la circulation routière : en première approche, de + 5 dB(A) pour le cas des pavés à - 5 dB(A) pour des revêtements de chaussée de type drainant.

A noter : sans système d'alerte sonore, les véhicules électriques et hybrides sont quasiment entièrement silencieux. Ils deviennent audibles seulement lorsqu'ils atteignent une certaine vitesse (environ 20 km/h). Des recherches ont démontré que les véhicules électriques et hybrides présentent un danger pour les usagers de la route vulnérables (personnes malvoyantes, piétons, ...) et augmentent le risque d'accidents avec les piétons de 80 %. Les alertes sonores contribuent fortement à la sécurité routière des piétons, et pas seulement à celle des personnes aveugles ou malvoyantes. Les signaux d'alerte (AVAS) sont obligatoires sur les nouveaux modèles électriques depuis 2019.

● Actions sur la propagation :

Lorsqu'il s'agit de protéger des bâtiments sensibles existants, les solutions envisageables consistent à mettre en œuvre entre la route et les bâtiments à protéger :

- une butte de terre ou « merlon » ;
- un écran acoustique absorbant ou réfléchissant, droit ou incliné.

Lorsqu'il s'agit de protéger de futurs bâtiments sensibles (cas de l'aménagement d'un lotissement à proximité d'une route à fort trafic par exemple), les solutions envisageables pour l'aménageur consistent :

- à éloigner au maximum les nouveaux bâtiments de la route ;
- à insérer entre la route et les futurs bâtiments sensibles des bâtiments non sensibles tels que locaux d'activités, locaux commerciaux, locaux industriels, etc ...

● Actions sur la réception :

Dans les cas où les traitements « à la source du bruit » ne permettent pas d'atteindre les niveaux de protections suffisants, le traitement par insonorisation des façades constitue un complément nécessaire.

L'isolement acoustique de la façade doit prendre en compte les différents constituants de l'enveloppe extérieure du bâtiment (menuiserie extérieure, entrée d'air frais, coffre de volet roulant, ...) et toutes les voies de transmission (directe et indirecte) du bruit (mur de façade, élément de toiture, doublages, ...).

Pour des enjeux élevés d'isolement acoustique vis-à-vis des bruits extérieurs, une double-fenêtre sera plus performante qu'un double-vitrage.

● Actions de communication :

Au cas par cas, des initiatives pédagogiques d'information et de sensibilisation permettent d'expliquer les principes de base de l'acoustique, et en particulier la différence entre l'acoustique « physique » et l'acoustique de la « perception » (le « ressenti des gens »).

● Approfondissements :

Pour plus de détails, le lecteur est invité à consulter les documents suivants :

- CERTU, Conseil National du Bruit et Pôle Bruit de l'Isère : PLU et bruit (2006) ;
- ADEME : guide pour l'élaboration des PPBE à destination des collectivités locales (2008) ;
- ADEME : référentiel d'évaluation AEU2 pour la planification urbaine, cahiers méthodologiques (2017).

6.1.2. Cas particulier : le revêtement de chaussée

Lorsqu'un véhicule est en mouvement, les sources de bruit sont différentes selon le régime du moteur et la vitesse de circulation. Et en particulier :

- le bruit de moteur, qui dépend du régime, de la charge et de l'état du système d'échappement ;
- le bruit de contact « pneus-chaussée » qui dépend du type de pneu (matière, structure, dessin, largeur, gonflage, ... etc), de la texture de la surface de la chaussée, de la capacité d'absorption acoustique de la couche de roulement.

Sur la figure ci-dessous on observe que :

- le bruit de moteur est prépondérant à petite vitesse (typiquement : 30 km/h) ;
- le bruit de roulement (ou bruit de contact pneumatique-chaussée) est prépondérant à partir de 50 km/h.

A vitesse élevée (à partir de 110 km/h) le bruit aérodynamique vient s'ajouter au bruit de roulement.

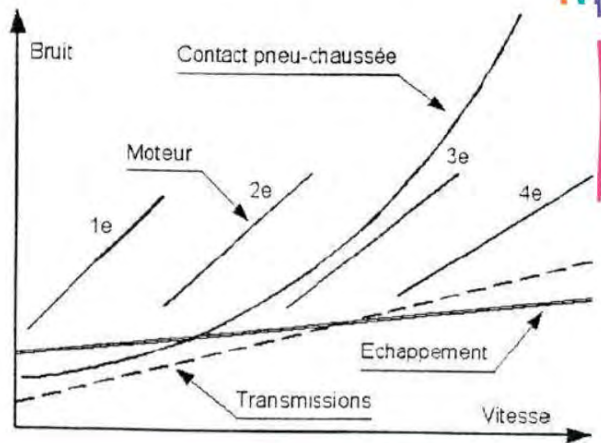


Principes - les sources de bruit du véhicule routier

En vitesse stabilisée, bruit de roulement prépondérant

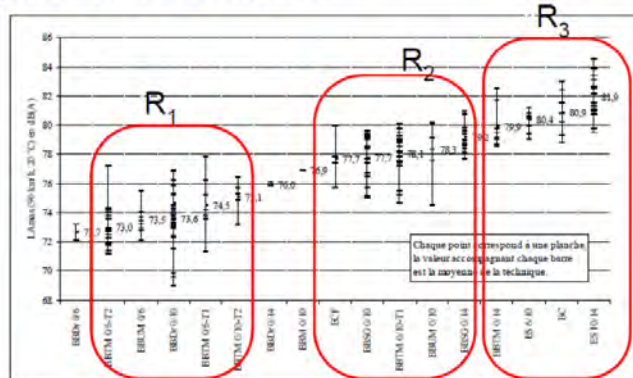
VL - V > 50 km/h

PL - V > 80 km/h



Lorsque le bruit de roulement est prépondérant sur le bruit de moteur (à partir de 50 km/h), la mise en œuvre d'un revêtement de chaussée « peu bruyant » peut réduire le bruit émis par le trafic de plusieurs décibels, et constituer ainsi une alternative aux dispositifs de protection « à la source » et/ou à l'isolation acoustique des façades.

Catégories de revêtements



On retrouve l'influence des deux paramètres essentiels :

- taille de granulats : bruit ↗ avec taille granulats
- porosité : bruit ↘ avec la porosité



Source : CETE de l'Est – 2012

L'efficacité acoustique globale du revêtement de chaussée est gouvernée par 2 critères :

- la taille des granulats intégrés dans la formulation de l'enrobé ;
- la porosité de l'enrobé.

6.1.3. Cas particulier : la végétation

Les haies et massifs végétaux ne constituent pas des écrans acoustiques : il faut en effet une épaisseur de haies denses de 10 mètres (en largeur) pour diminuer le niveau de pression acoustique de 1 dB(A). Par contre, la présence de végétaux a un effet positif sur la perception des riverains : en masquant visuellement la source de bruit, et en étant générateur d'un enrichissement du spectre sonore (le bruissement des feuilles et des branches sous l'effet du vent crée une source supplémentaire venant enrichir le spectre sonore).

Par ailleurs, les haies denses constituent des supports de biodiversité, et des filtres vis-à-vis de la propagation des poussières et des déchets.

6.2. Ville de Fontenay-le-Comte : les actions spécifiques contre le bruit routier

La Ville de Fontenay-le-Comte n'a pas engagé d'actions spécifiquement « curatives » contre le bruit routier au cours des 10 dernières années.

Afin de prévenir l'émergence de nouveaux points de bruit, la Ville de Fontenay-le-Comte contribue à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, qui concerne selon article R571-33 du Code de l'environnement :

- les voies routières dont le trafic journalier moyen annuel existant, ou prévu dans l'étude d'impact du projet d'infrastructure, est supérieur à **cinq mille véhicules par jour** ;
- les lignes ferroviaires interurbaines assurant un trafic journalier moyen supérieur à **cinquante trains** ;
- ainsi que les lignes en site propre de transports en commun et les lignes ferroviaires urbaines, dont le trafic journalier moyen est supérieur à **cent autobus ou trains**.

Avec le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, tous les projets de construction (ou de modification significative) de bâtiments sensibles localisés à l'intérieur de la bande définie par la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre l'infrastructure classée doivent respecter des niveaux d'isolement acoustique minimal (principe d'auto-protection).

En pratique à Fontenay-le-Comte :

- les informations relatives au classement sonore en vigueur à Fontenay-le-Comte sont reportées dans le document d'urbanisme en vigueur ;
- il est fait mention du classement sonore dans les certificats d'urbanisme et les arrêtés de permis de construire délivrés par la commune sur les parcelles situées à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit arrêtés par le Préfet en application de l'article L571-10 du code de l'environnement ;
- le classement sonore, et plus largement le bruit existant, est pris en compte dans les orientations d'aménagement identifiées au PLU.

6.3. Ville de Fontenay-le-Comte : les actions indirectes contre le bruit routier

6.3.1. Le Plan régional santé environnement (PRSE)



Le 3e plan régional santé environnement (PRSE) des Pays de la Loire

Selon le baromètre santé environnement Pays de la Loire 2014 réalisé par l'Observatoire régional de la santé (ORS) des Pays de la Loire, en 2014, près d'un Ligérien sur dix se déclarait être gêné par le bruit à son domicile « souvent » (8 %) ou « en permanence » (1 %). Ce chiffre est constant par rapport à la dernière enquête régionale réalisée en 2007.

La proportion de personnes (21 %) indiquant être gênées par le bruit provenant de l'extérieur pour ouvrir les fenêtres de leur logement au cours de la journée n'a pas évolué entre 2007 et 2014. Par contre, la proportion de personnes indiquant ne pas pouvoir ouvrir ses fenêtres la nuit en raison du bruit extérieur a légèrement augmenté (16 % en 2014 contre 14 % en 2007).

Les bruits de la circulation et des transports représentent la principale source de nuisances sonores citées par les personnes s'estimant gênées par le bruit en Pays de la Loire. Toutefois, le pourcentage de personnes indiquant être gênées « en permanence » ou « souvent » par le bruit des transports a diminué, passant de 60 % en 2014 contre 65 % en 2007.

D'une manière générale, 15 % des habitants des grandes agglomérations de la région déclarent être « en permanence » ou « souvent » gênés par le bruit, contre 7 % des habitants des communes de plus petite taille.

Le plan régional santé environnement (PRSE) vise notamment à répondre à ces préoccupations ainsi qu'aux enjeux de préservation de l'environnement et de la santé des Ligériens.

Impulsé par le Préfet de région, la Directrice générale de l'Agence régionale de santé et le Président du Conseil régional, le 3e PRSE porte sur la période 2016-2021. Il fait suite au 2e PRSE qui portait sur la période 2010-2013. Décliné du 3e Plan National Santé Environnement (PNSE 3), le PRSE 3 tient compte des spécificités du territoire et s'articule avec les autres plans régionaux traitant de l'impact de l'environnement sur la santé.

Le programme d'actions du PRSE 3 s'articule autour de cinq axes :

1. Alimentation et eau destinée à la consommation humaine ;
2. Bâtiments, habitat et santé ;
3. Cadre de vie, urbanisme et santé ;
4. Environnement de travail et santé ;
5. Mise en réseau d'acteurs, culture commune santé environnement.

Les leviers pour agir relèvent de plusieurs politiques : aménagement du territoire, transport, logement, urbanisme, protection de l'environnement, éducation... et de différents acteurs : État, collectivités territoriales, associations, organisations professionnelles, industriels...

La prise en compte du bruit dans l'environnement au travers du PRSE 3 :

Dans la continuité des actions engagées dans le cadre du PRSE 2, ce 3e PRSE comporte des actions visant à la prise en compte du bruit dans l'environnement. Ces actions se traduisent au travers des deux objectifs de l'axe 3 « Cadre de vie, urbanisme et santé » du PRSE :

Le 1er objectif vise à « mieux intégrer les enjeux de santé dans l'aménagement et la planification urbaine ». Une des déclinaisons de cet objectif vise à « repérer les éléments de connaissance et construire des outils d'accompagnement des professionnels et des collectivités ». Cela se traduit notamment par des actions suivantes pouvant avoir un impact en matière réduction des nuisances sonores liés aux transports :

- l'intégration des orientations sur les enjeux de santé pouvant être impactés par les projets de territoire, dans les porter-à-connaissance fournis aux collectivités par l'État en amont de l'élaboration de documents de planification urbaine (SCOT et PLU) ;
- la mise à disposition de données (notamment sur le bruit lié aux transports) pour informer et mieux caractériser, à l'échelle des territoires, les enjeux de santé en lien avec l'urbanisme.

Le 2e objectif vise à « réduire les nuisances pour améliorer le cadre de vie ». Une des déclinaisons de cet objectif vise spécifiquement à « Maîtriser et réduire les nuisances sonores associées aux infrastructures de transport ». Cela se traduit par les actions suivantes :

- la résorption des « points noirs du bruit » (PNB) recensés dans les plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de l'État ;
- l'incitation des collectivités territoriales concernées à la réalisation de leurs cartes de bruit et plans de prévention du bruit dans l'environnement ;
- la mise en œuvre du classement révisé des voies bruyantes, permettant notamment de définir, pour les nouveaux bâtiments, les dispositions constructives relatives au bruit.

Le présent PPBE de 3e échéance de l'État s'inscrit ainsi pleinement dans la mise en œuvre du PRSE 3. Toutes les informations relatives au PRSE sont consultables sur le site internet dédié : <http://www.paysdelaloire.prse.fr/>

6.3.2. Plan de mobilité communal

En 2021, la municipalité de Fontenay-le-Comte a décidé d'engager une réflexion générale afin de dégager une stratégie cohérente en matière de circulation, de déplacement et de stationnement.

Plusieurs objectifs étaient poursuivis par la commune dont :

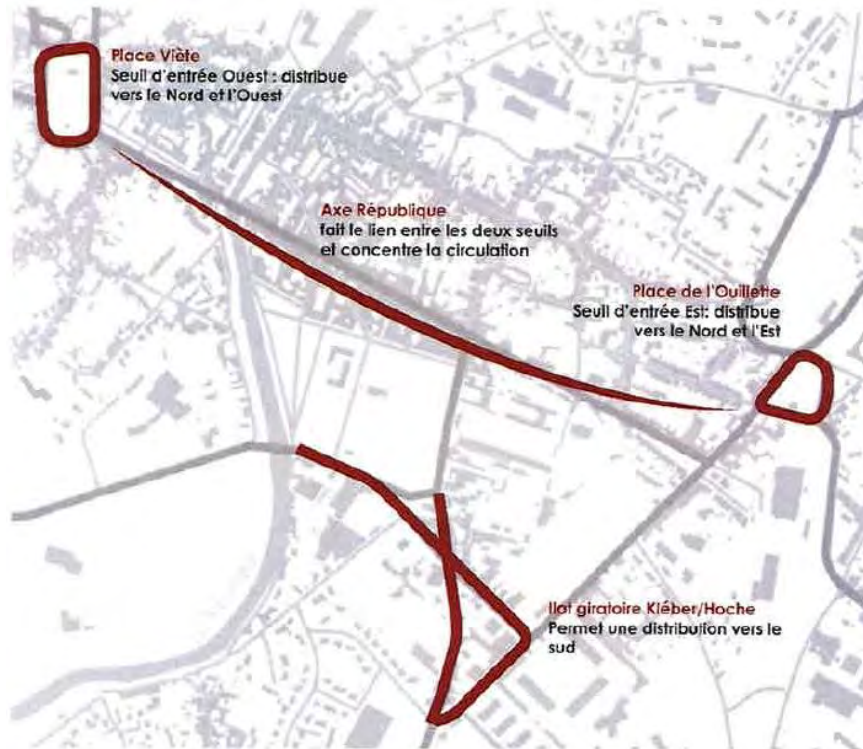
- Assurer la sécurité de tous les déplacements ;
- Adapter l'offre de stationnement ;
- Intégrer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- Favoriser le partage de la voirie ;
- Restructurer les voies afin de valoriser les liaisons entre les quartiers ;
- Favoriser les modes de déplacements actifs ;
- Accompagner la révision générale du PLU.

L'élaboration du plan de circulation s'est déroulée en trois étapes bien distinctes :

- 1 - phase diagnostic par une analyse statistique (recensement des pôles générateurs, accidentologie, principaux flux domicile/travail) et par des observations sur le terrain (analyse de la voirie, recensement des différents modes alternatifs, enquêtes, concertations avec les élus et l'agence d'urbanisme, d'architecture et de paysage Atelier Préau) ;
- 2 - propositions de scénarios pour répondre aux enjeux dressés dans la première phase avec une évaluation multicritère ;
- 3 - proposition d'aménagement pour le scénario retenu.

La phase diagnostic met en évidence des zones de concentrations de circulations :

- L'îlot giratoire Kléber/Hoche/Chail/Marceau ;
- La place de l'Ouillette ;
- La place Viète ;
- La rue de la république qui est l'axe entre les places Viète et de l'Ouillette.



La rue de la république est l'artère centrale du centre-ville de Fontenay-le-Comte et est un espace fortement dédié aux modes motorisés et ce malgré sa présence en zone 30. Aucune insertion cyclable n'est présente sur cet axe pourtant majeur permettant de lier de manière aisée l'est à l'ouest de la ville.

Le tableau ci-dessous présente les enjeux émis au regard du diagnostic :

Thématique		Enjeux
Morphologie urbaine et pôles générateurs de déplacement		Créer des coutures efficaces et sécurisées entre les différents pôles générateurs de la ville (centre-ville ancien, pôles commerciaux, quartier des Moulins Liot, Cité Scolaire). Valoriser le patrimoine fontenaysien par une réappropriation des espaces publics tout en favorisant les modalités actives de déplacements.
Voiries		Moduler les axes les plus larges afin de mieux répartir les différents modes de déplacement Aménager de manière plus coercitive la zone 30 et la zone de rencontre située en centre-ville Rendre de l'urbanité aux deux places seuils de la ville afin d'y incorporer circulations cyclable et piétonne et de réduire le sentiment d'insécurité Rendre lisible le parcours des Boulevards Chail/Hoche/Kléber par une réflexion autour des sens de circulation
Flux		Favoriser l'axe de Gaulle comme principal axe de transit de la ville Favoriser l'axe République comme lieu de destination et de déambulation urbaine Apaiser les entrées de ville par des dispositifs coercitifs Structurer les jalonnements PL
Modes de transports alternatifs	Environnement cyclable	Faciliter l'insertion des cyclistes au sein des différents carrefours de la ville Créer un itinéraire Est-Ouest (Transfontenaysienne II) Sécuriser les places de l'Ouillette et Viète Jalonner les différents pôles générateurs de la commune Sécuriser les traversées des grands axes de circulation
	Transports en commun	Connecter le PEMU au centre-ville par des liaisons cyclables et/ou une extension de ligne de transport urbain Optimiser l'usage du transport en commun en réfléchissant à des options d'extension de l'amplitude horaire et de modification des fréquences
	Ecomobilité	Valoriser les espaces publics réservés aux nouvelles mobilités Créer un espace de covoiturage au nord de la ville
Stationnement		Restreindre les stationnements en centre-ville par la réalisation d'aménagements coercitifs . Optimiser l'usage des espaces de stationnements les moins utilisés en centre-ville (Verdun). Créer davantage de liens entre la place Verdun et le centre-ville Aménager de manière plus urbaine les places Viète et Belliard afin de minimiser l'impact visuel de la voiture

Le plan de circulation de Fontenay-le Comte s'articule autour de plusieurs thématiques :

- Apaiser et sécuriser les déplacements à Fontenay-le-Comte ;
- Renforcer la pratique des modes actifs par le développement fort des aménagements ;
- Rendre l'offre de stationnement lisible et optimisée.

Et se traduit de façon opérationnelle par des fiches actions concrètes à mener à court (0 à 2 ans inclus) moyen (3 à 5 ans inclus) et long terme (plus de 5 ans).

Thématique « Apaiser et sécuriser les déplacements à Fontenay-le-Comte »

- Restructuration des déplacements routiers
 - les marquages des entrées de la ville permettant un abaissement rapide de la vitesse (installation de 5 ralentisseurs de type plateaux traversants, 2 ralentisseurs simples en amont des carrefours sur les entrées de ville les plus sinueuses et faiblement circulées, 5 écluses et 1 chicane sur l'avenue du président François Mitterrand) ;
 - restructuration des principaux carrefours de la commune (mise à double sens de l'avenue Marceau pour réduire le trafic de transit observé sur la rue de la république, élargissement de l'îlot central de la place Ouillette pour supprimer une voie de circulation et intégrer une piste cyclable, aménagement des espaces dédiés à la pratique de la mobilités douces pour la place Viète) ;
 - modifier les sens de circulation en centre-ville avec la suppression du double carrefour giratoire de la rue de la république. Cet aménagement s'inscrit dans **un projet plus large de requalification complète de la rue de la république** ;
 - Structurer un jalonnement de contournement poids-lourds afin de limiter le trafic de transit poids-lourds dans le centre-ville ;
 - Définir des interdictions de circulation en dehors des heures de livraisons dans une zone de centre-ville.
- Apaiser et sécuriser les secteurs stratégiques de la commune par une extension des zones 30 au quartier des Moulins Liots et des extensions des zones de rencontre (vitesse limitée à 20 km/h) dans les secteurs de la cité scolaire et de **la rue de la république**.

Thématique « Renforcer la pratique des modes actifs par le développement fort des aménagements »

- Création d'un maillage cyclable cohérent à l'échelle communale
 - création d'un itinéraire cyclable traversant ouest /est ;
 - résoudre les discontinuités du réseau avec la création de plateaux traversants, l'aménagement de traversées cyclables au sein des grands giratoires de la ville (giratoire François Rabelais, rond-point de Krotoszyn, giratoire du PEMU et rond-point de la libération) et la création de SAS vélo (carrefour rue Rabelais/ rue tranchée des Baïonnettes, carrefour rue de la république / boulevard Dugesclin et carrefour rue de la Capitale du bas Poitou / allée du Pont Nogent) ;
 - création d'un jalonnement cyclable ;
 - développement de places de stationnements vélo (73 arceaux supplémentaires seront installés) ;
- Inciter à la pratique à la marche à pied par la création d'un cheminement piéton sécurisé pour le transit des collégiens vers le PEMU et par la création d'un jalonnement piéton.

Thématique « Rendre l'offre de stationnement lisible et optimisée »

- Nouveau jalonnement guidant les usagers vers les 3 parkings périphériques sous-utilisés identifiés lors du diagnostic ;
- Mise en conformité PMR des places de stationnement existantes et création de 3 places de stationnement PMR sur la place Viète ;
- Renforcement des équipements dédiés au covoiturage par la réfection de l'aire de la route de Niort (10 places) et création d'une aire de covoiturage (25 places à la sortie du péage de Fontenay-le-Comte.

On observera que les voiries concernées par le présent PPBE font partie intégrante du plan de mobilité communal sur lesquels des « zones à enjeux potentiels PNB » sont identifiés.

6.3.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays de Fontenay-Vendée

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable d'une durée de 6 ans qui permettra d'agir et d'anticiper les effets du changement climatique en mobilisant tous les acteurs du territoire. Piloté par la Communauté de communes, ses principaux objectifs sont :

- Diminuer les émissions de gaz à effet de serre (GES) et favoriser le stockage du carbone ;
- S'adapter au changement climatique ;
- Réduire les consommations d'énergie et développer les énergies renouvelables ;
- Améliorer la qualité de l'air.

21 actions pour le territoire

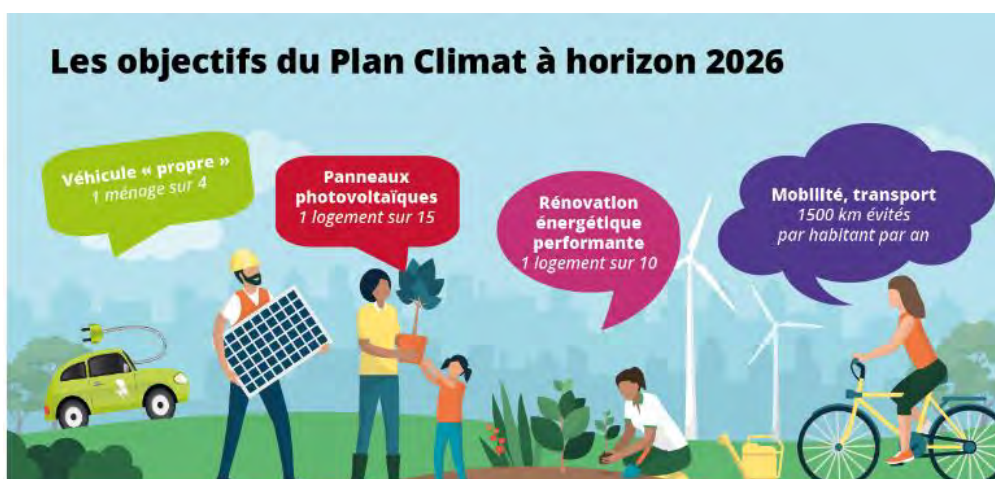
L'ambition est de mettre en œuvre toutes les actions nécessaires à la création d'un territoire plus sain, plus sobre en consommations et moins vulnérable. La collectivité souhaite se mobiliser pour la rénovation des bâtiments privés et publics, la production locale d'énergies renouvelables, des modes et habitudes de déplacements plus propres et le développement d'une économie locale et circulaire. Cette ambition se traduit par 21 actions ciblées, associant l'ensemble des acteurs du territoire : entreprises, élus, citoyens, associations.



Les phases principales du plan climat :

- 2019 : Élaboration d'un diagnostic du territoire (émissions de gaz à effet de serre, production d'énergie renouvelable, captation carbone, émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, etc.) et d'une stratégie territoriale ;
- 2020 : Construction de la stratégie et du programme d'actions (rédaction des fiches actions en lien avec les partenaires du territoire) ;
- 2021-2022 : Validation du projet de Plan Climat (présentation en réunion du Conseil communautaire et validation par l'assemblée) ;
- À partir de 2022 : Mise en place des actions du Plan Climat.

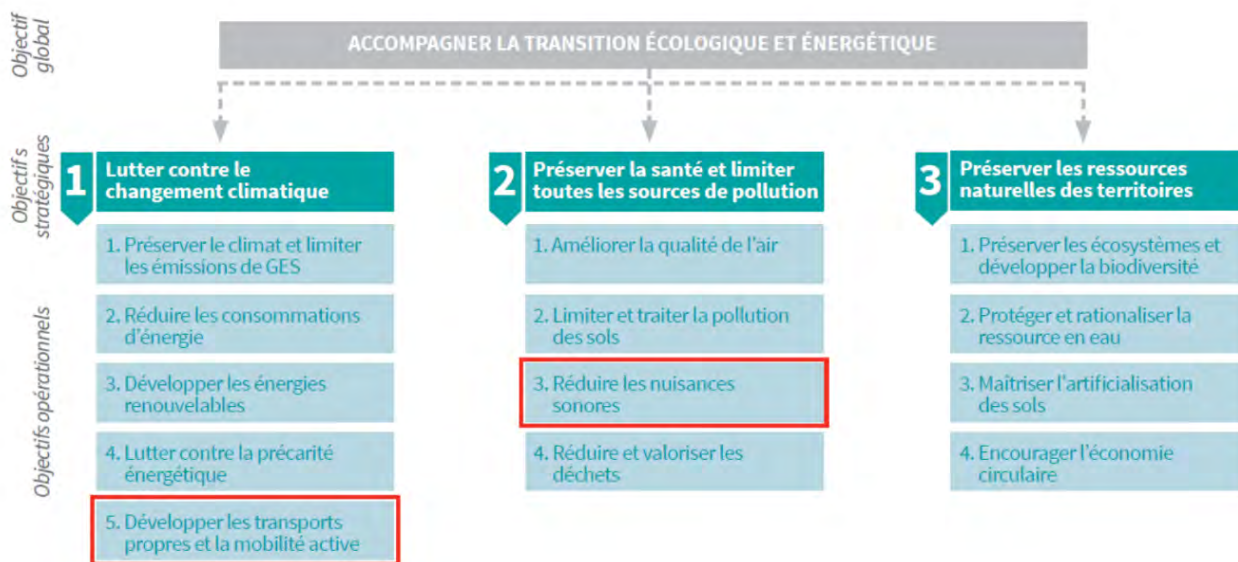
Le plan climat a été validé lors du Conseil Communautaire du 28 mars 2022.



Pour ce faire, chacun doit à son niveau mener des actions qui contribueront à répondre aux objectifs. Elles concernent des thèmes aussi variés que : les déplacements, le logement, les déchets, l'économie, l'agriculture et la forêt, etc ...

Source : <https://www.fontenayvendee.fr/plan-climat/>

Dans l'accompagnement de la transition écologique et énergétique, les liens sont étroits entre les actions visant à améliorer la qualité de l'air et les actions visant à réduire les nuisances sonores :



Source : ADEME, Approche Environnementale de l'Urbanisme (2017)

7. LES MESURES REALISEES DEPUIS 10 ANS PAR LES AUTRES MAITRES D'OUVRAGE

Parallèlement aux actions prises sur l'initiative de la collectivité, les autres gestionnaires de voies ont mis en œuvre des actions susceptibles d'améliorer l'exposition au bruit des citoyens :

- campagnes de comptages routiers (permanents ou ponctuels) afin de suivre l'évolution des trafics sur le réseau routier majeur ;
- campagnes ponctuelles de mesures de la pression acoustique en façade des bâtiments exposés au bruit routier.

Les actions prévues dans le cadre du **PPBE 2016-2021 du Département de la Vendée** portent sur :

- Investissement routier sur la durée du PPBE
 - la mise à 2x2 voies de la RD 948 section par section (la section Challans / Les Montées (24 M€) et la section Aizenay / La Vie (15 M€)) ;
 - L'aménagement à 2x2 voies de la RD 949B entre Bournezeau et Chantonay. Le montant de l'opération s'élève à 30 M€ ;
 - Des mesures de protection acoustiques sont prévues pour ces projets.

- Entretien du réseau routier existant

Le programme d'intervention est établi sur 3 ans pour les routes à 1x2 voies et sur 6 ans pour les routes à 2x2 voies. Sur le réseau à 2x2 voies, les travaux de renouvellement nécessaires seront réalisés en enrobés drainants ou autre technique acoustiquement efficace.

Sur les autres routes ayant un trafic supérieur à 3 millions de véhicules par an ; les enrobés dits « phoniques » pourront être employés, hors agglomération, dans les zones où le nombre d'habitations concernées est significatif et la vitesse suffisante pour rendre la technique efficace comme pour les axes tels que les RD 160, RD 949, RD 137...

- Développer les modes de déplacements moins nuisibles
 - Transports collectifs

Les modalités d'organisation avec la Région sont en cours de discussion dans le cadre du transfert de compétences. L'objectif est de poursuivre l'adaptation des missions de service public liées au transport collectif et de rendre le réseau plus attractif, sécurisé et moderne.

- Intermodalité

Le Département a apporté sa contribution aux projets d'intermodalité des villes importantes du département. Cette action lui a permis de favoriser la fréquentation du réseau ferroviaire et d'offrir d'autres alternatives que la route pour les déplacements quotidiens des vendéens.

La ville de Fontenay-le-Comte a procédé à l'aménagement d'un pôle multimodal en remplacement de la gare routière actuelle Boulevard Leclerc. La Direction des transports a été associée à la définition technique du projet qui est opérationnel depuis septembre 2011.

- Transports ferroviaires

L'amélioration de la ligne Nantes – Bordeaux (La Roche-sur-Yon – La Rochelle) est inscrite au Contrat de Plan Etat Région 2014 – 2021. Un montant d'opération de 80 M€ est prévu en Pays de la Loire, sur un montant total de 120 M€ sur la totalité du linéaire Nantes – Bordeaux.

- Pistes cyclables

Le Département a pour objectif de maintenir en bon état le réseau cyclable existant. Son programme adopté en 2011 prévoit de constituer un réseau d'un peu plus de 1200 km.

- Covoiturage

Afin d'amplifier la pratique du covoiturage initiée en 2007 par le lancement de la plate-forme internet, le Département continue à sécuriser, fédérer et amplifier les pratiques spontanées, faciliter la pratique notamment en zone rurale et valoriser ce mode de déplacement aux yeux des utilisateurs potentiels.

- Gestion du domaine public routier et l'urbanisme

Le Règlement de la voirie départementale et l'association du Département à l'élaboration des documents d'urbanisme des communes contribuent à développer un urbanisme prenant en compte l'existence préalable des RD pour mieux préserver les habitations futures des nuisances apportées par le trafic routier.

Dans la commune de Fontenay-le-Comte, le Département de la Vendée a mis en œuvre en 2019 sur la RD148 entre la Lune et l'échangeur de Saint-Martin-de-Fraigneau, le renouvellement de la couche de roulement en BBTM (revêtement peu bruyant).

8. LES MESURES ENVISAGEES DANS LES 5 ANS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE LA VILLE

8.1. Introduction

L'article R572-8 du code de l'environnement prévoit également que le PPBE répertorie toutes les mesures visant à prévenir ou à réduire le bruit dans l'environnement prévues pour les cinq années à venir.

Les champs de compétence de la commune en matière de lutte contre le bruit portent principalement sur :

- La planification, l'urbanisme et l'aménagement (PLU, SCOT, carte communale, ...)
- La création, l'aménagement et la requalification des voies communales ;
- La sensibilisation, l'éducation et la communication ;
- La création, l'aménagement et la rénovation de bâtiments communaux ;
- La réalisation d'étude acoustique et le suivi acoustique de l'environnement sonore ;
- Le soutien à des programmes de lutte contre le bruit, en initiant des partenariats ou en cofinçant certaines actions ;
- La politique de déplacements (PDU, ...)
- La collecte des déchets ;
- La qualité de vie et la salubrité publique.

Le maire dispose également de la compétence « *lutte contre les bruits de voisinage* », mais ce domaine n'étant pas couvert par la directive européenne 2002/ 49/ CE : le présent PPBE ne contient donc pas d'action concrète pour lutter contre ces désordres.

8.2. Le plan d'actions : la stratégie retenue par la Ville

La stratégie retenue par la Ville de Fontenay-le-Comte pour réduire les nuisances sonores le long des voies routières s'articule autour des 2 points suivants :

- 1) Valoriser les réflexions et mettre en œuvre les actions prévues/en cours en faveur de la promotion de nouveaux usages de la voiture, des mobilités douces et des circulations apaisées ;
- 2) Se doter d'indicateurs de suivi et communiquer avec la population.

Dans les 5 années du PPBE, la Ville de Fontenay-le-Comte portera son attention sur les voiries identifiées dans le paragraphe 3.2, sans exclure les autres voies routières.

8.3. Le plan d'actions : les actions retenues par la Ville

Les actions retenues par la ville de Fontenay-le-Comte vont s'appuyer fortement sur la mise en œuvre du programme d'action du plan de déplacement communal essentiellement sur sa thématique « Apaiser et sécuriser les déplacements à Fontenay-le-Comte » avec notamment :

- la restructuration des principaux carrefours de la commune (mise à double sens de l'avenue Marceau pour réduire le trafic de transit observé sur la rue de la république, élargissement de l'îlot central de la place Ouillette pour supprimer une voie de circulation et intégrer une piste cyclable, aménagement des espaces dédiés à la pratique de la mobilités douces pour la place Viète) ;
- la modification du sens de circulation en centre-ville avec la suppression du double carrefour giratoire de la rue de la république. Cet aménagement s'inscrit dans **un projet plus large de requalification complète de la rue de la république** ;
- Limitation du trafic de transit poids-lourds dans le centre-ville et interdictions de circulation en dehors des heures de livraisons dans une zone de centre-ville.

Également, la Ville de Fontenay-le-Comte afin d'être en capacité de **communiquer avec la population** et les partenaires institutionnels va mettre en œuvre les actions suivantes :

- constituer une base de données « *revêtements de chaussée* » dans un environnement SIG (système d'informations géographiques) afin de pouvoir suivre dans la durée la nature des travaux réalisés (date, géo-localisation, plan de récolement des travaux, section traitée, fiches techniques des produits mis en œuvre, mesures de réception, ...)
- réaliser des campagnes de mesures acoustiques et créer une base de données « environnement sonore » ;
- mettre à jour chaque année la base de données sur les trafics routiers : installation de postes de comptage permanent et réalisation de campagnes ponctuelles de comptage du trafic routier ;
- mettre en œuvre des radars « *pédagogiques* » sur les grands axes, et en particulier sur les voiries identifiées.

8.4. Les financements

Les actions prévues pour traiter le bruit routier le long des voies communales seront entièrement financées sur le budget communal.

8.5. La justification des mesures

Les mesures proposées par la Ville tiennent compte des leviers dont elle dispose et des moyens humains et financiers qu'elle possède aujourd'hui.

Les actions en faveur du développement des circulations douces et de la maîtrise des vitesses doivent contribuer à la réduction du bruit routier.

Les campagnes de comptage du trafic routier permettront de suivre dans la durée l'évolution du nombre de véhicules légers et de poids lourds en circulation à Fontenay-le-Comte, et fourniront des informations pour le calcul des cartes de bruit stratégiques de 4^{ème} échéance (2022).

9. LES MESURES ENVISAGEES LES 5 ANS DANS LE DEPARTEMENT

Le **PPBE des infrastructures autoroutières** dans le département de la Vendée présente le programme d'actions 2018-2023 suivant :

- Réfection des chaussées autoroutières

À noter qu'ASF a prévu dans les 5 ans de réaliser le renouvellement de la couche de roulement de l'A87 et de l'A83 sur l'intégralité de ces sections situées dans le département de la Vendée, en optant pour un enrobé Béton Bitumineux Semi Grenu de faible granulométrie, figurant parmi les produits moyennement bruyants.

Notons que l'entretien des chaussées circulées, et plus particulièrement le renouvellement de la couche de roulement, répondent à de nombreux critères. Les qualités acoustiques en font partie, en particulier au droit de secteurs urbanisés, mais des critères de sécurité des usagers et de pérennité de la chaussée entrent également dans le choix. Ainsi, les actions relatives aux revêtements moyennement bruyants prévus d'être mis en œuvre sont signalées à titre informatif ; elles peuvent apporter une plus-value notable mais ne peuvent être considérées comme un gage permanent de qualité acoustique.

Dans tous les cas ASF suit l'empreinte sonore de ses autoroutes afin de répondre aux obligations réglementaires applicables à chacune des sections.

- Financement :

Pour les réseaux autoroutiers concédés, les opérations sont financées par les sociétés concessionnaires d'autoroutes, le cas échéant dans le cadre des modalités définies dans les contrats d'entreprise. La maîtrise d'ouvrage des opérations est assurée par la société concessionnaire d'autoroute.

- Mesures curatives

Sur le réseau routier national concédé (A83 et A87), la société ASF ne recense aucun Point Noir du Bruit le long de ces infrastructures dans le département de la Vendée. Aussi, aucune opération curative n'est envisagée sur ces axes.

10. L'IMPACT SUR LES POPULATIONS ET L'EVALUATION DES MESURES

10.1. Estimation de la diminution de la population exposée

Les actions retenues pour développer de **nouveaux usages de la voiture et favoriser les mobilités douces** permettront de réduire le nombre de personnes exposées au bruit routier de façon diffuse dans l'espace public, selon la réussite des différentes actions mises en œuvre.

10.2. Suivi du plan d'actions : gouvernance, indicateurs et échéancier

Après mise en œuvre des mesures prévues dans le cadre du PPBE de la Ville de Fontenay-le-Comte, les bâtiments sensibles faisant partie de la catégorie des « *points noirs de bruit* » seront moins nombreux à échéance du Plan.

La Direction des Services Techniques de la Ville de Fontenay-le-Comte est chargée d'évaluer les effets des mesures prévues pour réduire le bruit émis par le trafic sur les voies communales.

Pour ce faire, durant sa période d'application, le PPBE fera l'objet d'un suivi par les moyens suivants :

- 1 réunion annuelle du Comité technique de suivi ;
- publication annuelle du tableau de bord de suivi des actions, avec indicateurs d'avancement et d'efficacité en termes de réduction du nombre de personnes exposées à des seuils « *points noirs de bruit* » ;
- reporting annuel devant les Elus de l'avancée et de l'efficacité des actions.

11. LA CONSULTATION DU PUBLIC

11.1. La phase de pré-consultation

Le projet de PPBE a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 16 mai 2023.

11.2. La phase de mise à disposition du public

Conformément à l'article R.572-9 du Code de l'environnement et à la délibération du conseil municipal du 16 mai 2023, le projet de PPBE a été mis à la disposition du public pendant une période de 2 mois du 22 mai 2023 au 24 juillet 2023.

Durant cette période, les citoyens ont eu la possibilité de consulter le projet de PPBE sur le site Internet de la commune : <https://www.fontenay-le-comte.fr/> et directement au service Urbanisme, en version papier, selon les horaires d'ouverture suivants : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

Les citoyens ont eu la possibilité de faire part de leurs remarques :

- Au service Urbanisme, sur un registre papier prévu à cet effet pendant toute la durée de la consultation du projet de PPBE,
- Par courrier adressé à la mairie de Fontenay-le-Comte,
- Par mail, à l'adresse urbanisme@ville-fontenaylecomte.fr

11.3. Le bilan de la consultation

La ville de Fontenay-le-Comte n'a recueilli aucune observation de la part du public au cours de la période réglementaire des 2 mois de mise à disposition.

12. L'APPROBATION DU PPBE

12.1. Le PPBE approuvé

Conformément à l'article R572-10 du Code de l'environnement, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la Ville de Fontenay-le-Comte a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 26 septembre 2023.

12.2. La publication du PPBE

Conformément à l'article R572-11 du Code de l'environnement, le PPBE approuvé de la Ville de Fontenay-le-Comte et la note exposant les résultats de la consultation sont mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville pour consultation.

Le Plan arrêté et la note sont publiés par voie électronique, et transmis au préfet du département de la Vendée.

12.3. L'actualisation du PPBE

Conformément à l'article L572-8 du Code de l'environnement, le PPBE de la Ville de Fontenay-le-Comte sera réexaminé et, le cas échéant, révisé en cas d'évolution significative des niveaux de bruit identifiés, **et en tout état de cause au moins tous les cinq ans.**

13. ANNEXES

- **Annexe n° 1** : CEREMA – DDTM de Vendée – Cartes stratégiques de bruit 3^{ème} échéance – Résumé Non Technique
- **Annexe n° 2** : SIXENSE Environnement - ASF – Cartes stratégiques de bruit 3^{ème} échéance – Résumé Non Technique
- **Annexe n° 3** : Cartes de diagnostic d'exposition au bruit le long des voies communales à Fontenay-le-Comte
- **Annexe n° 4** : le critère d'antériorité selon circulaire interministérielle du 25 mai 2004
- **Annexe n° 5** : les effets acoustiques des mesures (extrait du guide ADEME à destination des collectivités locales pour l'élaboration des PPBE)



Annexe n° 1 : CEREMA – DDTM de Vendée – Cartes de bruit stratégiques 3^{ème} échéance – Résumé Non Technique

Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le



VILLE DE FONTENAY-LE-COMTE

PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT

ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_091-DE

Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le



VILLE DE FONTENAY-LE-COMTE

PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT

ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_091-DE

Annexe n° 2 : SIXENSE Environnement - ASF – Cartes de bruit stratégiques 3^{ème} échéance – Résumé Non Technique

Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le



VILLE DE FONTENAY-LE-COMTE

PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT

ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_091-DE

Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le



VILLE DE FONTENAY-LE-COMTE

PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT

ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_091-DE


Annexe n° 3 : Cartes de diagnostic d'exposition au bruit le long des voies communales à Fontenay-le-Comte


Elaboration du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

PPBE - Ville de Fontenay-le-Comte


Rue de la République

Données d'entrée


 Lden > 68 dB (A)


 Voie routière retenue (cartes de bruit)

Diagnostic PPBE


 Zone à enjeux PNB potentiel

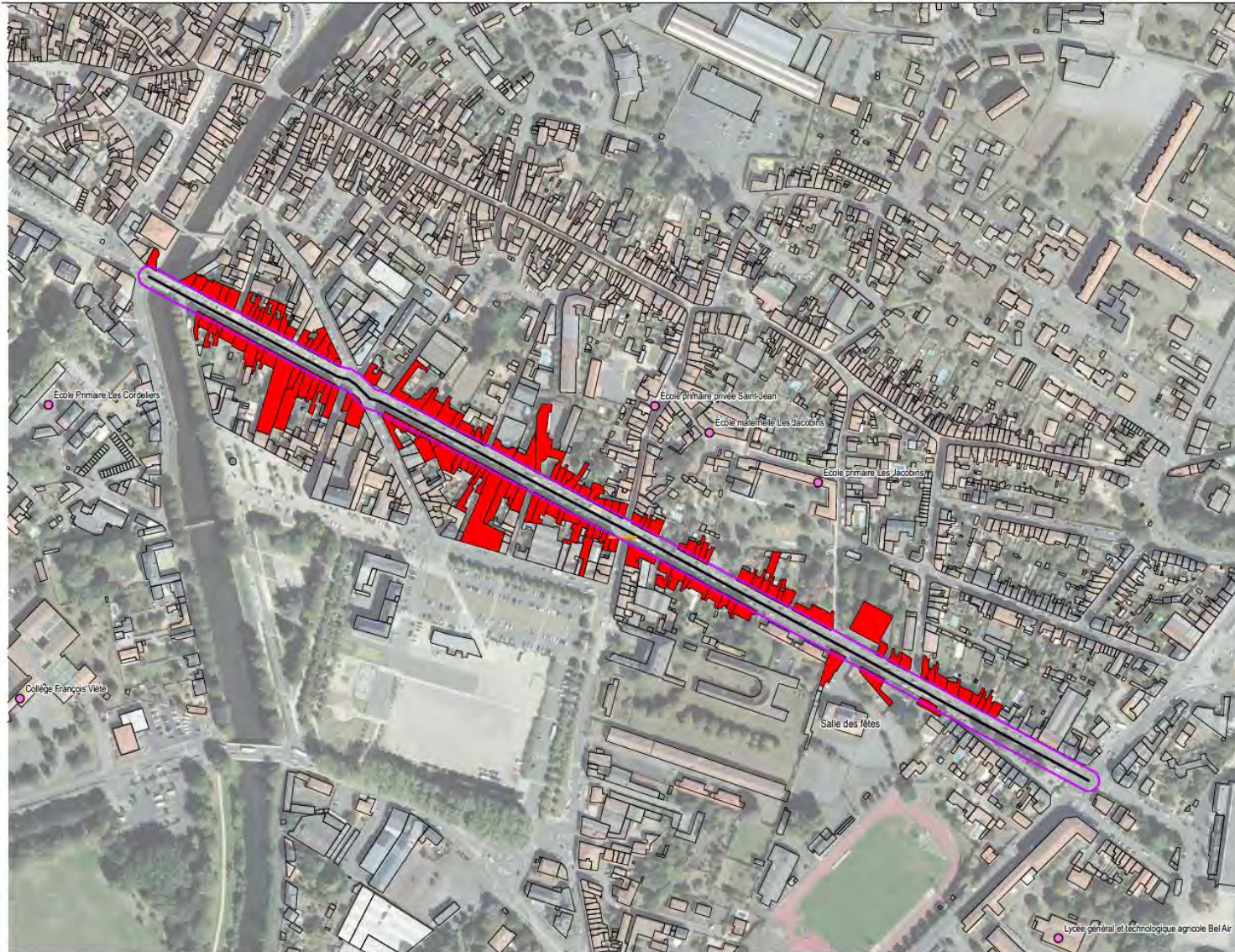
Batiments

 Bâti impacté

 Bâti non impacté

Batiments sensibles

 Enseignement



Sources : BD Ortho,
BD Topo,
OSM

0 30 60 m

20210_PPBE_Fontenay
sce / 2022

Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le



VILLE DE FONTENAY-LE-COMTE

PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT

ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_091-DE

Annexe n° 4 : le critère d'antériorité selon circulaire interministérielle du 25 mai 2004

Annexe 2 : Définition des points noirs, objectifs acoustiques, méthodes de vérification

1) Définition des points noirs dus au bruit des réseaux routier et ferroviaire nationaux

Les points noirs dus au bruit des réseaux routier et ferroviaire nationaux sont caractérisés par les critères acoustiques et les critères d'antériorité indiqués ci-dessous.

Critères acoustiques

Le tableau suivant rappelle les valeurs limites de bruit caractéristiques des points noirs définies en fonction des indicateurs réglementaires actuels [LAeq(6h-22h), LAeq(22h-6h)], valeurs qui avaient été précisées par l'annexe 1 de la circulaire du 12 juin 2001 ainsi qu'à l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2002¹⁴. Il les définit selon les nouveaux indicateurs introduits par la directive n° 2002/49/CE du 25 juin 2002 [Lden, Lnight] :

Valeurs limites relatives aux contributions sonores dB(A) en façade (si une seule de ces valeurs est dépassée, le bâtiment peut être qualifié de point noir)			
Indicateurs de bruit	Route et/ou LGV (2)	Voie ferrée conventionnelle	Cumul Route et/ou LGV (2) ⊕ Voie ferrée conventionnelle
LAeq(6h-22h) (1)	70	73 (4)	73 (5)
LAeq(22h-6h) (1)	65	68 (4)	68 (5)
Lden (3)	68	73	73 (5)
Lnight (3)	62	65	65 (5)

(1) Il s'agit des indicateurs définis à l'article 1 de l'arrêté du 5 mai 1995 ; ils sont évalués à 2 mètres en avant des façades, fenêtres fermées ; ils sont mesurables selon les normes NF S 31-085 (bruit routier) et NF S 31-088 (bruit ferroviaire)

(2) valeurs uniquement applicables aux sections des lignes ferroviaires à grande vitesse exclusivement dédiée à des TGV circulant à plus de 250 km/h

$$(3) L_{den} = 10 \cdot \log \left(\frac{12}{24} \cdot 10^{\frac{LAeq(6h-18h)}{10}} + \frac{4}{24} \cdot 10^{\frac{LAeq(18h-22h)+5}{10}} + \frac{8}{24} \cdot 10^{\frac{LAeq(22h-6h)-10}{10}} \right) - 3 \text{ dB}, \text{ où } LAeq(6h-18h), LAeq(18h-22h) \text{ et } LAeq(22h-6h) \text{ sont évalués à 2 mètres en avant des façades, fenêtres fermées ; ils sont mesurables selon les normes NF S 31-085 (bruit routier) et NF S 31-088 (bruit ferroviaire) ; à noter que } LAeq(6h-18h) = L_{day} + 3, LAeq(18h-22h) = L_{evening} + 3, LAeq(22h-6h) = L_{night} + 3, \text{ où } L_{day}, L_{evening} \text{ et } L_{night} \text{ sont les indicateurs visés par l'annexe 1 de la directive 2002/49/CE du 25 juin 2002.}$$

(4) L'arrêté du 8 novembre 1999 relatif à la limitation du bruit ferroviaire définit également l'indicateur de gêne ferroviaire $I_f = LAeq - 3 \text{ dB(A)}$; les valeurs limites LAeq applicables aux voies ferrées conventionnelles

¹⁴ arrêté du 3 mai 2002, publié au JORF du 5 mai 2002, pris pour l'application du décret n° 2002-867 du 3 mai 2002 modifié et relatif aux subventions accordées par l'Etat pour l'insonorisation des points noirs dus au bruit des réseaux routier et ferroviaire nationaux

sont donc équivalentes aux valeurs limites 70 dB(A) selon l'indicateur $L_f(6h-22h)$ et 65 dB(A) selon l'indicateur $L_f(22h-6h)$.

(5) Si $L1$ est la valeur du L_{Aeq} , L_{den} ou L_{night} pour une route ou une LGV (2), et $L2$ est celle d'une voie ferrée conventionnelle, c'est la valeur globale $L1 \oplus L2 = 10 \log [10^{(L1/10)} + 10^{(L2/10)}]$, qu'il faudra comparer à la valeur limite correspondante pour savoir s'il s'agit d'un point noir.

Critères d'antériorité

Les critères d'antériorité à considérer avaient été précisés par l'annexe 1 de la circulaire du 12 juin 2001 ainsi qu'à l'article 3 de l'arrêté du 3 mai 2002. Ils sont rappelés dans ce qui suit.

Les locaux qui répondent aux critères d'antériorité sont :

- les locaux d'habitation dont la date d'autorisation de construire est antérieure au 6 octobre 1978 ;
- les locaux d'habitation dont la date d'autorisation de construire est postérieure au 6 octobre 1978 tout en étant antérieure à l'intervention de toutes les mesures visées à l'article 9 du décret n° 95-22 du 9 janvier 1995 et concernant les infrastructures des réseaux routier et ferroviaire nationaux auxquelles ces locaux sont exposés ;
- les locaux des établissements d'enseignement, de soins, de santé et d'action sociale dont la date d'autorisation de construire est antérieure à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral les concernant pris en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

Lorsque les locaux d'habitation, d'enseignement, de soins, de santé ou d'action sociale ont été créés dans le cadre de travaux d'extension ou de changement d'affectation d'un bâtiment existant, l'antériorité doit être recherchée pour ces locaux en prenant comme référence leur date d'autorisation de construire et non celle du bâtiment d'origine.

Annexe n° 5 : les effets acoustiques des mesures (extrait du guide ADEME à destination des collectivités locales pour l'élaboration des PPBE)



3.3.5. CONCLUSION

A partir de cette série d'actions sur la maîtrise du bruit routier, nous proposons de les synthétiser en faisant ressortir deux indicateurs de pertinence :

- la pertinence d'efficacité acoustique qui s'apprécie au regard de l'effet direct de l'action en situation (plus une action sera pertinente, plus elle sera acoustiquement efficace pour améliorer la situation des riverains) ;
- la pertinence de délai pour sa mise en œuvre qui s'apprécie au regard de la durée de vie d'un PPBE (environ 5 ans).

La codification proposée est la suivante :

- +++ = action très pertinente
- ++ = action pertinente
- + = action peu pertinente

Tableau récapitulatif des indicateurs de pertinence d'efficacité et de délai de mise en œuvre :

Action sur le trafic routier	Pertinence d'efficacité acoustique	Pertinence de délai pour la mise en œuvre
Réduction du trafic	++	++
La réduction du trafic présente une pertinence acoustique moyenne, la mesure devant concerner une grosse part du trafic pour commencer à être acoustiquement perceptible. En terme de délai, il s'agit d'une mesure relativement facile à mettre en place		

Action sur le trafic routier	Pertinence d'efficacité acoustique	Pertinence de délai (avant la mise en œuvre)
Modification du plan de circulation	+++ (effet local)	+++
La modification d'un plan de circulation peut par contre avoir des effets acoustiques locaux très intéressants et dans un laps de temps très court		
Restriction de circulation des poids lourds	+++	+++
La restriction des circulations poids lourds présente une très bonne pertinence acoustique qui peut conduire à des effets importants et très rapides dans le temps.		
Installation du péage urbain	+	+
Les quelques expériences de péage urbain analysées nous conduisent à classer cette action comme peu pertinente du point de vue acoustique. Son délai de mise en œuvre est du même ordre		
Gestion du stationnement	+++	++
La gestion du stationnement apparaît une des actions clés pour permettre de réduire et d'organiser le trafic en milieu urbain. Sa pertinence acoustique est donc très bonne, mais les délais de mise en œuvre peuvent apparaître longs par rapport à la durée de vie du PPBE		
Gestion du trafic urbain de livraison	++	+
La gestion du trafic de livraison pourrait intrinsèquement constituer une action pertinente, mais ce constat est à modérer compte tenu de la difficulté de sa mise en œuvre qui dépend énormément du contexte local. Elle demande une infrastructure spécifique dont les délais de mise en œuvre paraissent peu compatibles avec ceux d'un PPBE. Une simple organisation locale des livraisons présente une pertinence acoustique plus faible, mais peut rapidement être mise en place		
Moderation de la vitesse	+++	+++
La modulation des vitesses présente une très bonne pertinence acoustique. Sa pertinence en terme de délai est également très bonne et peut être amplifiée localement par la mise en place d'un dispositif de contrôle sanction automatisé		
Installation de radar automatique	++	++
L'installation d'un radar automatique constitue une action pertinente, même si son effet reste assez local. Son délai de mise en œuvre est lui aussi pertinent		
Mise en place d'une onde verte	variable	+++
La mise en place d'une onde verte constitue une action intrinsèquement pertinente du point de vue acoustique, mais elle tend à favoriser les déplacements en véhicule personnel au détriment des transports en commun. En fonction du contexte local (présence de TC ou pas), elle peut constituer une mesure pertinente. Les délais de mise en place sont eux aussi pertinents		
Réalisation d'une zone 30	+++ (effet local)	++
La réalisation d'une zone 30 constitue une action très pertinente du point de vue acoustique, même si son effet reste très local. La pertinence du délai de mise en œuvre est bonne		
Partage de la voirie (code de la rue)	+++	++
Le partage de la voirie constitue une action très pertinente du point de vue acoustique, même si elle est réservée par nature aux voies faiblement circulées. Son délai de mise en œuvre apparaît pertinent à l'échelle de la durée de vie d'un PPBE		

Action sur le trafic routier	Pertinence d'effort acoustique	Pertinence de délai (00/1) la mise en œuvre
Développement des modes de transports doux	+	+
Le développement des modes doux comme la bicyclette constitue intrinsèquement une mesure pertinente acoustiquement. Mais le constat opéré jusqu'à présent dans toutes les villes (la bicyclette emprunte avant tout au mode piéton) nous conduit à qualifier cette action globalement peu pertinente du point de vue acoustique. Les délais de mise en œuvre sont du même ordre		
Développement des transports en commun	+++	+
Le développement des transports en commun, sous divers angles et notamment celui de l'aménagement de sites propres, constitue une action très pertinente acoustiquement. Les délais de mise en œuvre restent par contre peu pertinents à l'échelle de la durée d'un PPBE		
Utilisation véhicule électrique ou hybride	+	+
Le recours à des véhicules électriques ou hybrides, s'il constitue intrinsèquement une action pertinente se trouve classé comme action peu pertinente, compte tenu de la difficulté à modifier le parc existant. Les délais de mise en œuvre sont eux aussi sans rapport avec la durée de vie d'un PPBE		

En conclusion, si on prend un peu de recul sur toutes ces mesures, on constate que la composante acoustique n'est souvent qu'un motif secondaire de sa mise en œuvre, mais qu'il peut y avoir convergence entre la thématique « acoustique » et d'autres thématiques très actuelles comme la qualité de l'air ou encore la sécurité routière. La modération des vitesses qui apparaît comme une des mesures les plus efficaces ou la fréquentation des transports en commun sont deux bons exemples.



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	27
Procurations	3
Absents	3

Objet :

2023-05-10 ANRU PRIR
Moulins Liot - Ajustement mineur
n°2 à la convention pluriannuelle
de renouvellement urbain -
Approbation

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjointes.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

**2023-05-10 ANRU PRIR MOULINS LIOT - AJUSTEMENT MINEUR N°2 À LA
CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN -
APPROBATION**

Sur le rapport de Mme Ghislaine LÉGERON, Première adjointe

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de la construction et de l'habitation ;
Vu la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique ;
Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;
Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain en vigueur ;
Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Fontenay-le-Comte cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU signée le 2 mars 2020 ;
Vu l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Fontenay-le-Comte cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU signé le 22 novembre 2022 ;
Vu le projet de convention de transfert de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de 20 logements en accession aidée sur le PRIR Moulins Liot ;

Considérant la demande de l'ANRU et de son délégué territorial représenté par la Direction départementale des territoires et de la mer de la Vendée d'intégrer la gestion en flux des contreparties Action Logement dans la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Fontenay-le-Comte ;

Considérant le passage en phase pré-opérationnelle des opérations de logements en accession, l'ajustement et la précision de leur localisation ;

Considérant le projet de transfert de maîtrise d'ouvrage de l'opération de 20 logements en accession (opération C0-630-36-0012) de la Ville de Fontenay-le-Comte à l'opérateur Podeliha Accession ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

30 Voix Pour
0 Voix Contre
0 Abstention

- **APPROUVE** le projet d'ajustement mineur n°2 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Fontenay-le-Comte cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU et son annexe, annexés à la présente délibération ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'ajustement mineur n°2 à la convention et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le secrétaire de séance,

Pierre-André MÉTAY



Le Maire

Ludovic HOCBON

AJUSTEMENT MINEUR N°2 À LA CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE FONTENAY-LE-COMTE

COFINANCÉ PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



SOMMAIRE

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE	4
ARTICLE 2 : OBJET DE L'AJUSTEMENT MINEUR	4
ARTICLE 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE	5
ARTICLE 4 : DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE.....	7
ANNEXES.....	7



Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU en vigueur au jour de la signature du présent ajustement mineur,

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur à la date de signature du présent ajustement mineur,

Il est convenu ce qui suit :



Article 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La convention pluriannuelle du projet de Fontenay-le-Comte (n°C0630), portant sur le quartier des Moulins Liot, et dont le dossier a été examiné par le comité d'engagement de l'ANRU en date du 3 avril 2019, a été signée le 2 mars 2020. L'avenant n°1 a été examiné par le comité d'engagement du 6 décembre 2021, et a été signé le 22 novembre 2022

Cette convention pluriannuelle peut faire l'objet de modifications au cours de son exécution conformément à l'article 7.2 du titre III du RGA NPNRU.

A ce jour, les avenants et ajustements mineurs déjà contractualisés sont les suivants :

N° de l'avenant ou de l'ajustement mineur	Nature de l'avenant (ajustement mineur ou avenant)	Date du Comité d'Engagement	Date signature de l'ajustement mineur et de l'avenant	Description des modifications
1	Avenant	6 décembre 2021	22 novembre 2022	Modification du plan guide et de la programmation sur le quartier Modification de la programmation de logements sur les opérations de reconstitution de l'offre hors quartier

Article 2 : OBJET DE L'AJUSTEMENT MINEUR

L'objet du présent ajustement mineur consiste en l'intégration des évolutions suivantes :

- Mise en conformité de l'article 5.2 de la convention pluriannuelle et de l'annexe B2 pour prendre en compte le passage à la gestion en flux
- Changement de maître d'ouvrage pour l'opération C0630-36-0012 « Construction de 20 logements en accession aidée ». Le maître d'ouvrage devient Podeliha Accession
- Précision et ajustement de la localisation des logements en accession des opérations C0630-36-0005 et C0630-36-0012

Article 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La convention mentionnée à l'article 1 du présent ajustement et modifiée par les avenants successifs listés dans ce même article est modifiée dans les conditions ci- après :

Article 3.1 – Modification de l'article 5.2 « La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité »

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

L'article 5.2 « La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité » est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires politique de la ville visée par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- 142 (nombre total) droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux, correspondant à 50,9% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et du protocole de préfiguration).

Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
4 - Autres Grands pôles	40,0% soit 34 droits	56,0% soit 0 droits	56,0% soit 108 droits	64,0% soit 0 droits

Parmi ce volume global de réservation en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

- o 12.5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit 11 droits ;
- o 17,5% du nombre total de logements reconstitués en QPV et requalifiés dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement, soit 0 droits ;
- o 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45.000 k€ par logement soit 0 droits.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un bailleur social dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

Le volume global de droit de réservation se répartit entre organisme de logement social comme suit :

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)
VENDEE HABITAT OPH	130
VENDEE LOGEMENT ESH	12

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du CCH, qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du Groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'Etat, l'ANRU, et Action Logement du 11 juillet 2018, avenantée le 10 juillet 2021, pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Article 3.2 – Modification de l'article 9.1.1.1 – « Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU »

- **Les opérations « Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet / l'accompagnement des ménages / la conduite du projet de renouvellement urbain » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Sans objet

- **Les opérations « Le relogement des ménages avec minoration de loyer » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Sans objet

Article 3.3 – Modification de l'article 9.1.1.2 « Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU »

- **Les opérations « La démolition de logements locatifs sociaux » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Sans objet

- **Les opérations « Le recyclage de copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Sans objet

- Les opérations « Le recyclage de l'habitat ancien dégradé » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet

- Les opérations « L'aménagement d'ensemble » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet

Article 3.4 – Modification de l'article 9.1.1.3 « les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU »

- Les opérations « La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) » sont modifiées et présentées comme suit :

Sans objet

- Les opérations « La production d'une offre de relogement temporaire » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet

- Les opérations « La requalification de logements locatifs sociaux » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet

- Les opérations « La résidentialisation de logements locatifs sociaux / de copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet

- Les opérations « Les actions de portage massif en copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet

- Les opérations « La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

La subvention de l'ANRU étant destinée à faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain, son octroi est subordonné à l'engagement des personnes physiques « acquéreur » des logements subventionnés à respecter deux conditions. La clause suivante reprenant ces deux conditions doit être retranscrite dans chaque acte notarié :

« Condition particulière liée à la subvention accordée par l'ANRU

La présente vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le but de faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain.

Aux termes de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée le **3 mars 2020** entre notamment la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain **la Ville de Fontenay-le-Comte et la Communauté de communes Pays de Fontenay Vendée**, l'ANRU, et le VENDEUR aux présentes, une subvention est accordée par l'ANRU sous réserve du respect des conditions déterminantes suivantes :

- L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,
- La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, autre).
- La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention ANRU d'un montant de **10 000 €**. Ce prix de vente est inférieur au plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR et le VENDEUR ont pris parfaite connaissance de la condition ci-dessus, déclarent en accepter expressément toutes les dispositions, et s'obligent à les respecter. »

Création de 20 logements individuels en accession à la propriété avec Podeliha Accession, opérateur identifié dans le cadre des contreparties Action Logement (opération C0630-36-0005)
 Création de 20 logements individuels en accession à la propriété par l'opérateur Podeliha Accession (opération C0630-36-0012).

Ces opérations seront portées dans le cadre du projet de nouveau quartier vert des Moulins

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier
Avenue Georges Pompidou / rue Turgot - Construction de 20 logements en accession sociale à la propriété	C0630-36-0005	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	PODELIHA ACCESSION	---	---	200 000,00 €

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier
Avenue Georges Pompidou, rue Turgot - Construction de 20 logements en accession aidée à la propriété	C0630-36-0012	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	PODELIHA ACCESSION	---	---	200 000,00 €

La localisation des deux opérations de 20 logements en accession a été précisée :

-Opération C0630-36-0005 :

- o à l'est de la rue Turgot, 11 logements (dits îlots 3 et 4) desservis par une allée nouvelle, puis 3 logements (dits îlot 6a) desservis par une autre allée nouvelle
- o à l'est de l'avenue Pompidou, 6 logements (dits îlots 12 et 13) desservis par une allée nouvelle

-Opération C0630-36-0012 :

- o à l'est de la rue Turgot, 3 logements (dits îlot 6b) desservis par une allée nouvelle
- o à l'est de la rue Pierre Fouschier, desservis par l'allée aujourd'hui privée Vendée Habitat desservant également les tours CDE (projet de rétrocession de la voie de desserte dans le domaine public), 6 logements intermédiaires (dits îlot 7)
- o à l'est de l'avenue Pompidou, 11 logements (dits îlots 14 et 15) desservis par une allée nouvelle

- **Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics et collectifs de proximité » sont modifiées et désormais présentés comme suit :**

Sans objet

- **Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Sans objet

- **Les opérations « Autres investissements concourant au renouvellement urbain » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Sans objet

Article 3.5 – Modification de l'article 9.4 « Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » »

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

Article 3.6– Modification de l'article 10 « le plan de financement des opérations programmées »

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE

Le présent ajustement mineur prend effet à compter de la date de signature par le délégué territorial.

Les clauses de la convention pluriannuelle visée à l'article 1 non modifiées par le présent ajustement mineur demeurent inchangées et applicables conformément aux dispositions prévues dans la convention pluriannuelle.

Ces modifications seront intégrées dans la version consolidée de la convention pluriannuelle qui sera annexée au prochain avenant.

ANNEXES

TABLEAU FINANCIER et ANNEXES DU CONTRAT MODIFIES (fiches descriptives des opérations, annexes B1 et B2 sur les contreparties Action Logement le cas échéant)

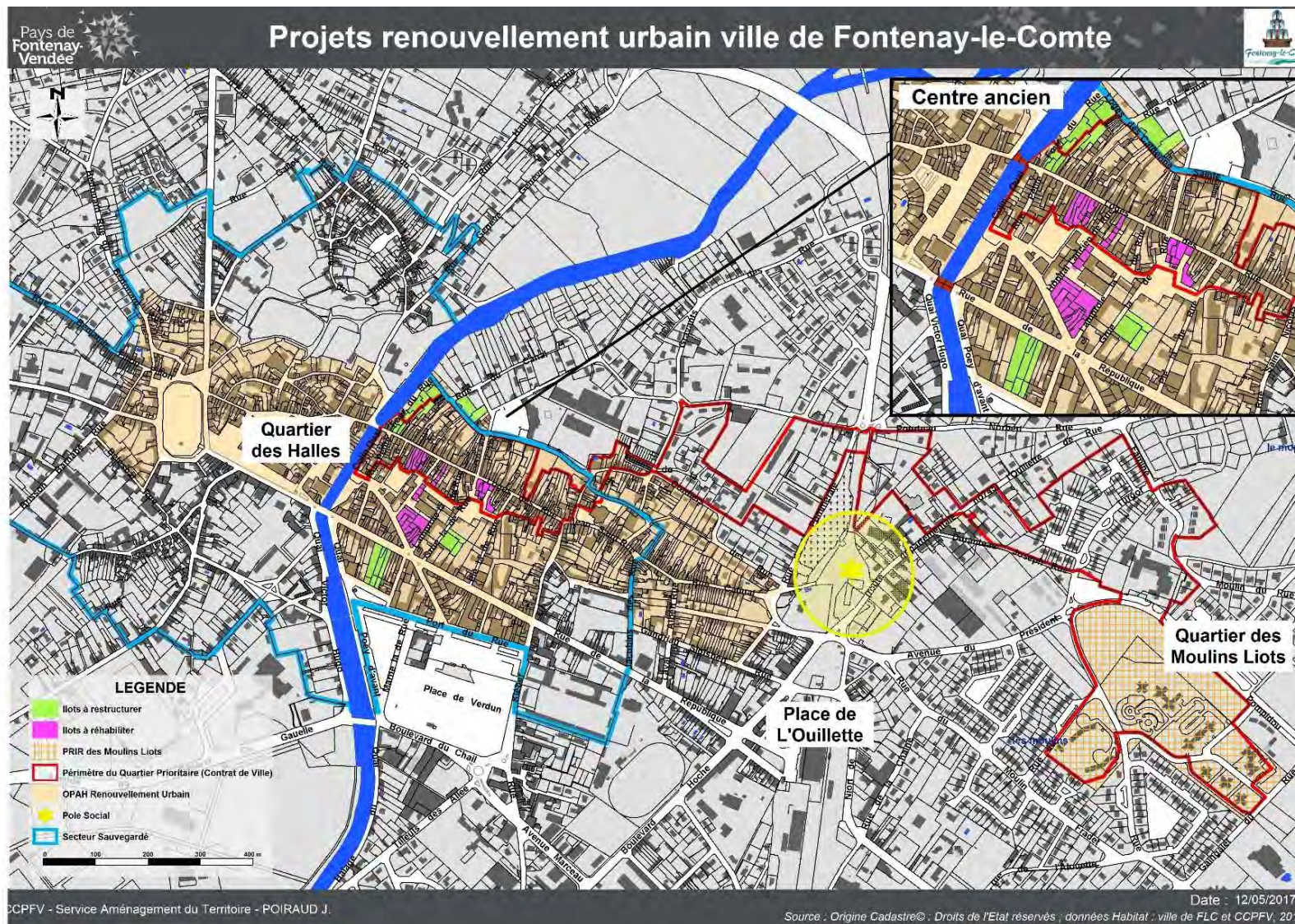
[Annexe A – Mise à jour des plans mentionnant les emprises des contreparties Action Logement : A6, A9, A10, A11](#)

[Annexe B1- Mise à jour de la description des contreparties Action Logement](#)

[Annexe B2 – Mise à jour suite à l'évolution des contreparties Action Logement](#)



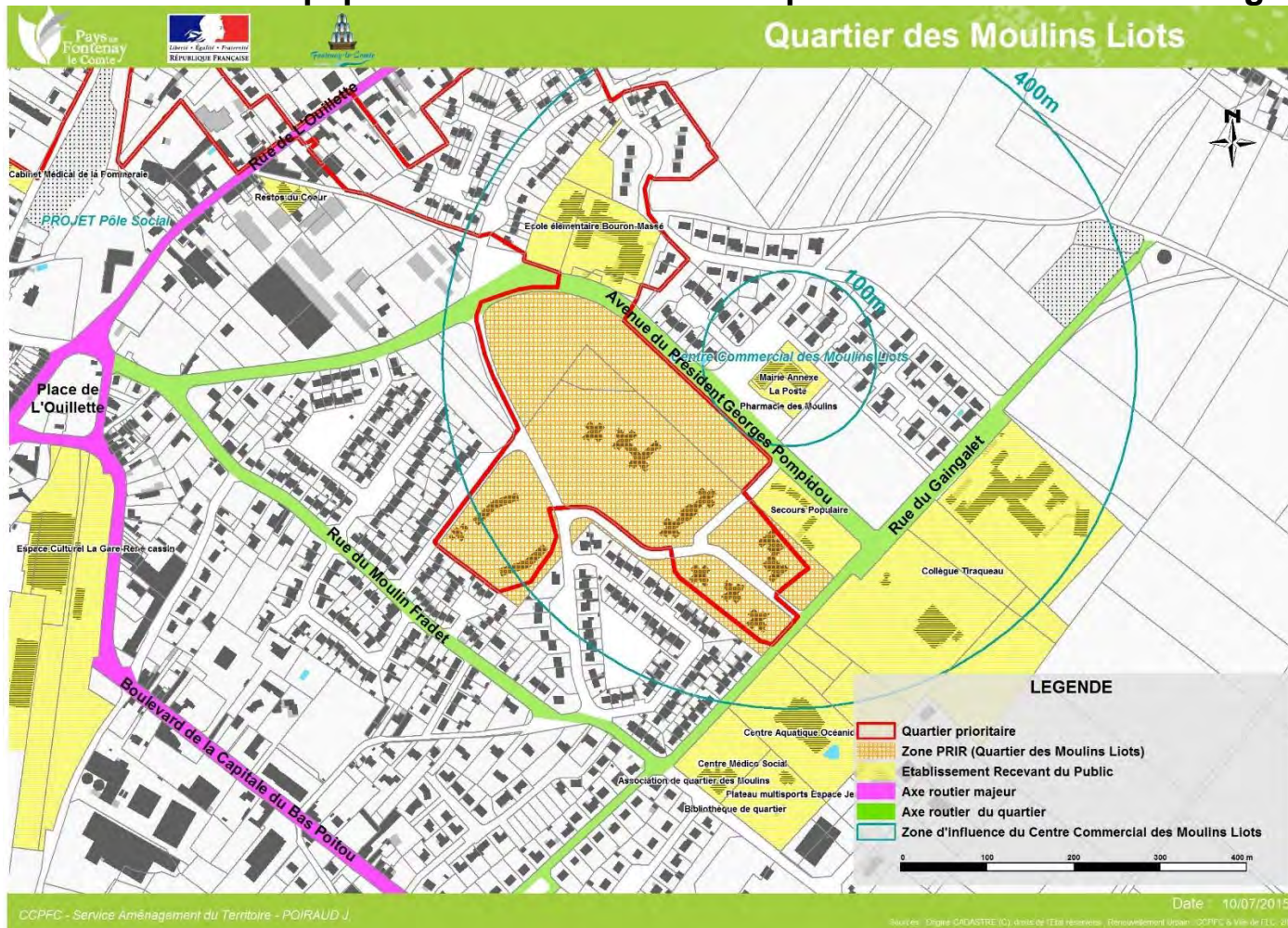
A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville



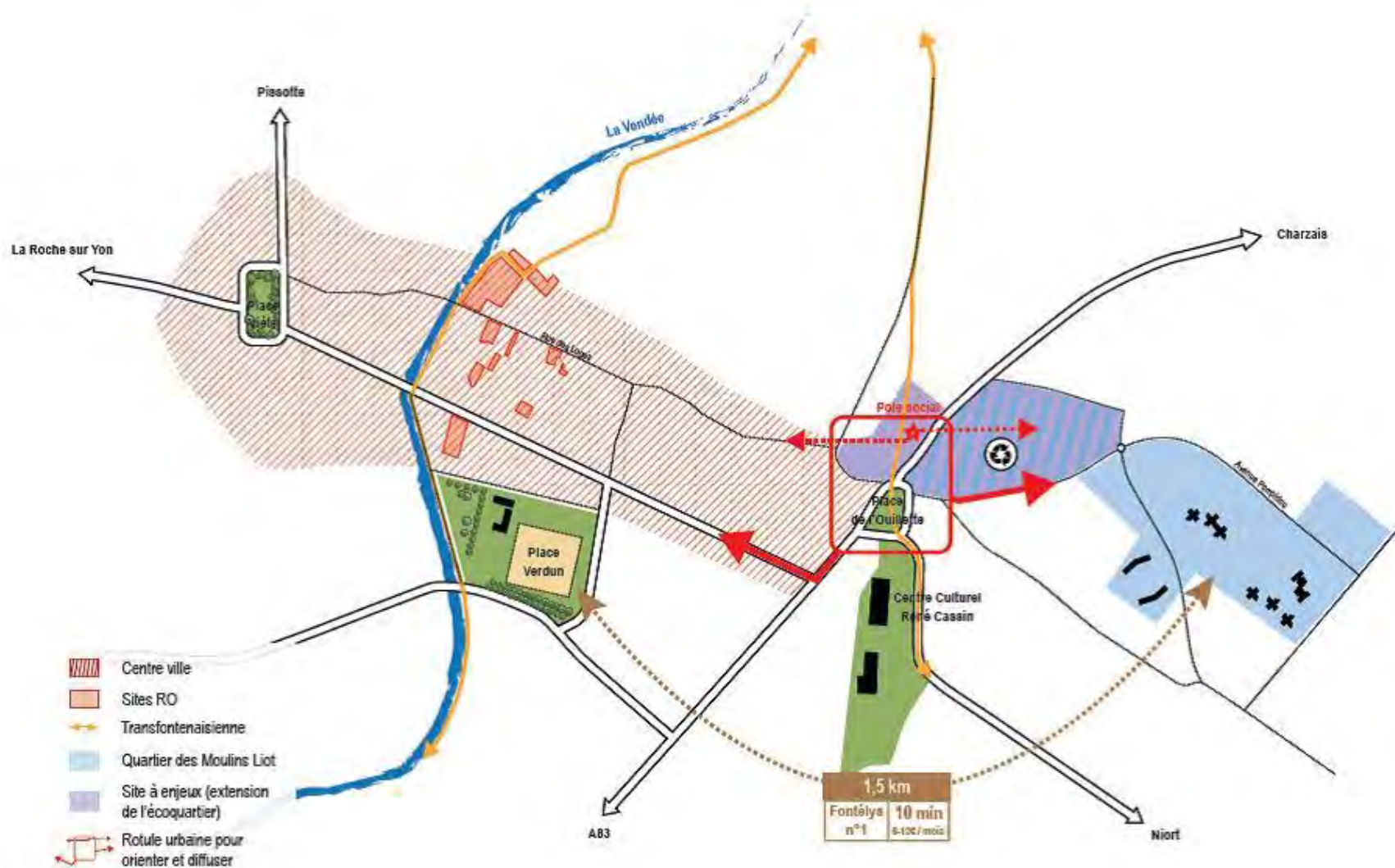
CCPFV - Service Aménagement du Territoire - POIRAUD J.

Date : 12/05/2017
Source : Origine Cadastre© : Droits de l'Etat réservés ; données Habitat : ville de FLC et CCPFV, 2017

A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM



A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier



A4 - Synthèse de la phase protocole et d'évolution du projet urbain

I. Phase protocole Opérations financées



PROTOCOLE DE PREFIGURATION

ANNEXE 7

Tableau financier et planning de réalisation des actions du programme de travail relatif au protocole de préfiguration

Intitulé de l'étude	Maîtrise d'Ouvrage	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC	Durée prévisionnelle	Date démarrage	Subventions				
						ANRU	CDC	ADEME	CCPFLC	Reste-à-Charge MO
Etude stratégie Urbaine	Ville	60 000 €	72 000 €	6 mois	Février 2016	20 000 €	12 000 €		15 000 €	25 000 €
Etude Développement économique/commerce	Ville	25 000 €	30 000 €	3 mois	Février 2016		12 500 €			17 500 €
Complément étude réseau de chaleur	Ville/ CCPFLC	25 000 €	30 000 €	3 mois	Septembre 2016		3 750 €	17 500 €		3 750 €

Description des modalités d'association des habitants

Souvent décrit comme l'ancien quartier « dortoir » de SKF, le quartier des Moulins a, et ce, depuis toujours, souvent été la porte d'entrée pour de nombreuses familles de la ville de Fontenay, voire pour certains, sur le territoire métropolitain. En effet, autrefois ville de garnison, Fontenay-le-Comte accueillait des appelés des territoires d'Outre-Mer dont de nombreux ont fait le choix de rester vivre à Fontenay pour y travailler et fonder une famille. Le quartier des Moulins constituait alors un moyen rapide d'accéder à un logement confortable. Le quartier joue toujours ce rôle d'intégration aujourd'hui, puisqu'il accueille les populations de migrants, en raison de l'attractivité des loyers et de la présence de plusieurs associations susceptibles de favoriser leur inclusion sur le territoire. Le travail sur la mémoire du quartier a choisi de valoriser cet aspect solidaire, qu'il continue d'exercer aujourd'hui.

Lors de la phase Protocole, la direction de projet a souhaité mobiliser l'équipe d'architectes-urbanistes aux côtés d'une sociologue afin de permettre d'intégrer la vision des habitants et du quartier vécu dans le futur projet de renouvellement urbain.

Le travail se déroulait en deux temps :

Un diagnostic partagé de l'espace avec un groupe d'une quinzaine d'habitants volontaires, habitants du quartier et usagers occasionnels (du centre social, du centre commercial, etc.).

Cette première phase de travail a permis de confronter les usages de l'espace, les continuités, les ruptures, les centralités et les vides, géographiques ou ressentis par les habitants et les usagers du quartier.

Des fonctions, utilitaires et même ludiques sont alors apparues dans certains secteurs alors que le quartier semble au premier abord totalement dépourvu d'aménagements et d'aménités.

Ajustement mineur à la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU des Moulins Liot – Annexe A

Ce travail a donné lieu à un reportage photographique ainsi qu'un rendu sous forme de diagnostic en marchant qui a alimenté le travail de concertation et de construction du projet.

Le deuxième travail réalisé par la sociologue a consisté en un travail vidéo sur la mémoire du quartier de manière intergénérationnelle, depuis la construction du quartier jusqu'à aujourd'hui.

Ainsi, toutes les générations vivant sur le quartier, depuis les moins de 10 ans jusqu'au plus de 60 ans, ce qui a permis de restituer l'évolution du quartier (l'arrivée, puis fermetures de certains équipements par exemple) à travers les yeux de ceux qui l'ont vécu au quotidien.

Ces portraits ont permis de mettre en évidence une certaine nostalgie d'un quartier autrefois très vivant, notamment au niveau associatif, mais aussi un état d'esprit en majorité positif, y compris d'une partie de la jeunesse.

Ces portraits ont été réalisés en parallèle et concomitamment au travail lié aux diagnostics en marchant. On y découvre les mêmes souhaits évoqués par les habitants : qualification des larges espaces enherbés en jardins, espaces de jeux, nouveaux habitants, nouveaux bâtiments, voire parfois nouvelles formes urbaines ainsi qu'un meilleur accès aux soins et réinventer les espaces à destination des jeunes semblent être les préoccupations qui reviennent le plus souvent.

Ce travail a constitué une matière première pour effectuer de premières hypothèses d'aménagements qui ont été ensuite retravaillées avec les habitants lors des ateliers de concertation :

Ces pistes de travail ont été développées et traduites dans la future programmation de la manière suivante :

Préconisation du groupe de travail concertation	Traduction en orientation d'aménagement
-prévoir des aménagements en cœur de quartier afin d'améliorer le cadre de vie en cœur de quartier	Création du nouveau cœur de quartier autour du mail piéton,
-Améliorer l'accès aux soins dans le quartier	Création de la maison pluridisciplinaire de santé des Moulins-Liot
-prévoir de nouvelles constructions afin de faire revenir de nouveaux habitants dans le quartier	Création d'un éco-quartier de 50 logements, Location sociale et en accession à la propriété
- Prévoir plus d'espaces de vie au pied des tours	Résidentialisation des immeubles, création d'unités de vie autour de chaque résidence
- Développer des jardins partagés et des potagers collectifs	Création de l'espace insertion au sein de l'éco-quartier, de manière auto-gérée par les habitants et avec des terrains mis à disposition par la ville
- Soutenir la vie associative sur le quartier	Création de la Maison des Habitants
- Avoir un meilleur accès aux services publics	Création de la Maison des Habitants
- Développer les commerces de proximité	Soutien à la remise en location des locaux vacants par la taxation des locaux ccaux vacants
- Développer la pratique du vélo, limiter la présence de la voiture, notamment à proximité des écoles	Création d'un circuit de liaisons douces et de pistes cyclables sur l'avenue POMPIDOU (jonction avec la transfontenaysienne à l'Ouillette)

L'ensemble de ces orientations d'aménagements ont été validées par les habitants lors du dernier atelier de concertation en mai 2017.

Présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre en phase protocole

Etude de recomposition urbaine

Avant la mise en place du NPNRU, le porteur de projet ne disposait d'aucune étude exhaustive sur le quartier des Moulins. Il était donc nécessaire pour mieux comprendre et cerner les enjeux du NPNRU de commander une large étude pluridisciplinaire, afin qu'un groupement de professionnels puissent porter un regard croisé sur le fonctionnement, présent et à venir pour ce quartier. L'étude a donc développé trois volets

-un volet Habitat, pour pouvoir déterminer comment revaloriser le parc existant et développer une offre alternative pour attirer de nouvelles populations.

- un volet programmation urbaine, pour désenclaver le quartier et proposer une meilleure insertion dans le tissu urbain existant et permettre une couture urbaine vers le centre-ville via la place de l'Ouilette.

- un volet foncier, devant être la traduction concrète des deux précédents volets en « figeant » l'affectation future des sols.

Volet Habitat

Les principaux objectifs du volet Habitat ont été présentés suivants 4 axes. Plusieurs actions ont été engagées, voire réalisées dans le cadre du programme de travail.

Le relogement et peuplement :

- Fixer le calendrier du document-cadre de la CIL et à la Convention Intercommunale d'Attribution → Réalisé
- Identification des partenaires et des modalités de relogement → création de la Charte de relogement en annexe D

La reconstitution des 127 logements visés par la démolition

- 85 logements en reconstitution (Taux de reconstitution de 0.68) → objectif atteint dans la future programmation
- 4 opérations identifiées dans le centre-ville : 68 logements → programmé
- L'éco-quartier des moulins-Liot : réduire la programmation locative sociale à 17 logements (au lieu des 24 prévus) → Démarrage de l'étude de faisabilité éco-quartier S2 2019
- Création de 12 logements individuels hors QPV quartier Sablière → opération abandonnée suite à la mission d'appui
- Création d'environ 10 logements hors Fontenay-le-Comte → abandon suite à la mission d'appui

La diversification de l'Habitat aux Moulins-Liot :

- L'éco-quartier : 50 à 55 logements en accession → Démarrage de l'étude de faisabilité éco-quartier S2 2019
- Elargissement du périmètre d'études éco-quartier au foncier communal situé hors QPV → Démarrage de l'étude de faisabilité éco-quartier S2 2019

Intégration de la nouvelle stratégie Habitat aux documents de planifications :

- PLU : Révision générale en cours/ création d'une Orientation d'Aménagement Spécifique sur l'éco-quartier
- PLH : approbation du nouveau PLH pour le 2nd semestre 2019
- CIA : Approbation de la Convention Intercommunale d'Attribution pour le second semestre 2019

Volet programmation urbaine

L'étude de recomposition, puis la mission d'appui de l'ANRU ont proposé un plan-guide s'appuyant sur les ateliers de concertations avec les habitants menés en 2017. La future programmation s'appuie sur une large transformation de l'habitat existant ainsi que sur la création de plusieurs

équipements et services de proximité. Le détail de la future programmation ainsi que le plan-guide sont présentés en article 4 et annexe A8 de la présente convention.

Volet foncier

L'issue de l'étude a abouti à une proposition de recomposition globale de l'offre foncière ainsi que de la nécessité de proposer des terrains aux investisseurs privés.

Une cartographie de synthèse des échanges fonciers est présentée en annexe A11

Etude de commerce et développement économique

La mission d'appui de l'ANRU a confirmé le contenu de la précédente étude menée en phase protocole par CERCIA conseil en 2016, à savoir :

- Un centre commercial présentant un cadre architectural harmonieux et bien entretenu
- Une offre organisée de manière compacte avec plusieurs commerces structurants et diversifiée
- Une offre de stationnement conséquente et fonctionnelle
- Un bon niveau d'entretien de la galerie, bien éclairée à toute heure de la journée.
- Une aire de jeux à proximité et un traitement paysager de qualité
- Un site qui présente une bonne flexibilité architecturale et foncière
- La présence d'équipements scolaires à proximité
- Une ambiance agréable et conviviale

Toutefois, un certain nombre de fragilités et pistes d'améliorations ont également été relevés :

- Une signalisation et un jalonnement peu satisfaisant
- Un cadre verdoyant, mais qui forme un écran végétal, freinant la visibilité depuis l'avenue Pompidou
- Un isolement spatial, par rapport à la cité des Moulins et les équipements environnants dus à la présence de larges emprises foncières non bâties
- Un défaut d'éclairage nocturne sur le parking arrière.
- L'absence d'un commerce de boulangerie artisanale (actuellement dépôt de pain à la Supérette)
- Le départ de la pharmacie dans la Maison de santé, créant ainsi une friche de plus de 120m².

La mission d'Appui de l'ANRU confirme la nécessité dans le cadre du projet d'améliorer la visibilité du centre commercial et d'accompagner la reconversion du local de la Pharmacie, idéalement vers un commerce de type boulangerie/snacking.

Avec l'appui du manager de centre-ville, un local de vente de Boulangerie/snack s'est effectivement installé dans le centre commercial, mais dans une autre cellule vacante, jouxtant la Mairie-annexe : les loyers de l'ex-local de la pharmacie étant bien supérieur aux prix moyens du marché et le seul autre local vacant étant trop étroit pour y installer un véritable terminal de cuisson, la démarche n'a pu aboutir comme prévu.

Il s'agit néanmoins d'une première étape, et la mise en place de la taxation sur les friches commerciales en 2018 pourra permettre de résorber la vacance de l'ancien local de la pharmacie.

Le travail sur la reconfiguration du centre commercial devra se poursuivre, avec le départ à l'horizon 2025 du local de la Mairie-Annexe, vers la Maison des Habitants. Ainsi, un regroupement de plusieurs cellules de petites tailles pourront permettre de fournir des surfaces plus intéressantes à d'éventuels porteurs de projet.

Enfin, la mission d'appui de 2018 a préconisé le développement sur le quartier, par l'intermédiaire du Contrat de ville un chantier d'insertion, axé sur l'agriculture et le maraîchage urbain. L'étude de faisabilité d'éco-quartier devra permettre d'exploiter cette piste d'aménagement.

Etude de faisabilité Réseau de Chaleur

L'étude de faisabilité réalisée par AKAJOULE au second semestre 2017 a présenté 5 scénarii à la Maîtrise d'Ouvrage, dont deux ont été jugés « acceptables », soit comportant une densité du réseau de chaleur au-dessus des 1.5MWh/ml/an recommandés par l'ADEME :

- Scénario 2bis : réseau de chaleur élargi avec raccordement des logements HLM existants

L'étude économique approfondie a révélé plusieurs difficultés :

- La perte d'exploitation du bailleur et une augmentation du coût de la calorie dû à des installations au gaz renouvelées il y a moins de 5 ans.
- Le delta encore trop élevé entre le cout de l'énergie gaz et de l'énergie bois qui induit une potentielle augmentation des charges pour les locataires alors que le projet de réhabilitation prévu dans le programme parvenait à les réduire.
- Un temps de retour sur investissements d'une quinzaine d'années à minima pour l'exploitant.

Suite à ces différentes conclusions, le scénario 2 bis n'a pas été retenu

- Scénario 5 : réseau de chaleur restreint aux équipements de la rue Gaingalet

Ce scénario est jugé en soi réalisable mais suivant un intérêt stratégique limité :

La mise en œuvre induit d'importants travaux d'économies d'énergies sur certains équipements et un gain financier limité en raison du faible besoin en chauffage de ces mêmes structures ; la piscine intercommunale bénéficierait principalement de ce scénario en raison de l'âge avancé de son système de chauffage (15 ans). La forte inertie de ce scénario autour de l'équipement piscine repousse un potentiel retour d'investissement à l'horizon 2040, ce qui n'a pas été jugé viable par le porteur de projet.

II. Evolutions apportées au projet urbain en phase avenant – validé en comité d’engagement de l’ANRU du 6 décembre 2021

Le temps du projet urbain est un temps long, et des évolutions sur le quartier ont nécessité de faire évoluer le plan-guide, afin de poursuivre, entre autres, les conclusions qui avaient été formulées par la mission d’appui de juillet 2018 (questionnements sur le débouché du mail et sur l’organisation des équipements). La nouvelle municipalité s’est réappropriée le projet, en tâchant de capitaliser sur le travail réalisé et en conservant les objectifs premiers qui donnent sens au projet. Un travail de concertation des habitants, avec plusieurs ateliers, a permis d’enrichir et d’alimenter la démarche, et de mettre en avant le contexte de projet et de mouvement sur le quartier auprès de la population.

Le travail d’évolution du plan guide s’est déroulé en prenant en compte les nouvelles implantations et projets en cours sur le quartier, et dans le cadre d’une étude globale de programmation et conception des aménagements pour le nouveau quartier de logements. La programmation des espaces publics et de l’équipement de quartier ont également intégré la réflexion globale.

L’implantation d’équipements et leurs conséquences sur le quartier

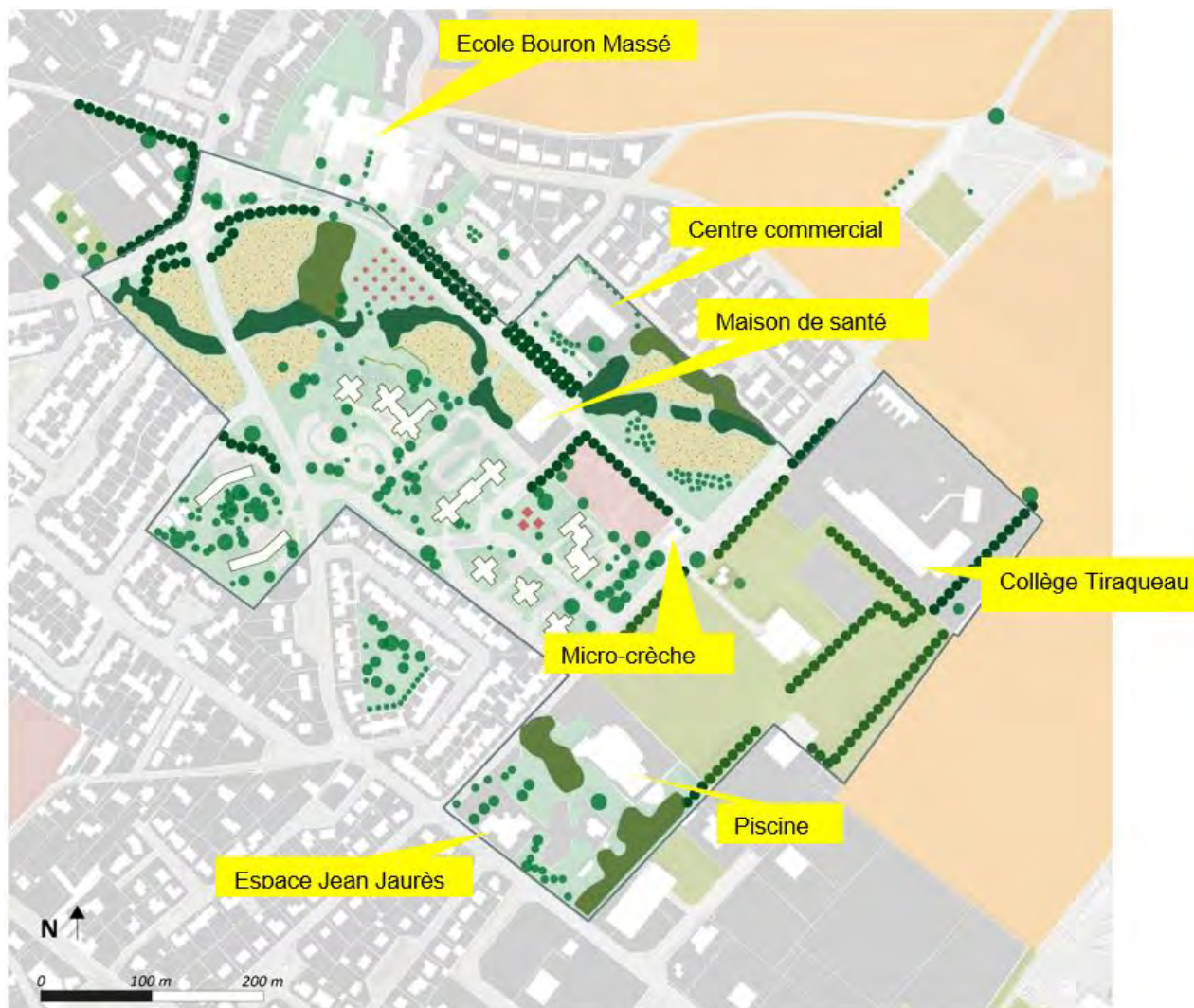


Figure 1 - Plan du quartier et localisation des équipements en 2021 – Diagnostic SCE

- **L'implantation de la maison de santé et l'évolution du centre commercial**

Depuis la conception du projet, le quartier a entamé sa mutation avec notamment la construction de la maison de santé. Cet équipement communautaire, accueillant plusieurs médecins et des professions paramédicales a permis, en proposant une offre répondant à un réel besoin, une nouvelle attractivité et de faire venir un public plus conséquent sur le quartier, qui par ailleurs a toujours été bien doté en équipements (piscine, collège). Cependant la pharmacie qui était une des « locomotives » du centre commercial a également intégré la maison de santé, ce qui a laissé une grande cellule vacante et contribue à détériorer l'image du centre commercial. De plus, l'accès à la maison de santé, par le sud, tourne le dos au quartier d'habitat, ne permettant pas de créer une véritable centralité lisible et appropriable par les habitants.

Le centre commercial, ainsi fragilisé après le départ de la pharmacie, a accueilli dans l'une de ses cellules une boulangerie, avec l'appui de la municipalité, suivant les conclusions de l'étude CERCIA réalisée dans le cadre de l'ANRU. La boulangerie s'est implantée sur le centre commercial autour de l'année 2018, mais a fermé après environ 18 mois d'activité. La proximité de la supérette Proxi, avec une offre de dépôts de pain, n'a pas permis la pérennisation du commerce, et la cellule s'est trouvée vacante depuis, reflétant encore une image peu dynamique du centre commercial.

Néanmoins, cet équipement de quartier dispose de commerces et services solides et réputés présents depuis de nombreuses années, comme la supérette, la boucherie, ou le bar-tabac, qui permettent l'animation du quartier. Des services et services publics comme le salon de coiffure, le dentiste, la mairie annexe ou l'agence postale viennent renforcer cette attractivité, tout comme les aménagements connexes particulièrement utilisés à la belle saison : aire de jeux pour enfants, piste de boules, et tables de pique-nique ombragées.

- **L'implantation de la crèche dos au quartier**

Autre équipement qui devait permettre la création d'une nouvelle polarité autour du mail et générer des flux, une crèche privée était prévue en face de la maison de santé. Elle s'est finalement implantée au sud-est du quartier, sur la rue Gaingalet, tournant complètement le dos au quartier des Moulins. Cette implantation a renforcé la dichotomie entre le quartier de logements sociaux et les équipements attractifs, majoritairement situés sur la rue du Gaingalet.

- **Le collège Tiraqueau et son parvis neufs pour une nouvelle attractivité du quartier**

Le collège Tiraqueau a été entièrement démoli et c'est un bâtiment neuf qui accueille les élèves depuis la rentrée 2020. Le parvis a été réaménagé par la Ville de Fontenay-le-Comte afin, entre d'autres, d'y faire cohabiter harmonieusement toutes types de mobilités (bus, véhicules personnels, vélos et autres mobilités douces). Cet équipement neuf, symbole des investissements publics sur le quartier, permet d'accueillir les élèves dans de bonnes conditions et améliore l'image globale du quartier.

Une logique d'axe en impasse à repenser

Une des principales conclusions de la mission d'appui de l'ANRU de juillet 2018 a été de questionner le mail partant du centre commercial vers l'arrière d'un tissu pavillonnaire, ne se positionnant ainsi sur aucun flux naturel, sans locomotive au bout du mail. Le retournement du « mail » ou espace vert vers le centre-ville et les flux naturels sera une des principales orientations du nouveau plan guide.

La description du nouveau projet urbain sur le secteur des Moulins-Liot La synthèse du programme urbain amendée

Les évolutions figurent *en bleu italique*

VOLET AMENAGEMENT :

Opération d'aménagement prioritaire concourant au changement d'image du quartier :

- Démolition de 127 logements locatifs sociaux

Opération d'aménagement des espaces publics concourant à l'attrait du quartier :

- **Renforcement du parc et création d'aménagements autour des thématiques : ludique, sportive, convivialité, nature, détente**
- Création d'un circuit de liaisons douces
- Aménagement de vergers partagés

VOLET PROGRAMMATION IMMOBILIERE :

Opérations prioritaires en matière de diversification fonctionnelle concourant au changement d'image du quartier :

- Création d'une maison pluridisciplinaire de santé (livrée en 2018)
- Création de la Maison des Habitants, **relocalisée sur le centre commercial**
- **Implantation de la Maison France Service sur le quartier (à l'espace Jean Jaurès dans un 1er temps, ouverte depuis octobre 2021)**
- Démolition de l'ancienne école R. Massé (livré en 2018)

Autres opérations en matière de diversification fonctionnelle :

- Démolition-reconstruction du collège A. Tiraqueau (livré en 2020)
- **Aménagement du parvis du collège A. Tiraqueau (livré en 2021)**
- Création d'une micro-crèche
- **Réhabilitation de l'école Bouron-Massé et création d'un accueil de loisirs de 62 places**

Programmation en matière d'attractivité résidentielle concourant au changement d'image du quartier :

- Réhabilitation de 194 logements locatifs sociaux
- Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux hors QPV, en centre-ville par Vendée Habitat : 55 LLS. **La répartition au sein des opérations a évolué par rapport à la convention de mars 2020, à la suite de la précision des esquisses architecturales sur l'opération rue Ste Catherine des Loges, ainsi que sur le nouveau quartier vert des Moulins. 5 LLS sont en attente d'attribution sur une opération.**
- Reconstitution de l'offre de LLS hors QPV, en centre-ville par Vendée Logement : 30 LLS
- Résidentialisation de 268 logements
- Transformation de 11 T4 en 22 T2 dans la résidence J en QPV par Vendée Habitat

Programmation en matière de diversification résidentielle en QPV ou dans la bande des 300 mètres : 40 logements dans le nouveau quartier vert :

- Objectif de construction de 20 PSLA en QPV
- Objectif de construction de **20** lots libres ou en accession aidée à la propriété

Description du projet urbain et paysager : une constance dans les objectifs de changement d'image, couture urbaine, mise en valeur et renforcement des éléments existants

a. *Un projet ambitieux et une volonté de changement d'image : des équipements rayonnants, l'ensemble des logements rénovés*

Face aux différentes évolutions constatées, il était devenu nécessaire de faire évoluer le plan-guide. Cela étant, les objectifs principaux et l'ambition politique sont restés la ligne directrice du projet, avec des moyens conséquents mis en œuvre par les partenaires signataires :

- **la démolition des trois plus hautes tours**, symboles stigmatisants du quartier, avec le relogement quasiment achevé (une dizaine de ménages encore présents dans les tours sur 127 logements)



Figure 5 - Simulation de la démolition des tours dans le grand paysage fontenaisien



- Figure 6 - Ancien et nouveau collège André Tiraqueau (architecte Forma6)

- Le renforcement de l'offre de services et le changement d'image du quartier : des équipements publics neufs ou avec des rénovations structurelles : **la reconstruction du collège**, la restructuration de l'école Bouron Massé et la création d'un accueil de loisirs, la rénovation de la halle des sports.

En sus de ces équipements publics, la volonté est de renforcer et faire rayonner le centre commercial et les équipements adjacents. C'est le sens de la création d'une polarité des équipements qui regroupera le centre commercial, la maison de santé, l'antenne Vendée Habitat, et le centre médico-psychologique (pressenti).

L'ambition du PRIR se traduit dans deux autres programmes :

- La rénovation de l'ensemble du parc de logements Vendée Habitat sur le quartier, avec la **requalification de 194 logements** (les autres ont fait l'objet d'une rénovation récemment) et la **résidentialisation des 268 logements**, pour un montant global de plus de 8,2 M € HT
- Des opérations de reconstitution de l'offre en hyper centre-urbain, particulièrement complexes (contraintes liées au secteur sauvegardé, à la zone inondable, au foncier et aux riverains) pour les 3 opérations rue de la Grue, rue du Dr Audé, et rue Ste Catherine des Loges.

b. Mettre en valeur les atouts en présence : préserver le quartier vert et permettre une meilleure appropriation des espaces publics par de nouveaux usages

Afin de garder une cohérence entre le nouveau quartier d'habitat et l'ensemble des espaces publics du secteur, l'étude de faisabilité du nouveau quartier vert (anciennement dit éco-quartier) a été calibrée sur tout le périmètre des Moulins, notamment afin de diagnostiquer les atouts et contraintes environnementales. Les observations environnementales sont allées dans le sens des souhaits des habitants exprimés lors des ateliers de concertation : une volonté forte de préserver le parc en tête de quartier, qui contribue au caractère champêtre des Moulins, et permet une convivialité et des usages simples qui ne demandent qu'à être renforcés.

A l'issue du diagnostic, la municipalité a pris le parti de geler la zone verte située au nord du cheminement boisé, tout le long du quartier, afin de préserver des espaces verts qualitatifs pour les habitants, pour l'image du quartier, et pour la préservation de terres naturelles et la sobriété des aménagements. Les nouveaux aménagements ont été positionnés de manière privilégiée sur les surfaces déjà urbanisées, comportant des raccords aux réseaux existants ou aisés à réaliser. Cette philosophie de sobriété permet de préserver des terres naturelles, mais aussi de limiter les dépenses pour les différents opérateurs et acteurs publics.

Le corridor vert central sera ponctué, outre les espaces publics centraux que constitueront les parvis des équipements, de petits aménagements permettant aux habitants de s'approprier ces grands espaces verts, sur des usages tournés autour de ces thématiques : ludique, convivialité, culture, sport, détente, nature. Les espaces libérés par les tours FGH permettront de créer de grands jardins thématiques autour de ces usages, et constitueront une nouvelle liaison douce au sein du quartier, menant directement aux tours JKL et à la piscine.



Figure 2 - Les espaces verts, une richesse à mieux approprier sur le quartier des Moulins-Liot

Quartier des Moulins Liot existant



Quartier des Moulins Liot avec le projet



Figure 3 – Un rapport bénéfique pour les surfaces perméables avant/après projet - Extrait Revue de projet 19/10/21-SCE

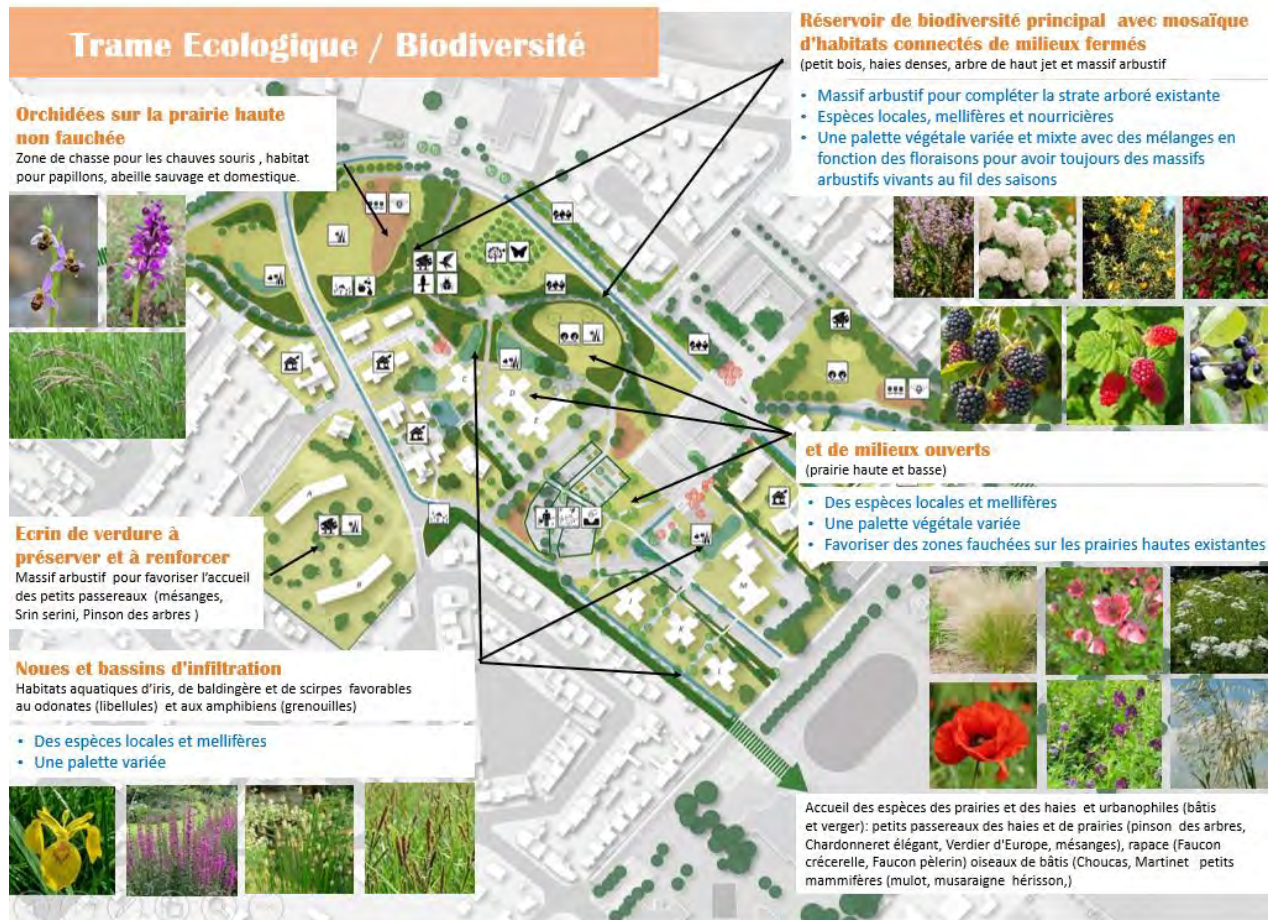


Figure 4 - Enrichissements écologiques et de biodiversité du nouveau projet - Extrait Revue de projet 19/10/21 - SCE

c. Orienter le quartier sur les flux naturels entre le centre-ville et les équipements

Ainsi, le corridor vert constituera le support d'un parc et de flux naturels entre le quartier des Moulins et le centre-ville via la place de l'Ouillette. Les principales polarités viendront conforter ces flux : l'école Bouron Massé et futur accueil de loisir, le centre commercial et la polarité des équipements, et enfin le collège.

Le plan de déplacement à l'échelle de la commune, en cours d'étude, a confirmé la pertinence du renforcement des liaisons douces entre le quartier des Moulins et le centre-ville.

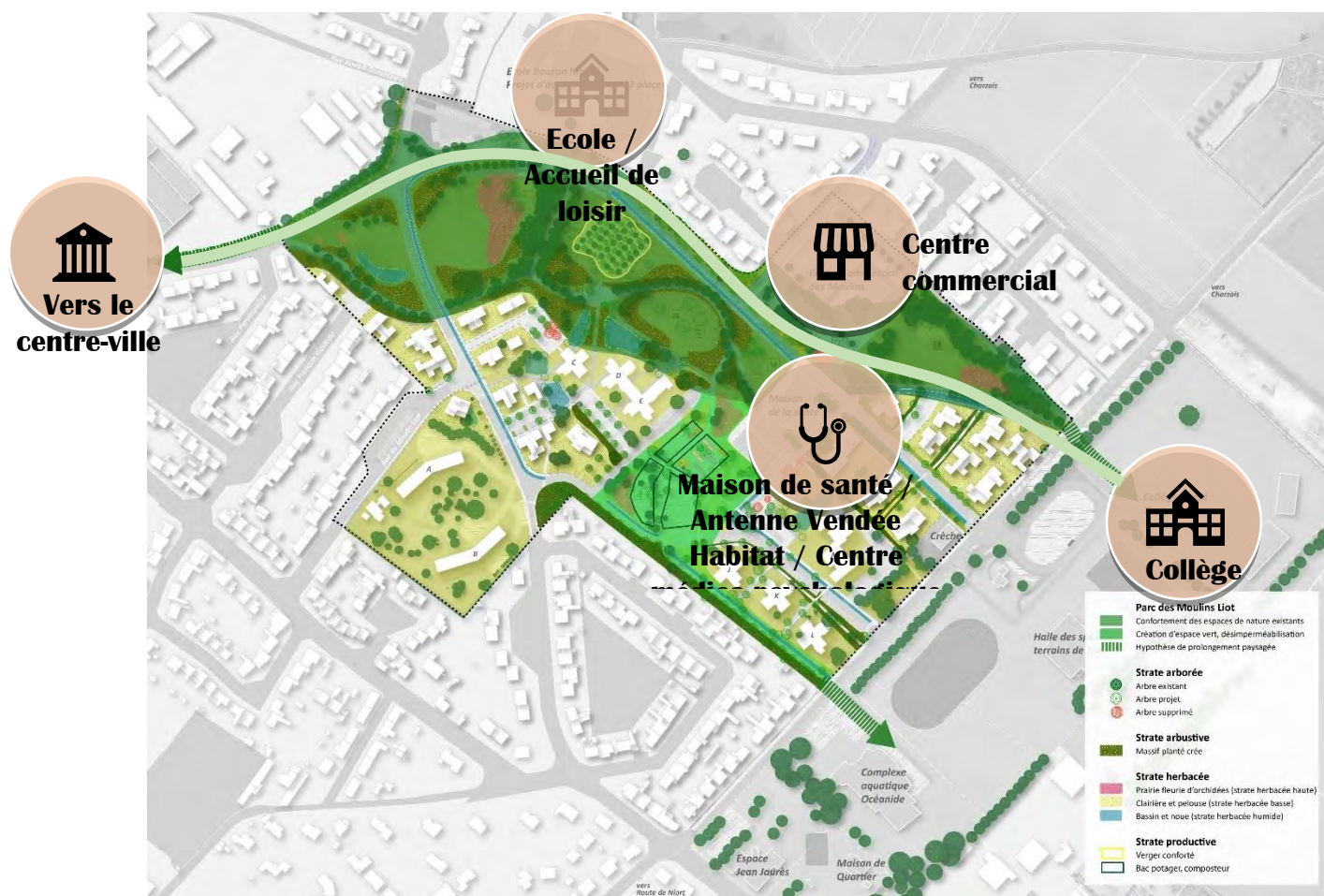


Figure 5 - Le corridor vert, axe majeur du nouveau plan-guide

d. *Des coutures urbaines pour l'intégration du quartier*

Autour de cet axe fort du parc, l'objectif d'intégration du quartier à la ville s'est réalisé par un dessin fin de la diversification de logements et du nouveau quartier vert (qui n'est plus nommé « éco-quartier » car le label n'est pas recherché). Les transitions entre les formes urbaines, entre le tissu pavillonnaire fonctionnant en vase clos jusqu'aux tours d'habitation, est recherché tout d'abord à l'échelle du tissu urbain et paysager, par la création de strates arbustives entre ces différentes formes. Un échelonnement des hauteurs et des gabarits permet une transition douce et continue, en cherchant à estomper les limites des « tours ». Sur la base de ce plan guide, le positionnement des jardins, des clôtures, des plantations, la précision des volumétries à l'échelle des îlots de chaque opérateur permettra d'affiner ces coutures urbaines et la reconstruction du quartier.

Inspirations formes urbaines

Habitat intermédiaire avec terrasses et balcons privés ainsi que des jardins en rez-de-chaussée – utilisation de la végétation pour mettre à distance les jardins privés des cheminements piétons publics



58 LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES, DUMONT LEGRAND ARCHITECTES
SAINT-JEAN-DE-BRAYE

Figure 6 - Inspirations formes urbaines pour l'habitat intermédiaire - Extrait du comité de pilotage étude plan de composition / SCE

e. *Une offre de logements attractive*

La couture urbaine au site des Moulins entre le tissu pavillonnaire et les tours et barres existantes permettra la création et la diversification de logements sur le quartier. On peut en effet constater qu'aujourd'hui, l'ensemble du tissu pavillonnaire environnant fonctionne en vase clos, en tournant le dos au quartier, avec la plupart du temps les arrières des jardins qui s'orientent sur le site des Moulins-Liot.

Ainsi, le dessin des logements de transition, de l'individuel à l'intermédiaire, a été réalisé avec soin, afin d'estomper les limites entre les différents quartiers et statuts des logements. Ces

logements répondent à un réel besoin sur le secteur, une étude de marché croisée avec le PLH a permis de préciser les tailles des parcelles et typologies des logements.



Figure 7 - Mise en évidence de l'étanchéité entre les différents tissus



Figure 8 – Extrait du plan guide : une continuité dans le tissu urbain - Revue de projet du 19 octobre 2021, SCE

La description des opérations faisant l'objet d'une évolution dans le présent avenant

a. L'aménagement des espaces publics

Une philosophie : optimiser l'existant, créer des aménagements en fonction des usages potentiels pour une meilleure appropriation, mailler en voies douces et hiérarchiser les voies

Les espaces publics et naturels sont une des composantes majeures du nouveau projet d'aménagement. La philosophie est de s'appuyer et de mettre en avant les espaces verts existants, avec la logique de laisser le plus possible les terres naturelles existantes perméables. Ainsi, toute la frange au nord du cheminement boisé est préservée. Ce parc, orienté du centre-ville vers le collège en passant par le centre commercial, est un atout marquant pour le quartier, agrément visuel et paysager à l'entrée et tout le long du quartier, ainsi que depuis les logements. Il est aussi support d'usages du quotidien ou de loisirs. L'intervention consistera à la fois à permettre aux habitants de mieux s'approprier les espaces par de petits aménagements en lien avec ces thématiques : ludique, convivialité, sport, culture, détente, nature ; mais aussi à créer ou renforcer des corridors écologiques et de biodiversité.



Figure 9 - Atelier de concertation avec les habitants autour des usages des espaces publics - SCE



Figure 10 - Synthèse des échanges sur les usages cartographié - SCE

Les parvis des équipements comme connecteurs

Afin de mieux intégrer les équipements structurants au quartier, et de leur permettre de bénéficier des espaces verts, leurs parvis seront retravaillés. Le parvis du centre commercial devra conforter son statut de centralité, et permettre de créer une liaison naturelle vers la maison de santé et l'antenne Vendée Habitat, ainsi que le centre médico-psychologique. Plus loin dans le parc, le parvis de l'école et accueil de loisir Bouron-Massé devra permettre aux usagers de cet équipement d'avoir des activités en lien avec le parc, ainsi qu'une mise en valeur et un apaisement du trafic sur l'avenue Georges Pompidou.

Un réseau viaire et de liaisons douces hiérarchisé

Finalement, le passage d'une liaison cyclable, déjà partiellement aménagée rue du Gaingalet, prévue à l'échelle communale au travers du plan de déplacement urbain, viendra assoir le statut de voie principale qu'est l'avenue Pompidou. La liaison desservira les équipements et le parc. Le réseau viaire s'articulera autour de cette rue principale, avec des liaisons douces apaisées au sein du parc, déjà existantes pour la plupart.



Figure 11 - Hiérarchisation des voies et intégration des circulations douces, connexions aux parvis

b. La diversification de l'habitat sur le secteur des Moulins-Liot : le nouveau quartier vert entre couture urbaine et sociale

PRIR MOULINS LIOT – FONTENAY-LE-COMTE

Programmation de logements

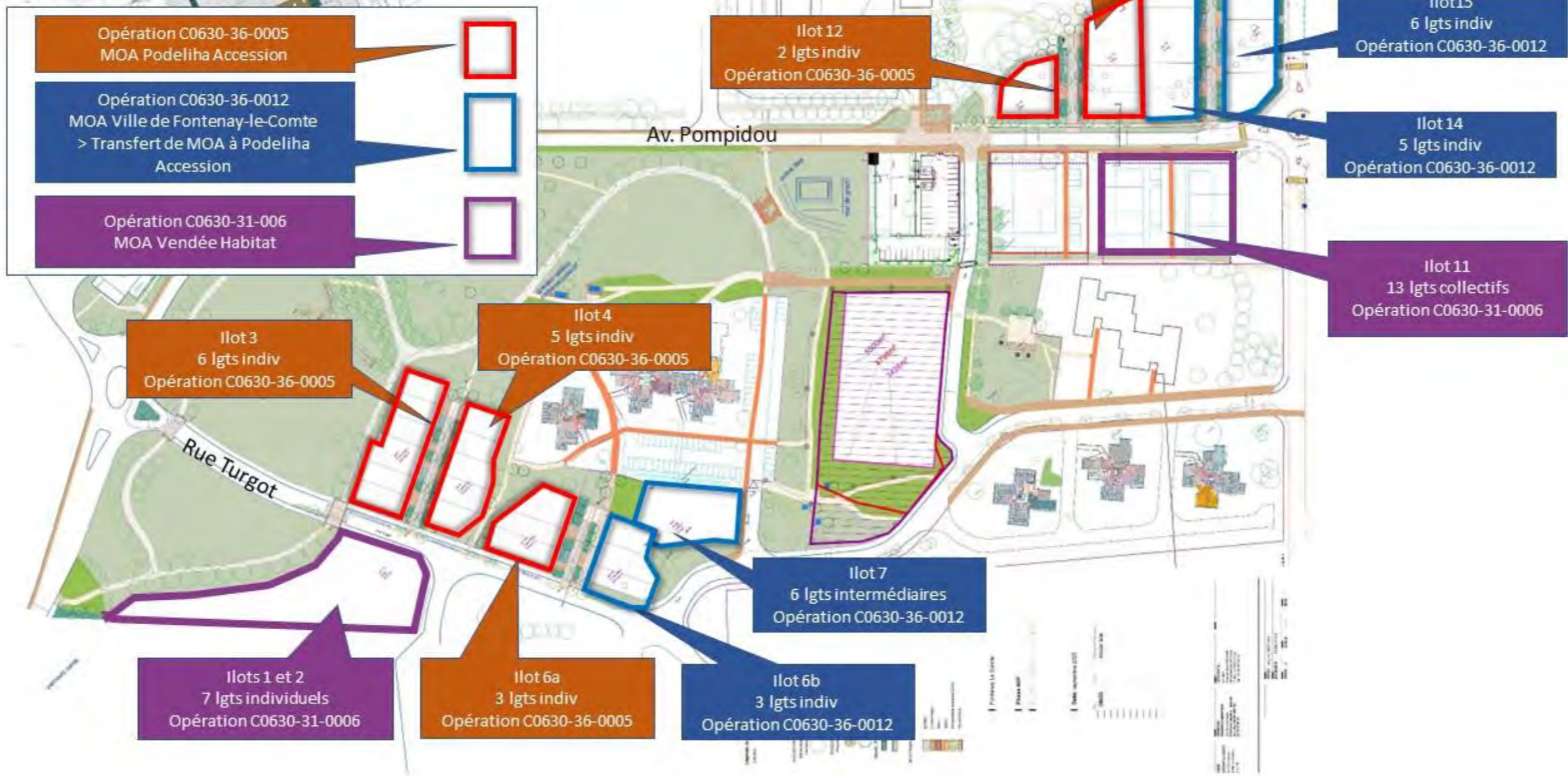


Figure 12 - La programmation de logements sur le quartier et aux alentours

Synthèse de la programmation de logements par opérateur, typologie et financement sur le secteur des Moulins Liot

Nota : une enveloppe de 30 logements en accession aidée avait été évoquée dans la convention de mars 2020, contrairement aux 20 logements qui était précisés dans la FAT. Au vu des capacités d'accueil du site, ainsi que des autres programmes en cours sur la ville (production envisagée supérieure aux objectifs du PLH à partir de 2024), il a été proposé de maintenir la programmation Ville à 20 logements en accession.

	Vendée Habitat (hors QPV)		Podelilha Accession (en QPV et dans la bande des 300 m)	Podeliha Accession après transfert de MOA (en QPV et dans la bande des 300 m)	Sous-total par typologie
Typologie	PLAI	PLUS	Accession	Accession	
Individuel	2	5	20	14	41
ST Individuel	7				
Intermédiaire	8	5	0	6	19
ST intermédiaire	13				
ST par opérateur	20		20	20	60

L'intégration urbaine, paysagère et architecturale du nouveau quartier vert

En résonance avec le parti pris de conserver un important corridor vert traversant tout le secteur, l'implantation du nouveau quartier d'habitat, initialement prévue sur le parc en entrée de quartier, a naturellement évolué. Comme pour le reste du projet, les objectifs de la convention ont été maintenus :

- La diversification de l'habitat en termes de typologie résidentielle et de mixité sociale est maintenue
- La production d'une offre différenciante et attractive respectueuse de l'environnement reste la volonté du porteur de projets, sans pour autant solliciter le label « éco-quartier »
- La volonté d'atténuer les limites du quartier est renforcée dans le dessin du projet

Ainsi, la diversification de l'habitat vient créer une couture autour des tours Vendée Habitat conservées, avec la production d'une quarantaine de logements en accession à la propriété, constitués de maisons individuelles et d'intermédiaires. Une poche de 13 logements sociaux intermédiaires vient renforcer l'urbanité et le caractère de centralité du centre commercial. A la frange nord du quartier vers le centre-ville, 7 LLS individuels viennent créer une couture en prolongement d'un lotissement vers la coulée verte. Les nouveaux logements sociaux sont ainsi eux aussi répartis sur les extrémités du quartier, côté centre-ville ou équipements.

La diversification de l'habitat s'effectue en opérant des transitions typologiques de hauteur, entre le tissu pavillonnaire environnant et les tours. Le travail a été réalisé par la disposition de logements individuels, individuels groupés et d'intermédiaires.

Les logements en accession viennent encadrer géographiquement les tours existantes et les nouveaux logements sociaux, qui eux sont situés de part et d'autre du quartier.

Une sobriété de la consommation des terres a guidé le dessin des aménagements, ainsi qu'une bonne commercialité et une juste taille de parcelle, correspondant à des prix de sortie abordables pour le marché local. Ainsi, les parcelles des maisons individuelles avoisinent les 350 m², dans la moyenne basse de la production actuelle. Ont également été travaillé la proximité des espaces verts pour chaque logement, un réseau de trame bleue (en cohérence avec le schéma des eaux pluviales en cours de réalisation par la CCPFV), la mutualisation des stationnements lorsque c'est possible et pertinent, tout en respectant une intimité et une mise à distance des aménagements pouvant générer des nuisances.

c. *La maison des habitants*

Une programmation affinée en cohérence avec les équipements et services existants

L'étude SCE, comportant un volet programmation des espaces publics et des équipements, a permis d'affiner les besoins de la maison des habitants en concertation avec les acteurs du quartier, et en cohérence avec les équipements déjà présents, notamment l'espace Jean Jaurès et la maison de quartier gérée par l'ODDASS, mais aussi la nouvelle Maison France Services.

Les besoins exprimés	L'usage	Les surfaces nécessaires
L'espace d'accueil	Entrée / Espace d'expositions du projet / Espace temporaire d'expositions en libre-accès	12 m ²
L'espace d'activités - ateliers	Espace modulable dédié aux diverses activités pour une diversité d'usages	Espace cloisonné avec rangements 20 m ²
L'espace de convivialité - rencontres	Salon d'échanges et de rencontres collectives	Espace jouxtant la cuisine et tisanerie 15 m ²
L'espace « au calme »	Salon dédié à la ludothèque	12 m ²
La salle de réunions	Usage pour réunions	Espace cloisonné avec parois amovibles
Les bureaux en rez-de-chaussée	2 bureaux fermés pour accueillir, en discrétion, les personnes seules et les familles	2 bureaux : 13 m ² = 26 m ²
La cuisine - tisanerie	Espace d'atelier Usage de cafeteria et tisanerie Espace de cuisine attenante à l'espace atelier	15 m ²
Les espaces techniques	Espaces de rangement Accès mezzanine	8 m ²
Sanitaires	2 sanitaires	10 m ²
Les bureaux en mezzanine	2 bureaux Rangement et stockage	Selon surfaces de la mezzanine 2 X 12 m ² = 24 m ² Rangement et stockage selon m ² disponibles

Figure 13 - Synthèse des besoins pour l'équipement Maison des habitants - SCE/Links

Ainsi, la Maison des habitants permettra une animation associative de convivialité, mais aussi un accueil médico-social et de service avec les nombreuses structures qui y assureront des permanences. La maison des habitants trouvera sa place dans l'évolution du quartier et la co-construction du projet : l'ambition de l'équipe municipale, en outre d'y installer la mairie annexe, est d'en faire une maison du projet urbain, afin d'avoir un guichet d'entrée pour les habitants du quartier, mais également un lieu d'assistance technique pour les acteurs du projet. L'adulte relais et

la chargée de mission politique de la ville, assurant la mise en place et le suivi du contrat de ville et de ses actions y auront leurs bureaux. Un espace d'exposition, qui permettra de communiquer sur l'avancée du projet et des travaux est prévu.

Une localisation au cœur du quartier pour renforcer le centre commercial

Comme cela a été évoqué, il a été choisi de ne pas créer un nouveau bâtiment, mais d'implanter cette structure au cœur du centre commercial, dans la cellule de l'ancienne pharmacie, vacante depuis plusieurs années, en conséquence de la création de la maison de santé. La cellule a été acquise par la municipalité à l'été 2021.

Cette implantation a pour but d'améliorer l'image du centre commercial en réduisant la vacance, de l'animer avec les différentes activités qui seront proposées, et de créer une synergie entre les acteurs publics, associatifs, et les commerçants. Le parvis du centre commercial, qui sera en partie réaménagé, pourra également accueillir les activités de la maison des habitants. Sa desserte en transports publics est assurée par le bus Fontély.

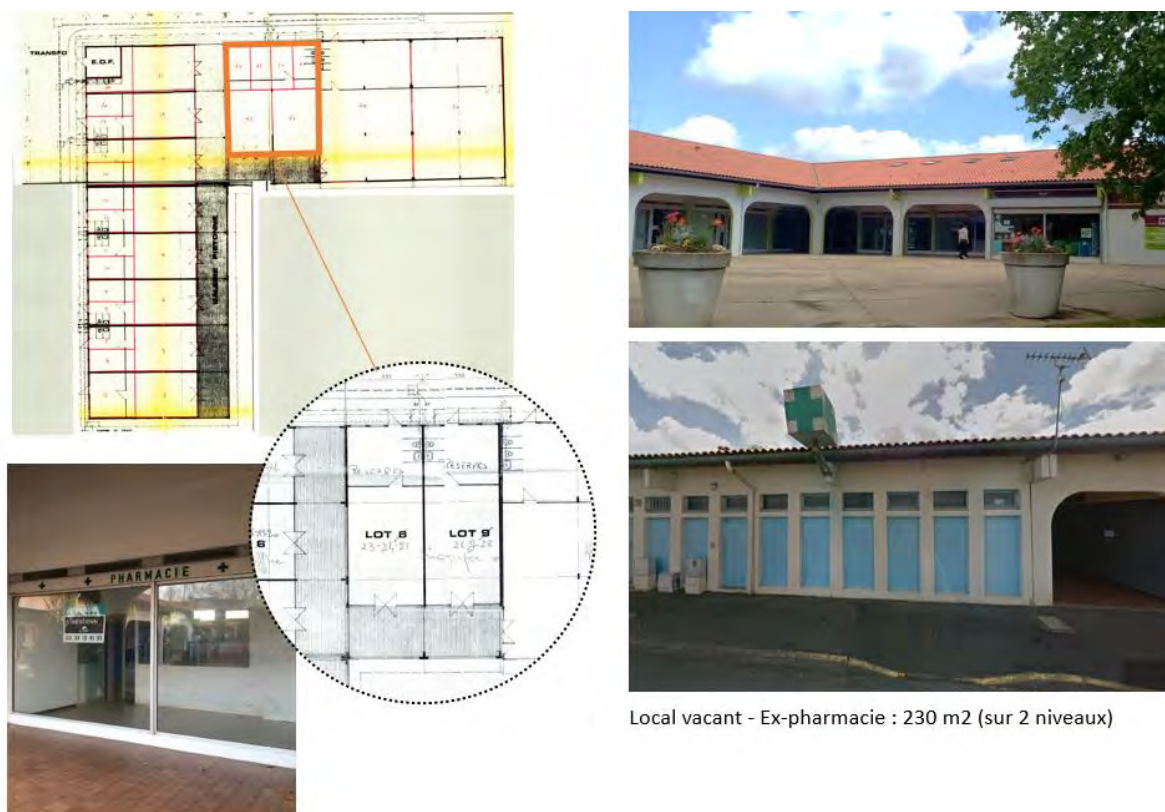


Figure 14 - L'emplacement de la future Maison des habitants

Faisabilité – Maison des habitants

Maison des Habitants Maison du projet urbain

Les espaces de convivialité

Accueil (12m²)
Ludothèque (12m²)
Convivialité / rencontres (15m²)
Cuisine / tisanerie (12m²)

Les espaces avec parois amovibles

Salle de réunions (21m²)

Les espaces fixes

2 Bureaux (2x12m²)
1 Salle d'activités / ateliers (20m²)

Les espaces techniques et sanitaires

Rangements et accès mezzanine (8m²)
Sanitaires (8m²)

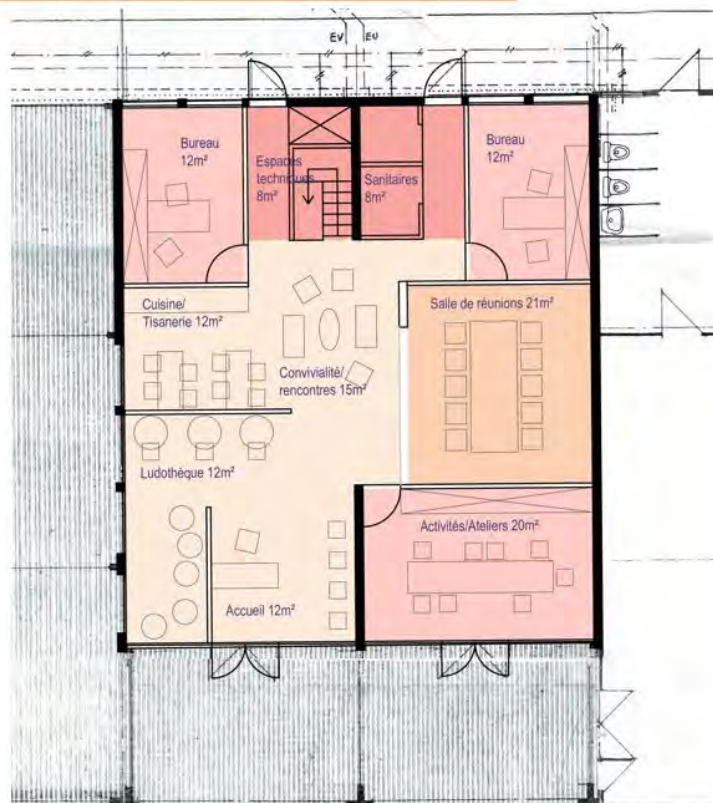


Figure 15 - Hypothèse d'aménagement intérieur pour la Maison des habitants - SCE

d. L'école Bouron Massé et l'accueil de loisirs 62 places dans le QPV

L'école Bouron Massé est l'école historique du quartier, bâtie en 1974, dans les mêmes années que les tours d'habitat. A l'image de l'évolution de la population du quartier, elle a connu un agrandissement en 1996, tandis que ses effectifs stagnent aujourd'hui. Elle se situe en bordure du périmètre ANRU, au sein du QPV.

Dans le cadre de sa politique éducative, d'entretien des équipements, et d'ambition sur le quartier, la Ville a prévu d'importants travaux de réhabilitation de l'école : mise aux normes, amélioration des performances énergétiques, amélioration de la fonctionnalité du bâtiment ainsi que des conditions d'accueil et d'enseignement.

En outre, la Communauté de communes, en concertation avec la Ville, a intégré à ce projet l'implantation d'un accueil de loisirs dans le but d'augmenter l'offre sur le territoire, les listes d'attentes étant relativement importantes pour ces équipements aujourd'hui.

Ainsi, considérant que ce type de structure fonctionne sur le temps péri et extra-scolaire, que la surface du bâtiment permet d'envisager des espaces dédiés et d'autres partagés pour les deux structures, et que l'implantation d'un centre de loisirs dans le quartier prioritaire contribuera en complément des aménagements réalisés, en cours et à venir à augmenter l'offre de service et à améliorer le cadre de vie des habitants du quartier, les collectivités mettent en œuvre ce projet de création d'accueil de loisir de 62 places

C'est bien sur la partie Accueil de loisirs, compétence de la Communauté de Communes, que le porteur de projet sollicite aujourd'hui le concours de l'ANRU, pour un équipement qui concernera directement les habitants du quartier, mais le fera également rayonner sur une importante partie du territoire. En effet, de nombreuses familles de la CCPFV inscrivent leurs enfants sur les structures de Fontenay-le-Comte en tant que ville centre, en raison des capacités d'accueil mais aussi de la proximité du bassin d'emploi.

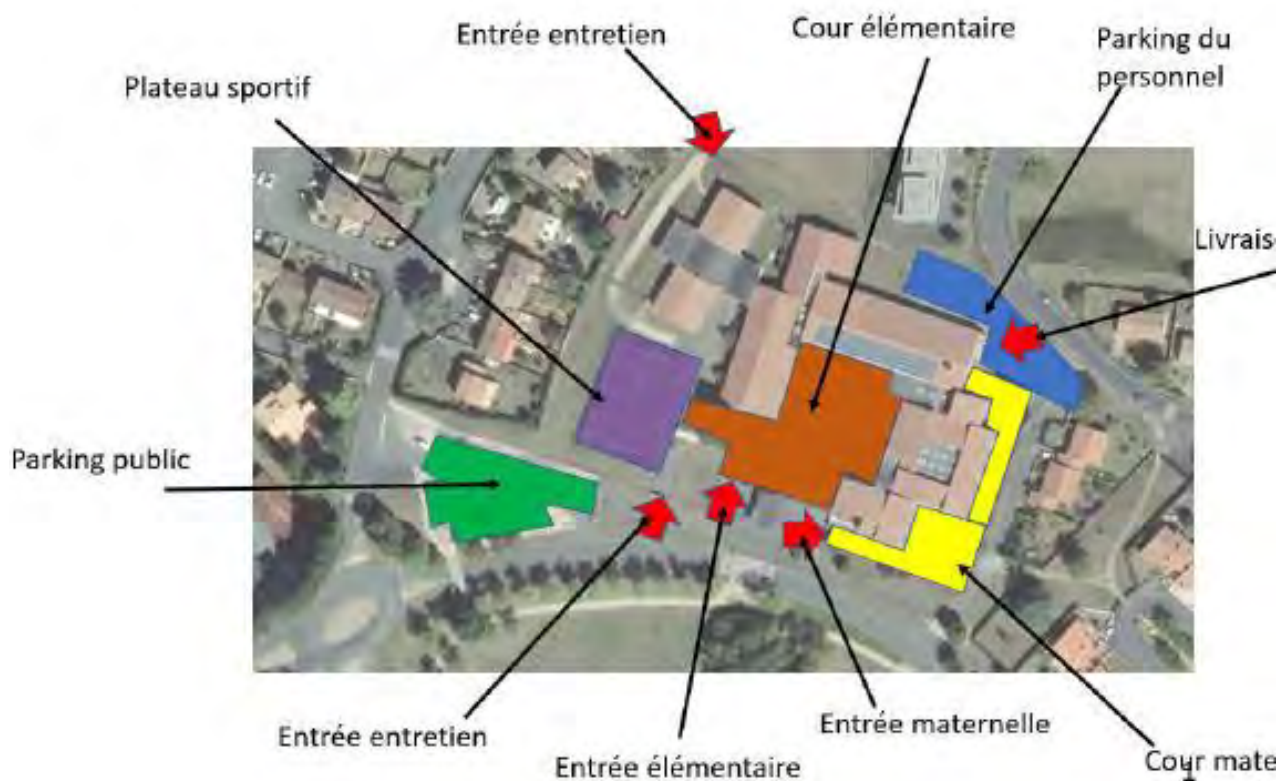


Figure 16 - Esquisse programmatique des espaces extérieurs de l'équipement restructuré - Frenesis

A5 – Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet

Principes et modalités d'élaboration

En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, pour chaque quartier concerné par la convention et de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent d'objectiver les cibles visées pour la fin de la convention. Ces indicateurs alimenteront le suivi tout au long du projet de l'atteinte de ces objectifs.

Le Tableau de bord d'indicateurs NPNRU de suivi des objectifs urbains retenu par le porteur de projet

N° indicateur retenu	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Public cible
2	Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier	Habitants du QPV : - Augmentation de la mixité sociale en QPV - Capacité des habitants du QPV à accéder à la propriété
3	Diversité des statuts de logement : part de logements privés parmi les résidences principales du quartier Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier	
5	Diversité des statuts de logement : part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier Part de logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier	
6	Équilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération Part des logements locatifs sociaux de l'agglomération présente sur le quartier (source : INSEE - Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en prenant en compte la tension de marché	Habitants de la CCPFV - Répartition équilibrée de l'offre locative sociale sur le territoire - Respecter les applications de la loi LEC : Attribution de 25% des logements en dehors du QPV aux ménages du 1 ^{er} quartile
8	Répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération Part des logements locatifs sociaux de l'EPCI ayant des loyers inférieurs aux	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en	Attribution de 25% des logements en QPV aux ménages des 3 ^{èmes} et 4 ^{èmes} quartiles

N° indicateur retenu	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Public cible
	plafonds PLAI présents sur le quartier (source: Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier	- Augmentation de la part des locatifs sociaux dans le centre-ville de Fontenay-le-Comte et en centre-bourges des autres communes
9	Équilibre de l'offre de petits logements à l'échelle de l'agglomération Part des résidences principales T1 et T2 de l'EPCI présentes dans le quartier (source: INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Renforcer l'offre structurellement manquante en petits logements	Habitants de la commune de Fontenay-le-Comte
14	Diversité de l'offre commerciale dans le quartier Poids des commerces de première nécessité parmi l'ensemble des commerces du quartier (source: Epareca - État des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)	Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers	Habitants du QPV
15	Offre de services dans le quartier Nombre de services publics et privés du quartier pour 1000 habitants, pondéré en fonction du type de service (source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur	Habitants du QPV
16	Offre d'équipements dans le quartier Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, y. c. les équipements scolaires (source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur	Habitants du QPV
19	Qualité de la desserte du quartier en transports collectifs Nombre d'arrêts marqués par les bus, tram, métros au sein du quartier en 24h (source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)	S'assurer que l'offre de transports collectifs soit adaptée aux besoins des habitants, en fréquence et en amplitude horaire	Habitants du QPV
20	Consommation énergétique des logements impactés par le projet Estimation de la consommation	Mesurer la contribution du projet aux objectifs de	Habitants du quartier des Moulins

N° indicateur retenu	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Public cible
	énergétique moyenne des logements impactés par le projet <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	réduction de la consommation énergétique de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> - Mesurer l'empreinte carbone des logements de l'éco-quartier : application de la RT2020 pour tous les logements neufs
21	Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Améliorer la performance énergétique des logements locatifs sociaux du quartier	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction de la consommation énergétique des bâtiments CDE et JKL application de la RT2009 rénovation - Mesurer les économies de charges des locataires de CDE et JKL (environ 100 €/annuel/ménage)

Légende du plan paysage :

LIMITES

Limite d'opération

TOPOGRAPHIE



Fond de noue



Point de côte projeté AVP



Talus

VEGETATION

Arbres existants

Périmètre d'étude



Arbre conservé
structurant

Arbres plantés

Périmètre d'étude



Arbres à grand développement
Sujets de première hauteur



Arbres d'accompagnement
Sujet de deuxième grandeur

Massifs - Prairie



Massifs d'arbustes, vivaces
et graminées bas



Gazon - prairie

REVETEMENT



Enrobé



Enrobé beige



Béton



Sablé



Pavés béton enherbés 20*20



Pavés béton

OUVRAGE



Muret béton

Hauteur variable: entre 0 et 0.50m

MOBILIER



Banc



Table (différentes longueurs)



Appuis vélos



Aire de jeux & autres structures

Axes

Figure 17 Légende du plan guide

A7 – Cartes thématiques



Figure 18 - Trame verte et diversification fonctionnelle



Figure 19 - Nouvelle trame viaire

A8 – Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre

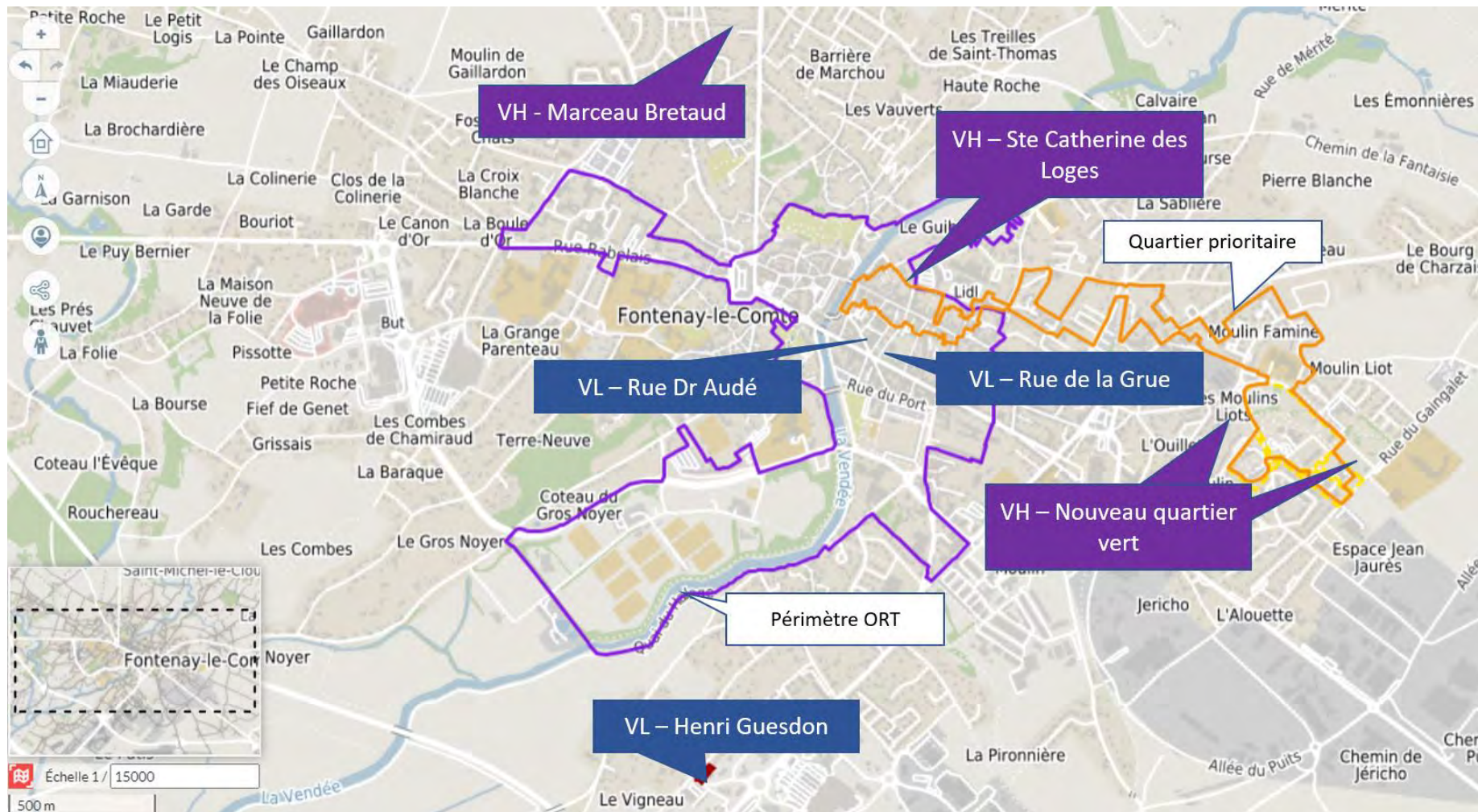
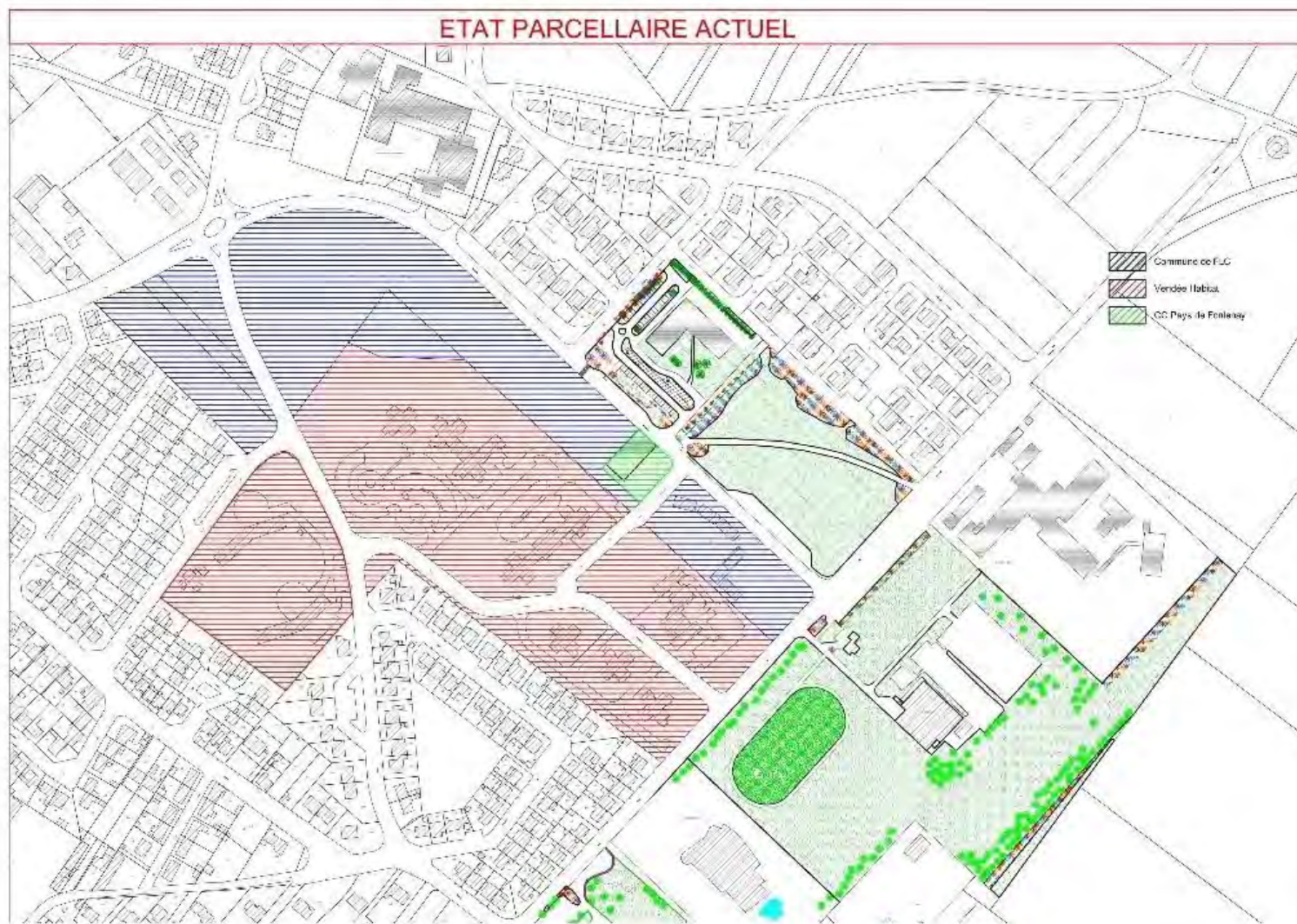
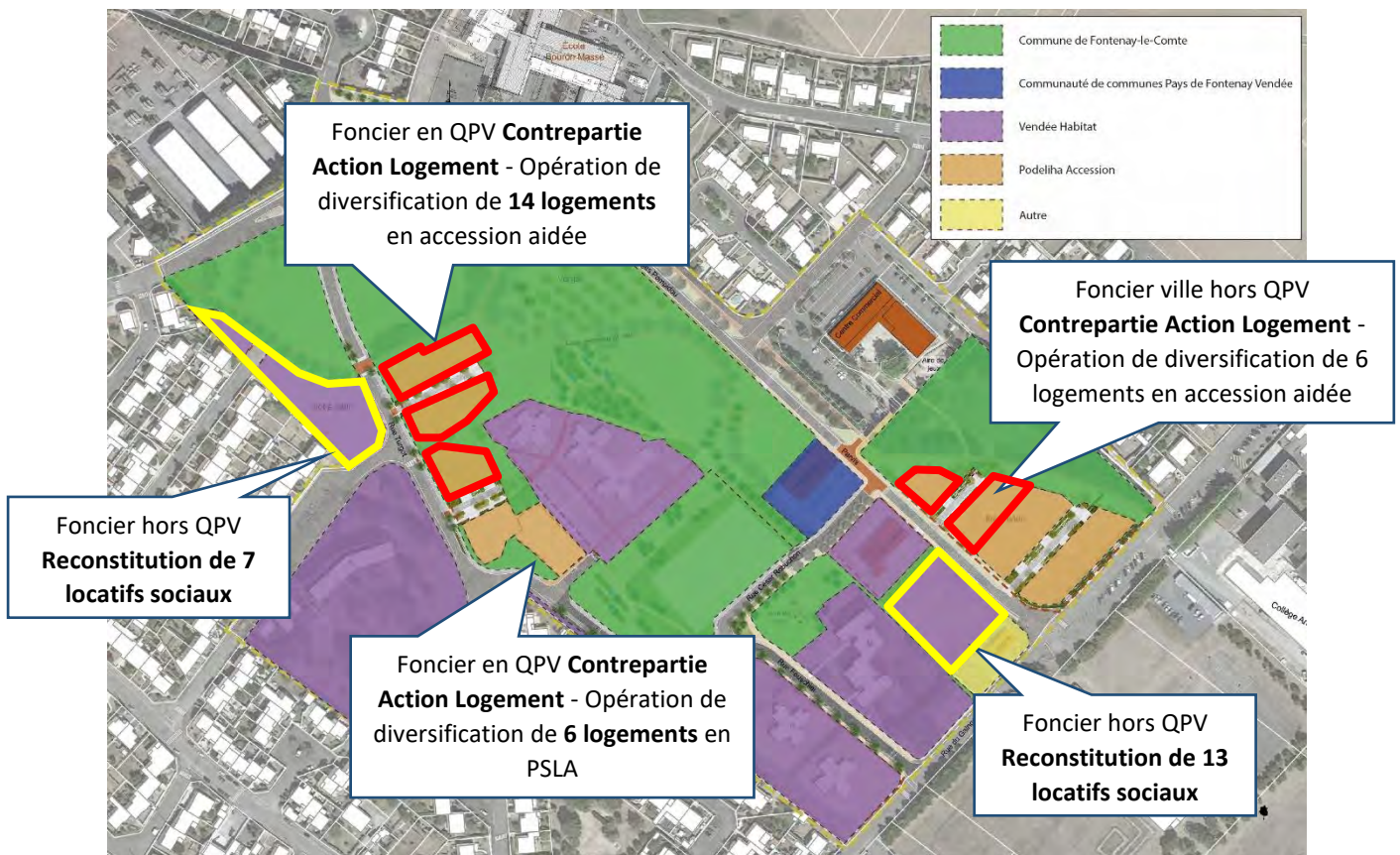


Figure 20 - Terrains pour la reconstitution de l'offre à l'échelle de la ville

A9 – Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification



A10 – Plan du foncier permettant d’identifier les contreparties foncières transférées à Action Logement



A11 – Plan récapitulatif des surfaces pour les opérations Aménagement d'ensemble et Démolition des 127 LLS



Avenant n°1 à l'Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

Podeliha Accession, filiale du Groupe Action Logement, à laquelle Foncière Logement transfère par la présente une partie de ses droits.

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 2500 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire Podeliha Accession.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de terrain viabilisé dans le quartier des Moulins-Liots. Les caractéristiques sont les suivantes :

	Quartier des Moulins Liots
Adresse	Rue Turgot 85200 Fontenay-le-Comte + autres adresses
Nom du QPV (préciser national/régional)	QVP régional N°6085004
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Commune de FONTENAY-LE-COMTE
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Réserve foncière
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	Terrain nu constructible
Surface du terrain (m ²)	5157 m ² (Ilots 3 : 1325 m ² , îlot 4 : 1138 m ² îlot 6a : 891 m ² , îlot 12 : 559 m ² , îlot 13 : 1244 m ²)
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m ²)	2500 m ²
Nombre de logements prévus selon ces m ² de surface de plancher	20
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2 ^{ème} semestre 2023
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	BV 543, BV 190 et BV 477 (plan disponible en annexe A8)
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat ¹ * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	Logements en accession sociale à la propriété.
Nombre de logements individuels / collectifs *	20 logements individuels
Viabilisation du terrain	Ville de Fontenay le Comte et / ou aménageur.
Autres informations et contraintes spécifiques.	Sans objet

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, ...) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le

¹ Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire Podeliha Accession.

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

- 1) Que le terrain soit cédé démolé en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure...), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

- 2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, ...) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

- 3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

4) Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendriers prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC...) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc ...
- le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves ...) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).
Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent 142 droits de réservation de logements locatifs sociaux, correspondant à 50,9 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration.

- Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
4 - Autres Grands pôles	40 % soit 34 droits	56,0% soit 0 droits	56,0% soit 108 droits	64,0% soit 0 droits

- Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
 - o 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV soit 11 droits ;
 - o 17,5 % du nombre total de logements reconstitués en QPV et requalifiés dont le coût est inférieur à 45 000 € par logement soit 0 droits ;
 - o 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 000 € par logement soit 0 droits.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

Le volume global de droit de réservation se répartit entre organisme de logement social comme suit :

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)
VENDEE HABITAT OPH	130
VENDEE LOGEMENT ESH	12

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit.

Le porteur de projet, en lien avec les organismes de logement social du territoire concerné, est responsable de l'identification du volume de contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL prévue à l'article L 441-1-5 et la Convention Intercommunale d'Attribution qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 60 jours à compter de la date de signature de la convention de financement et de l'avis de la Commission Départementale de l'Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

A – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant :

A.1. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site, 34 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services (dont 11 droits aux premières mises en location).

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de 11 droits de réservation hors QPV selon la répartition suivante envisagée* :

IDOP	Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires
C0630-31-0006	Rue Turgot (Éco-quartier) 10 PLUS et 10 PLAI	VENDEE HABITAT OPH	décembre-25	2	1 PLUS, 1 PLAI
C0630-31-0007	Rue de la Grue - 4 PLUS et 6 PLAI	VENDEE LOGEMENT ESH	janvier-25	1	1 PLAI
C0630-31-0008	Marceau Bretau - 8 PLUS et 12 PLAI	VENDEE HABITAT OPH	novembre-24	2	1T3 PLUS et 1T3 PLAI
C0630-31-0009	Rue du docteur Audé - 6 PLUS et 10 PLAI	VENDEE LOGEMENT ESH	juin-25	2	1T3 PLUS et 1T3 PLAI
C0630-31-0010	Rue Sante-Catherine des Loges - 2 PLUS et 8 PLAI	VENDEE HABITAT OPH	juillet-25	2	1 PLUS, 1 PLAI
C0630-31-0015	Reconstitution du 4 rue de La Grue - Rue Henri C	VENDEE LOGEMENT ESH	juillet-25	1	1 PLUS
C0630-31-0019	A localiser 2 PLUS et 3 PLAI ***	VENDEE HABITAT OPH	décembre-27	1	1 PLAI
				11	

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributeur(s).

** Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible.

*** L'identification et le fléchage des droits de réservation liés à cette macro-ligne se feront au travers d'un prochain avenant à la présente convention ou dans le cadre d'ajustement mineur avec une réactualisation de l'annexe B2 en lien avec les équipes d'Action Logement Services.

A.2. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution en QPV

Au total, 0 droit de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain (dont 0 droit aux premières mises en location).

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de 0 droit de réservation en QPV selon la répartition suivante envisagée* :

IDOP	Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires
	sans objet			0	

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributeur(s).

** Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible.

A.3. Pour les droits de réservation des opérations de requalification

Au total, 0 droit de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification ayant nécessité la libération des logements concernés est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits sont répartis entre :

- 0 droit de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45 000 € par logement (dont 0 droit aux premières mises en location),
- 0 droit de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45 000 € par logement (dont 0 droit aux premières mises en location).

Ces droits de réservation seront mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les flux de logements des collectivités territoriales, de leurs groupements et de l'Etat.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de 0 droits de réservation en QPV selon, la répartition suivante envisagée* :

IDOP	Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires
	sans objet			0	

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contribuable(s).

** Adresse précise et nom de la commune

*** Préciser le niveau de requalification : < 45 K€ ou >45 K€ par logement

B - Pour les droits de réservation des opérations de requalification de logements locatifs sociaux en milieu occupé en QPV

Au total, 108 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- 108 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45.000 € par logement,
- 0 droit de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45.000 € par logement.

Ces droits de réservation seront mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les flux de logements des collectivités territoriales, de leurs groupements et de l'Etat.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

C - Dispositions communes

Chaque organisme de logement social identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés à Action Logement Services, dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et l'organisme de logement social concerné.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les organismes de logement social désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au

porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le 15/10/2023
ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_10-DE

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les organismes de logement social des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par la directrice générale de l'Agence. La Directrice générale pourra être saisie à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-11 ANRU PRIR
Moulins Liot - Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage à Podeliha Accession pour la réalisation de 20 logements en accession aidée - Approbation

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjoint.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-11 ANRU PRIR MOULINS LIOT - CONVENTION DE TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE À PODELIHA ACCESSION POUR LA RÉALISATION DE 20 LOGEMENTS EN ACCESSION AIDÉE - APPROBATION

Sur le rapport de M. Benjamin VERGNAUD, Adjoint au Maire

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le code de la construction et de l'habitation ;
- Vu** la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;
- Vu** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique ;
- Vu** le Règlement Général de l'ANRU relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain en vigueur ;
- Vu** la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Fontenay-le-Comte cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU signée le 2 mars 2020 ;
- Vu** l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Fontenay-le-Comte cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU signé le 22 novembre 2022 ;

Considérant le passage en phase opérationnelle de l'opération C0630-36-0012 de 20 logements en accession aidée sous maîtrise d'ouvrage Ville en attente d'un opérateur ;

Considérant l'engagement de l'opérateur Podeliha Accession, signataire de la convention pluriannuelle, et maître d'ouvrage de l'autre opération de logements en accession (Opération C0630-36-0005) sur le PRIR ;

Considérant la nécessité d'intégrer le changement de maître d'ouvrage au sein d'un ajustement mineur à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain PRIR Moulins Liot ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 31 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **APPROUVE** la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de 20 logements en accession aidée sur le PRIR Moulins Liot ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le secrétaire de séance,



Pierre-André MÉTAY



Le Maire,



Ludovic HOCBON

Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de 20 logements en accession aidée sur le PRIR Moulins Liot

ENTRE

La Ville de FONTENAY-LE-COMTE, collectivité territoriale, dont le siège est à FONTENAY-LE-COMTE CEDEX (85201) Hôtel de Ville – 9 rue Georges-Clemenceau – BP 19, identifiée au SIREN sous le numéro 218 500 924.

Représentée par Monsieur Ludovic HOCBON, Maire, agissant en vertu de la délibération du Conseil municipal du 26 septembre 2023, dont une copie est annexée aux présentes (**Annexe 1**).

Ci-après dénommée « La Ville »

ET

La Société dénommée PODELIHA ACCESSION Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'H.L.M., dont le siège social est à ANGERS, 12 boulevard Yvonne POIREL, C.S. 70056, 49055 – ANGERS CEDEX 02, identifiée au registre du commerce d'Angers sous le numéro B 058 200 593.

Représentée par Monsieur Emmanuel LEFEBURE agissant lui-même en qualité de Directeur Général de ladite société, nommé dans cette fonction par délibération du Conseil d'administration en date du 26 juin 2021, dont une copie est annexée aux présentes (**Annexe 2**).

Ci-après dénommée « PODELIHA ACCESSION »

Vu la convention CO-630 pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Fontenay-le-Comte cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU du 2 mars 2020 ainsi que son avenant du 22 novembre 2022,

Vu le projet d'ajustement mineur aux dites conventions,

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIV

Le programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) du quartier des Moulins Liot, porté par la Ville de Fontenay-le-Comte et la Communauté de communes Pays de Fontenay Vendée et leurs partenaires prévoit parmi ses objectifs une amélioration de l'image du quartier, avec une diversification de l'offre de logements. Cette ambition se traduit par la rénovation de l'ensemble des logements sociaux du quartier, ainsi qu'une transformation des formes urbaines, avec la démolition des tours FGH, et la re construction sur site de 60 logements en location sociale ou en accession aidée.

Depuis la signature de la convention en mars 2020, les partenaires se sont engagés, en concertation avec les habitants et les usagers, dans le dessin d'un plan guide pour des aménagements cohérents sur l'ensemble du quartier. Les travaux de réhabilitation des logements existants ont été engagés et les études pour la création des logements neufs entrent en phases opérationnelles. Dans ce contexte, la Ville et Podeliha Accession, chacun maître d'ouvrage de 20 logements en accession, ont pu affiner les emplacements, les formes urbaines, l'architecture et le phasage de ces deux opérations. Ces programmes se présentent sur des terrains à proximité et sont desservis par des mêmes voiries.

Au regard des complexités techniques de réalisation des opérations de viabilisation, de l'imbrication des opérations, et des contraintes administratives (date limite d'engagement fixée par l'ANRU à juin 2025), la

Ville de Fontenay-le-Comte s'est rapprochée de la société Podeliha Accession comme opérateur des lots de logements relevant de sa maîtrise d'ouvrage (opération C0-630-36-0012). Ce transfert de maîtrise d'ouvrage a pour objectif de faciliter la réalisation des chantiers et d'assurer des continuités techniques, esthétiques et paysagères pour un changement effectif de l'image du quartier et la production de logements accessibles dans les meilleurs délais.

Les conditions du transfert de maîtrise d'ouvrage sont exposées dans la présente convention. Le transfert sera entériné par un ajustement mineur à la convention pluriannuelle du PRIR.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

TITRE I : TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE DE L'OPERATION N° C0630-36-0012
AVENUE GEORGES POMPIDOU, RUE TURGOT – CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS
EN ACCESSION AIDEE A LA PROPRIETE

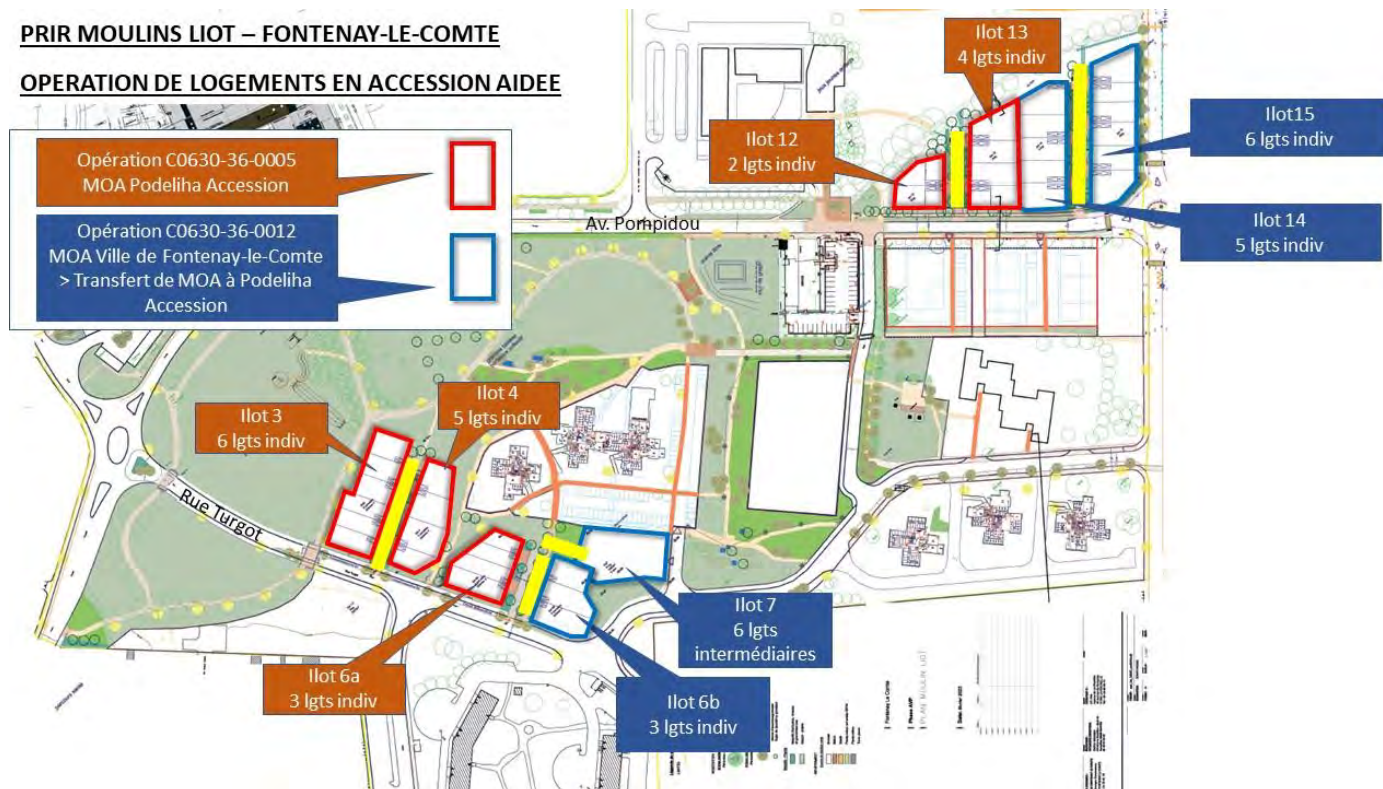
ARTICLE 1 – TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE DE L'opération c0630-36-0012 et respect des engagements de la convention pluriannuelle du PRIR Moulins Liot

Podeliha Accession s'engage à assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération C0630-36-0012 et de mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires à la bonne réalisation de cette opération, dans le respect des engagements et des délais précisés dans la convention pluriannuelle de l'ANRU.

Podeliha Accession sera le bénéficiaire des subventions fléchées au titre de ladite opération.

La Ville de Fontenay-le-Comte n'est plus maître d'ouvrage, et s'engage à réaliser toutes les démarches nécessaires à ce transfert.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOTS DE LOGEMENTS POUR LES OPERATIONS C0630-36-0012 ET C0630-36-0005



ARTICLE 3 - PHASAGE PREVISIONNEL DES OPERATIONS

Podeliha Accession et la Ville de Fontenay-le-Comte s'engagent à respecter le calendrier prévisionnel suivant :

- Pour mémoire : demandes de permis de construire pour l'aménagement des espaces publics et la construction de logement, et étude d'impact environnementale déposés à l'été 2023
- Cession du foncier Vendée Habitat nécessaires à la réalisation des opérations à la Ville fin 2023/début 2024.
- Commercialisation des logements à la délivrance des autorisations d'urbanisme
- 1^{ère} phase des travaux d'aménagement et de viabilisation par la Ville et la CCPFV 1^{er} semestre 2024
- Cession du foncier par la Ville à Podeliha Accession courant 2^{ème} semestre 2024
- Construction des logements par Podeliha Accession du 2^{ème} semestre 2024 à début 2026
- Finalisation des travaux de viabilisation par la Ville et la CCPFV

TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS RECIPROQUES

La Ville de Fontenay-le-Comte et Podeliha Accession s'engagent à réaliser les transactions foncières ainsi que toutes les autres démarches évoquées dans l'article 3 afin de permettre la réalisation des opérations de logements en accession.

ARTICLE 5 – PRISE D'EFFET ET DUREE DES PRESENTES

La présente convention prend effet après la signature par l'ensemble des parties de l'ajustement mineur à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Fontenay-le-Comte cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU du 2 mars 2020 ainsi que son avenant du 22 novembre 2022. La convention est conclue pour une durée indéterminée.

ARTICLE 6 – LOI APPLICABLE – TRIBUNAL COMPETENT

Le présent protocole est soumis au droit français.

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes relèveront, à défaut d'accord entre les parties et après échec de la procédure de conciliation conformément à l'article 7 ci-dessous, relèveront des tribunaux compétents compte tenu de la situation de l'opération.

ARTICLE 7 – CLAUSE DE CONCILIATION

Aucune des parties ne pourra soumettre aux tribunaux un différend qui surgirait entre elles à l'occasion de l'interprétation, de l'application ou de l'exécution des présentes avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la date à laquelle le différend aura fait l'objet d'une notification écrite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie d'huissier.

Ce délai sera mis à profit pour tenter de régler le différend à l'amiable. A cet effet, chacune des parties pourra proposer à l'autre de soumettre son différend à des conciliateurs, chacune des parties en désignant un, sauf le cas où elles se mettraient d'accord sur le choix d'un conciliateur unique.

A défaut d'accord amiable dans un délai de 15 jours calendaires, et après que la partie qui entendra prendre l'initiative d'une action contentieuse aura notifié à l'autre sa décision de saisir la justice faute d'avoir pu régler

son différend par le jeu de la clause qui précède, les contestations seront soumises au tribunal compétent selon les stipulations de l'article 8.

ARTICLE 8 – ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur siège social.

Fait en deux (2) exemplaires originaux, à Fontenay-le-Comte, le

**Pour la Ville de Fontenay-le-Comte,
Le Maire,**

**Pour PODELIHA ACCESSION
Le Directeur général**

Ludovic HOCBON

Emmanuel LEFEBURE



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-12 Habitat -
Opération de restauration
immobilière - Bilan de l'enquête
publique - Confirmation de
demande de déclaration d'utilité
publique

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6 allée de l'Île Gloriette - BP 24111 - 44041 NANTES CEDEX 01 - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjointes.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

**2023-05-12 HABITAT - OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE -
BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE - CONFIRMATION DE DEMANDE DE
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Sur le rapport de M. Matthieu FOULONNEAU, Conseiller municipal

- Vu** le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.313-4 à L.313-4-4 ainsi que R.313-23 à R.313-29 ;
- Vu** le Code de l'expropriation ;
- Vu** le programme local de l'habitat (PLH) 2020-2026 de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée approuvé par délibération du Conseil communautaire du 27 janvier 2020 ;
- Vu** la convention de l'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) signée le 15 avril 2020 et avenantée par délibération communautaire le 28 mars 2022 ;
- Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 17 novembre 2020 relative à l'avenant à la convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » ;
- Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 8 novembre 2022 relative à l'approbation du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière ;
- Vu** le rapport d'enquête du Commissaire enquêteur du 23 août 2023 ;
- Vu** les conclusions et avis personnel du Commissaire enquêteur du 23 août 2023 ;
- Vu** le courrier de M. le Préfet de la Vendée du 8 septembre 2023 ;

Considérant que, par délibération du 8 novembre 2022, la Ville de Fontenay-le-Comte a approuvé la mise en place d'une opération de restauration immobilière (ORI), sur des immeubles vacants, diffus et dégradés en application de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme dans un périmètre rapproché autour des rues Gaston-Guillemet et des Loges, et autorisé M. le Maire à solliciter M. le Préfet pour la mise à l'enquête publique du dossier en vue du prononcé de la déclaration d'utilité publique au profit de la Ville de Fontenay-le-Comte.

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25 juillet au 11 août 2023, M. le Commissaire-enquêteur a rendu son rapport le 23 août 2023. **Qu'**Aux termes de ses conclusions, il a émis un avis favorable à l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière projetée dans le centre-ville de Fontenay-le-Comte et **que** cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Considérant qu'au regard des diagnostics, orientations et programme d'actions menés en vue de l'élaboration du programme local de l'habitat (PLH) 2020-2026 de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée ainsi que de l'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU), l'action de la Municipalité de Fontenay-le-Comte pour renforcer ses moyens d'intervention et de contrainte au regard des propriétaires d'immeubles vacants, diffus et dégradés qui n'ont pas souhaité s'inscrire dans les dispositifs incitatifs d'aides ni envisager la mutation de leurs biens prend tout son sens.

Considérant que selon l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, les opérations de restauration immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés. ». **Considérant que** l'ORI prescrit donc des travaux de restauration qui conduisent à requalifier les logements dégradés et

pour l'essentiel vacants, en les dotant des éléments de confort répondant aux normes d'habitabilité, aux besoins actuels mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles.

Considérant les 3 étapes de la procédure de l'opération de restauration immobilière :

- Phase 1 : Sélection des immeubles avec définition des objectifs globaux et du programme simplifié des travaux ;
- Phase 2 : Dossier de déclaration d'utilité publique « travaux » ;
- Phase 3 : Enquête parcellaire, programme précis des travaux, et notification aux propriétaires.

Considérant que tout au long de la procédure, une animation auprès des propriétaires est prévue afin de les inciter à réaliser les travaux prescrits, avec la possibilité d'intégrer le dispositif de l'OPAH-RU qui leur permet de bénéficier de subventions publiques renforcées.

Considérant que dans le cas de l'ORI, le code de l'urbanisme (article L.313-4-2) précise que le programme des travaux ainsi que l'enquête parcellaire sont définis postérieurement au prononcé de la déclaration d'utilité publique par le préfet.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 31 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

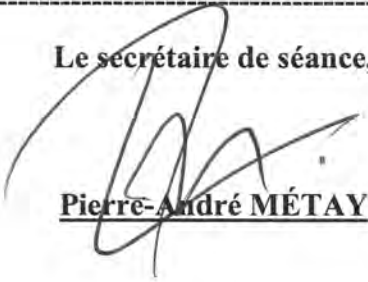
- **CONFIRME** la mise en place d'une opération de restauration immobilière sur les immeubles vacants, diffus et dégradés en application de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme dans un périmètre rapproché autour des rues Gaston-Guillemet et des Loges ;

- **CONFIRME** la demande de déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière portant sur les immeubles listés ci-après :

N°	Adresse	Parcelle	Occupation logement	Occupation commerce
1	14 rue Pierre-Brissot	BE 15-16-303	vacant	
2	12 rue Pierre-Brissot	BE 15-18-258-259-260-304	vacant	
3	54 rue Gaston-Guillemet	BE 228	vacant	
4	1 rue du Puits de La Vau	BE 239	vacant	
5	32 rue Gaston-Guillemet	BE 94	vacant	
6	26 rue Gaston-Guillemet	BE 344	vacant	vacant
7	23 rue Gaston-Guillemet	BE 196	vacant	
8	20 rue de la Harpe	BE 86	vacant	
9	18 rue de la Harpe	BE 84	vacant	
10	11 place Belliard	BE 180	vacant	
11	9 rue des Loges	AS 712-742	vacant	vacant
12	23 rue des Loges	AS 39	vacant	vacant
13	25 rue des Loges	AS-40-43-717-718-719-720-721	vacant	
14	28 rue des Loges	AS 404	vacant	vacant
15	43 rue des Loges	AS 68-69	partiellement occupé	
16	46 rue des Loges	AS 349	vacant	
17	51 rue des Loges	AS 72	vacant	vacant
18	54 rue des Loges	AS 897	vacant	vacant
19	70 rue des Loges	AS 880	vacant	occupé
20	72 rue des Loges	AS 282	vacant	vacant
21	16 rue de l'ancien hôpital	AS 352	vacant	
22	14 rue de l'ancien hôpital	AS 354	vacant	

- **AUTORISE** M. le Maire à solliciter M. le Préfet pour prononcer la déclaration d'utilité publique au profit de la Ville de Fontenay-le-Comte ;
- **DÉLÈGUE** tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour assurer la mise en œuvre de ce dispositif ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents afférents à ce dossier.

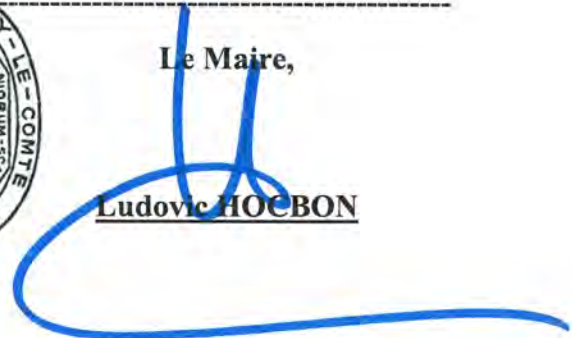
Le secrétaire de séance,



Pierre-André MÉTAY



Le Maire,



Ludovic HOCBON

REPUBLIQUE FRANCAIS
DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE DE FONTENAY-LE-COMTE



ENQUETE PUBLIQUE

**Portant sur l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière
projetée dans le centre-ville de Fontenay-le-Comte.**

**CONCLUSIONS ET AVIS PERSONNEL DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

**Commissaire Enquêteur : Gérard ALLAIN
Enquête réalisée du 25 juillet au 11 août 2023**

Destinataires :

- Monsieur le Préfet de la Vendée**
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes**

1. CADRE ET OBJET DE L'ENQUETE

1.1 Textes de référence

- Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 313-4 et suivants, R. 313-23 et suivants.
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L. 1, L. 110-1, L. 112-1, L. 121-1 et suivants, L. 122-5, R. 111-1 et suivants, R. 112-8 et suivants, R. 121-1 et suivants.

Arrêtés – Décisions – Avis :

- Décision n° E23000074/85 du 3 mai 2023, du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Gérard ALLAIN en qualité de Commissaire Enquêteur.
- Arrêté du Préfet de la Vendée N°2023-DCPATE-233 en date du 4 juillet 2023 prescrivant les modalités de l'enquête publique portant sur l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière projetée dans le centre-ville.
- Délibération du conseil municipal de Fontenay-le-Comte du 2 novembre 2022 approuvant la mise en place d'une opération de restauration immobilière dans le centre-ville de Fontenay-le-Comte, validant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et comportant la liste des immeubles concernés par l'opération.
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain du Pays de Fontenay-le-Comte, signée le 9 avril 2020 pour la période 2020-2025.
- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du 26 avril 2023.

1.2 Objet de l'enquête

L'objet de cette enquête a pour but d'informer le public et de recueillir ses observations puis de formuler des conclusions motivées et un avis à Monsieur le Préfet de la Vendée sur la demande d'utilité publique par la mairie de Fontenay-le-Comte de l'opération de restauration immobilière projetée dans le centre-ville de Fontenay-le-Comte.

2. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE ET SES ENJEUX

Les éléments du projet sont les suivants :

- Le centre-ville de Fontenay-le-Comte est confronté à de multiples difficultés urbaines et sociales :
 - Recul démographique de 17% pour le secteur de la rue des Loges entre 2010 et 2018.
 - Fragilisation de la population : revenus inférieurs de 14% à la médiane communale, 36% des ménages sous le seuil de pauvreté, taux de chômage de 17,4% contre 10,2 à l'échelle communale.
 - Plus de la moitié du parc nécessite des travaux de réhabilitation, dégradation très concentrée dans la ville médiévale et autour de la rue des Loges.
- Une démarche volontaire de revitalisation du cœur de ville se traduisant par :
 - L'aide à la requalification du parc privé grâce à l'Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat (OPAH).
 - L'intervention sur les îlots les plus dégradés.
 - Le développement de l'offre d'équipements, le soutien à l'activité commerciale.
 - L'aménagement des espaces publics, la protection et la valorisation du patrimoine dans le cadre du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (PSMV).

- Des enjeux majeurs :
 - Contribution à la requalification du patrimoine bâti du centre historique afin de valoriser son identité et son image.
 - Dynamisation du cœur de ville en ramenant des habitants qui contribueront à la revitalisation commerciale et plus largement à la vie du centre ancien.
 - Limitation de l'extension urbaine et de l'artificialisation des sols en répondant aux besoins de logements par la mobilisation du bâti existant.

- L'accompagnement de l'incitation portée par l'OPAH par des outils coercitifs ou des interventions foncières publiques :
 - Permis de louer pour s'assurer de la qualité du parc privé.
 - Acquisition et/ou intervention d'opérateurs publics dans les îlots de renouvellement urbain.
 - L'obligation de travaux pour les immeubles dégradés se traduisant par l'ORI.

- Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) constituant des opérations d'aménagement foncier permettant à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux de réhabilitation complète l'immeubles dégradés, dans le cadre de politiques locales d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne, ce qui constitue un outil coercitif, les travaux déclarés d'utilité publique et notifiés aux propriétaires entraînent pour ceux-ci une obligation de faire, sous peine d'expropriation. L'ORI se déroule en 3 phases :
 - Détermination des immeubles à restaurer avec une liste sommaire des travaux à réaliser.
 - Édiction par le Préfet d'une DUP « travaux » après enquête publique.
 - Dans le cas où les travaux ne sont pas engagés, tenue d'une enquête parcellaire avec prescription détaillée des travaux à réaliser pour chaque immeuble.

- Sélection des immeubles concernés :
 - Phase 1 : 58 immeubles ont été repérés comme potentiellement dégradés.
 - Phase 2 : à l'issue du travail avec les élus et techniciens de la commune et de l'intercommunalité, 30 immeubles ont été inscrits sur la base de leur occupation effective, leur localisation et la connaissance des projets déjà initiés par les propriétaires.
 - Phase 3 : après contact et suite à concertation avec les propriétaires 26 immeubles ont été visités, l'explication des obligations et droits liés à l'ORI a été donnée.
 - Phase 4 : au regard des informations recueillies, 22 immeubles ont été intégrés à l'ORI en fonction :
 - De l'habitat, l'état de dégradation, la possibilité matérielle de réaliser les travaux.
 - L'utilité publique de l'opération.
 - Les risques liés à l'ORI : état d'occupation, statut de propriété, évaluation du service des domaines.
 - État d'avancement du projet de réhabilitation éventuel.

- Organisation de la DUP :
 - Présentation de l'ORI, des droits et devoirs qui y sont liés ainsi que de la procédure.
 - Description du contexte et du projet global de requalification du cœur de ville.
 - Présentation de la méthode de sélection des immeubles, des étapes de concertation avec les propriétaires concernés.
 - Présentation générale des immeubles concernés : localisation, estimation du service des domaines et état d'occupation.

- Prescription générale de travaux reprenant les éléments du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et prescriptions spécifiques pour chaque immeuble dans le cadre d'une fiche reprenant les principales informations ainsi que l'estimation sommaire du coût des travaux prescrits.
-

L'ensemble de ces éléments est traduit par des plans et photos explicites dans le dossier de consultation du public.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du mardi 25 juillet au vendredi 11 août 2023, soit durant 18 jours consécutifs. Trois permanences ont été tenues en mairie de Fontenay-le-Comte, siège de l'enquête aux jours et horaires mentionnés dans l'arrêté du Préfet de la Vendée susvisé. Pour les besoins de l'enquête, la mairie de Fontenay-le-Comte a mis à disposition une salle dédiée aux permanences, aisément accessible y compris pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduite), et bien identifiée depuis le hall d'accueil.

Le public a pu prendre connaissance du dossier en dehors des permanences tenues par le Commissaire Enquêteur aux heures d'ouvertures de la mairie tant dans sa version papier que numérique sur l'écran tactile dédié installé dans le hall d'accueil.

Les courriers pouvaient être adressés ou déposés au siège de l'enquête, en mairie de Fontenay-le-Comte.

4. L'INFORMATION DU PUBLIC

Un avis au public se référant à l'arrêté du Préfet de la Vendée en date du 4 juillet 2023 a été affiché :

- En mairie de Fontenay-le-Comte : panneau d'information du public et support numérique à l'accueil.
- Au siège de la Communauté de Communes Pays de Fontenay-Vendée – service habitat.

L'information de la tenue de l'enquête ainsi que l'ensemble des pièces du dossier ont été mis en ligne sur le site internet de la Préfecture de la Vendée : www.vendee.gouv.fr rubrique :

Publications – Enquêtes publiques et consultations du public - liste déroulante : Commune de Fontenay-le-Comte et sur le site internet de la mairie de Fontenay-le-Comte :

<https://www.fontenay-le-comte.fr/> onglet : ma mairie – avis et enquêtes publiques.

Les avis d'enquête ont bien été publiés dans les délais légaux, à 2 reprises dans 2 journaux : « Ouest-France » et « Le Courrier de l'Ouest ».

Le certificat de publicité de l'enquête a été produit par le Maire de Fontenay-le-Comte en date du 18 août 2023. Ce certificat est joint en annexe.

5. LA PARTICIPATION DU PUBLIC

La participation du public s'est traduite par :

- 2 personnes, représentant une seule entité (SCI – Société Civile Immobilière) se sont présentées lors des deux premières permanences. Aucune déposition n'a été inscrite au registre.
- 1 courrier a été reçu au siège de l'enquête.
- Aucun courriel n'a été adressé à l'adresse électronique dédiée à l'enquête.

6. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS, DE L'EXPRESSION DU SERVICES DE L'ÉTAT

- Par lettre en date du 26 avril 2023 le Directeur Départemental des Territoires de la Vendée a émis un avis favorable au dossier de DUP de l'ORI portant sur les 22 immeubles concernés. Cet avis mentionne que les immeubles n°11 à 22, tous situés dans le quartier des Loges, présentent un caractère inondable en lien avec les crues de la rivière Vendée. Pour ces immeubles, les travaux de réhabilitation devront prendre en compte la nouvelle connaissance du risque d'inondation issue des différentes études d'aléa réalisées ou en cours. En outre, les travaux projetés devront, pour pouvoir être autorisés, être conformes au règlement du PPRI (Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation) actuel et, de plus, intégrer les conditions de réduction de vulnérabilité des logements découlant de la nouvelle connaissance acquise.

Aussi, j'ai demandé au porteur de projet, à travers le procès-verbal de synthèse de m'indiquer :

Pour les immeubles n°11 à 22 quartier des Loges :

- Au regard de ce risque d'inondation et du PPRI :

- **1.1** Quelles dispositions seront mises en œuvre par la mairie de Fontenay-le-Comte ?
- **1.2** Quelles prescriptions seront édictées à travers les autorisations d'urbanisme ?

Concernant la concertation préalable et la communication :

- **2.1** Quelles dispositions ont été prises pour que la collectivité soit assurée de la bonne réception de ces courriers auprès du ou des propriétaires ?
- **2.2** Quelles actions de communication, autres que les courriers ont été mises en œuvre d'une part auprès du grand public et professionnels de l'immobilier, et d'autre part auprès des propriétaires concernés par l'ORI ?

7. MES CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVÉES

Après avoir étudié le dossier d'enquête, vu les différents sites concernés par la demande d'utilité publique de la mairie de Fontenay-le-Comte de l'opération de restauration immobilière projetée dans le centre-ville, visité certains des immeubles dans leurs parties privatives tant extérieures qu'intérieures, pris connaissance de la réglementation afférente à l'objet de l'enquête, rencontré Monsieur Benjamin VERGNAUD, adjoint à l'urbanisme et au renouvellement urbain, sollicité à de nombreuses reprises des compléments d'information et des précisions auprès de Monsieur Éric LE VOUEDEC, Directeur – Direction des affaires juridiques de la mairie de Fontenay-le-Comte, je me suis fait une opinion personnelle sur :

8.1 L'intérêt du projet

Le projet consiste à mettre en œuvre l'ORI dans le cœur historique de la ville de Fontenay-le-Comte des opérations d'aménagement foncier permettant à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux de réhabilitation complète d'immeubles dégradés, menaçant parfois la sécurité et la salubrité publique, dans le cadre de politiques locales d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne, ce qui constitue un outil coercitif, les travaux déclarés d'utilité publique et notifiés aux propriétaires entraînent pour ceux-ci une obligation de faire, sous peine d'expropriation.

Ce projet permettra de contribuer à la requalification du patrimoine bâti du centre historique afin de valoriser son identité et son image tout en dynamisant le cœur de ville en ramenant des habitants qui contribueront ainsi à la revitalisation commerciale et plus largement à la vie du centre ancien.

Il s'adaptera à la limitation de l'extension urbaine et de l'artificialisation des sols, en répondant aux besoins de logements par la mobilisation du bâti existant.

Je note donc qu'il s'inscrit dans une démarche de bonne gestion de l'espace, par une densification du tissu urbain existant qui répond aux enjeux et objectifs du « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette), issu de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 ainsi que dans les dispositions de la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

8.2 Les réponses au Procès-Verbal de synthèse

Le porteur de projet a répondu dans les délais, point par point à l'ensemble de mes questions à travers un document explicite de 6 pages comprenant 3 annexes dans lequel il précise :

- À la question 1.1 : *La Ville de Fontenay-le-Comte est couverte par un plan de prévention du risque naturel inondation (PPRI) « rivière la Vendée, ville de Fontenay le Comte » approuvé le 9 octobre 2006.*

Par un porter-à-connaissance réalisé le 1^{er} juin 2023 par le Préfet de la Vendée, une nouvelle connaissance du risque a été établie dans le cadre des études menées par le Syndicat mixte Vendée-Sèvre-Autize (SMVSA).

Afin d'intégrer cette nouvelle connaissance, la Ville de Fontenay-le-Comte est en cours de discussion avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Vendée (DDTM) pour la rédaction d'une note qui aura pour objet de proposer une doctrine d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour l'instruction des demandes d'autorisation, en complément du PPRI.

Par principe, et dans l'attente d'une révision du PPRI en vigueur, il s'agira de retenir à chaque fois la connaissance la plus défavorable entre les deux informations, soit celle du PPRI, soit celle de la nouvelle connaissance. De la même façon, afin de pondérer l'absence de la modélisation de la présence d'eau dans les bâtiments impactés par un aléa inondation au sein de l'étude SMVSA, il conviendra d'appliquer la cote de référence la plus défavorable touchant le bâtiment (soit l'isocote, soit celle de la fiche enjeux bâtiment, soit le PPRI).

Les dispositions qui seront mise en œuvre sur les immeubles de l'ORI concernés par cette nouvelle connaissance seront donc celles applicables à toute la zone impactée et issues tant du PPRI que de la doctrine d'application de la nouvelle connaissance. Les règles applicables seront les mêmes sans distinction entre immeuble ORI ou non ORI. En tout état de cause, c'est la règle la plus restrictive qui s'appliquera.

- À la question 1.2 : *Les discussions d'interprétation n'étant pas encore finalisées, il n'est pas possible à ce jour de donner toutes les prescriptions, mais peuvent être retenues les principes suivants :*

- *En premier lieu, dans tous les cas de figure : obligation de positionner le 1^{er} plancher habitable au-dessus de la cote de référence la plus défavorable entre la cote de référence définie par le PPRI 2006 et celle de l'étude SMVSA (Q 350) pour les projets nouveaux ou en reconstruction ; ou réalisation d'un agencement spécifique pour les projets en réhabilitation ;*
- *En second lieu, il faut « déterminer » quelles sont les règles applicables selon le type de zone dans laquelle se situe le projet (quelle est la « nouvelle couleur de la zone ») ;*
- *Enfin, si la zone reste ou devient rouge, l'inconstructibilité est la règle sauf si le projet de construction nouvelle répond aux possibilités données dans le décret n°2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordement de cours d'eau et submersion marine » (dit « décret PPRI »). Ce qui est le cas en espèce.*

Le porteur de projet devra fournir dans sa demande d'urbanisme :

- les pièces relevant du cadre rendu obligatoire par le code l'urbanisme (art B.431-F et suivants) ;
 - les dispositions constructives imposées par les obligations PPRI ;
- et, afin d'évaluer / apprécier la réduction de vulnérabilité imposée par le décret PPRI, il conviendra de vérifier :
- les dispositions constructives possibles pour assurer un niveau de résilience adapté aux aléas de la parcelle ;
 - les prescriptions spéciales liées à la mise en sécurité du projet : une obligation de définir les dispositions concernant le risque inondation. Par exemple : pour les bâtiments collectifs, une obligation d'avoir des dispositions écrites qui seront retranscrites dans les règlements de copropriété, les contrats de location, sur le risque inondation, notamment sur l'usage des véhicules légers dans les parkings, sur l'interdiction d'utiliser ou transformer les pièces de RDC en locaux à sommeil, etc.

Peuvent être données à titre d'exemples de dispositions constructives possibles suivantes pour assurer un niveau de résilience (sans être en opposition aux prescriptions du PPRI existant, ni au règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable) :

- l'installation de dispositifs d'ouverture manuelle en zone d'aléa fort et très fort sur les dispositifs motorisés de fermeture de porte, fenêtre etc. ;
- l'installation de dispositifs de fermeture temporaire (clapet anti-retour) sur les différentes pénétrations de conduits dans les bâtiments, notamment les réseaux d'assainissement ;
- l'installation du tableau électrique général au-dessus de la cote de référence « réseau en parapluie » ;
- l'installation des dispositifs de comptage (électricité, téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau au-dessus de la cote de référence ou, à défaut, l'installation d'un dispositif de mise hors service automatique ;
- la conception des ouvrants permettant la mise en place de batardeaux s'ils sont situés sous la cote de référence ;
- l'utilisation de matériaux de la structure porteuse insensibles à l'eau, utilisés sous la cote de référence ;
- la création de cheminements d'évacuation, si possible par une ouverture opposée à la zone de plus fort aléa, dans les zones d'aléas fort et très fort ;
- l'instauration de conditions d'aménagement physique des changements de destination autorisés en périmètre de renouvellement urbain dans les zones d'aléas fort et très fort, pour le comblement des dents creuses dans le site patrimonial remarquable où sont situés les immeubles de l'ORI, si la hauteur d'eau est inférieure à 2 mètres (exemple : la création de duplex autonome sans locaux à sommeil au rez-de-chaussée sera rendu possible pour conserver le patrimoine ayant fait l'objet d'un recensement, etc.).

- **À la question 2.1 :** Les courriers ont été adressés par pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires connus selon les données cadastrales.

Aussi, pour les 22 immeubles retenus au terme de la sélection, il a été adressé 25 courriers (cf. pièce-jointe n° 1). Sur ceux-ci, 21 ont été distribués et 4 sont revenus à l'expéditeur. Sur les 4 plis non distribués, on notera que :

- Un courrier, après échange téléphonique et courriel avec le destinataire, a été renvoyé en recommandé et reçu ;
- Un courrier a été remis en main-propre par un agent de la police municipale au destinataire ;
- Un courrier concerne un vendeur en indivision dont le conjoint a reçu le courrier à leur nouvelle adresse conjointe ;
- Un courrier concerne un héritier en indivision dont le notaire en charge de la succession a bien reçu son exemplaire.

Un propriétaire de deux immeubles étant décédé peu de temps avant qu'après connaissance du mandataire de la succession que nous avons pu échanger par courriel et téléphone pour lui présenter la démarche et convenir avec lui des visites.

Après réception de ce courrier, chaque propriétaire a été contacté par téléphone afin de s'assurer de la réception et de la bonne compréhension du courrier. Ces contacts ont par ailleurs permis d'organiser la visite des biens lorsque les propriétaires l'ont souhaité.

Ainsi, tous les propriétaires ont été informés de la procédure.

Par ailleurs, lorsque la Ville a eu communication de déclarations d'intention d'aliéner complétées des données acquéreur, de demandes d'autorisation d'urbanisme présentées par un tiers acquéreur ou toutes autres données recueillies lors d'échanges au sujet d'une mutation, ces derniers acquéreurs ont aussi été avisés par le même courrier ou rendez-vous.

En complément des éléments de communication et d'information mentionné au deuxième paragraphe du procès-verbal, je tiens à rappeler que chacun des propriétaires des biens concernés par l'opération de restauration Immobilière a été personnellement informé par pli recommandé avec avis de réception de la tenue et des modalités d'organisation de l'enquête publique.

Aussi, pour les 22 immeubles, il a été adressé 32 courriers (cf. pièce-jointe n° 2) du 10 juillet 2023. Sur ceux-ci, 28 ont été distribués et 4 sont revenus à l'expéditeur. Sur les 4 plis non distribués, on notera que :

- *Un courrier concerne un vendeur dont l'acquéreur de l'immeuble s'est présenté aux permanences du commissaire-enquêteur ;*
- *Un courrier concerne toujours le vendeur en indivision dont le conjoint a reçu le courrier, le destinataire ayant alors appelé en Mairie pour confirmer la mutation ;*
- *Un courrier concerne le gérant de la SCI acquéreuse de ces derniers. Le courrier lui a été renvoyé sur son adresse courriel communiquée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. L'associé, rencontré lors de la présentation de sa dernière demande d'autorisation d'urbanisme a été informé par courriel et SMS du courrier qui lui a été ré adressé par courriel sur son adresse personnelle à sa demande suite à sa réponse par SMS ;*
- *Un courrier concerne un propriétaire rencontré lors de la visite initiale du bien. Le courrier lui a été renvoyé sur son adresse courriel et il a été informé par SMS (coordonnées vérifiées lors de la rencontre initiale).*

*- **À la question 2.2 :** Après du grand public, la communication de la Ville s'est axée autour de l'article de presse paru dans l'édition locale du journal Ouest-France du 19 novembre 2022, relayé en accès libre sur le site internet du journal (cf. pièce-jointe n° 3) et de la publication de la délibération du Conseil municipal du 8 novembre 2022, dont la retransmission de la séance est disponible sur le site internet de la Ville.*

Les professionnels de l'immobilier ont été informés du dispositif lors de la réunion qui leur a été spécialement destinée pour les informer des évolutions règlementaires à venir le 8 juillet 2022 en salle d'honneur de la Mairie. Étaient présents les notaires, les agents et mandataires immobiliers, géomètres, etc.

Les propriétaires ont été pour leur part informés à plusieurs étapes dans la phase d'élaboration du projet :

- *Dans le cadre de l'étude de faisabilité préparatoire, chaque propriétaire d'immeuble pressenti a été destinataire d'un courrier le 14 octobre 2021 lui proposant un rendez-vous de visite de son immeuble par le groupement d'assistance à maîtrise d'ouvrage (Le Creuset Méditerranée et SOLIHA) et présentant l'enjeu ;*

- Comme vu plus haut chacun des propriétaires a ensuite été contacté (par téléphone / 21 sur 22 immeubles) afin d'organiser la visite des biens. Cela a été le cas pour 20 des 22 immeubles concernés par l'ORI ;
- Lorsque les propriétaires n'ont pas pu ou n'ont pas souhaité organiser de visite, l'opération de Restauration Immobilière a été expliquée lors du contact téléphonique. Cela a été le cas pour les propriétaires d'un immeuble. Au total, seul un propriétaire n'a pu être contacté suite au courrier recommandé. Ce dernier a toutefois reçu un nouveau courrier lui fixant un rendez-vous auquel il ne s'est pas rendu alors qu'il réside dans une commune limitrophe de Fontenay-le-Comte ;
- Lors des visites (cf. pièce-jointe n° 1) qui ont permis de constituer le reportage photographique intérieur des immeubles notamment, chaque propriétaire rencontré a reçu une explication sur la procédure envisagée par la Ville ainsi que sur les contraintes et les droits qui y sont liés. Il a été remis à chacun un flyer « spécial ORI » présentant la procédure (annexe 1 du dossier soumis à l'enquête publique) ;
- Lors de la préparation de l'enquête publique, chaque propriétaire a été destinataire du second courrier évoqué en réponse à la question précédente.

Enfin, tous les publics ont été mis à même de prendre connaissances des mesures de publicité mise en œuvre en vue de l'enquête publique :

- du 10 juillet au 11 août 2023 inclus :
 - o l'arrêté préfectoral n°2023-DCPATE-233 du 4 juillet 2023 prescrivant une enquête publique portant sur l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière projetée dans le centre-ville de Fontenay-le-Comte ;
 - o l'avis informant le public de l'ouverture de l'enquête publique « opération de restauration immobilière centre-ville de Fontenay-le-Comte » en application dudit arrêté ;
- du 25 juillet au 11 août 2023 inclus :
 - o le dossier soumis à l'enquête publique et ses annexes ;
 - o l'annexe du dossier « plan de sauvegarde et de mise en valeur » ;

sur les supports suivants :

- le site internet de la Ville ;
- les pupitres multimédias (pupitre accueil et coffret tactile extérieur) ;
- l'accueil de la Mairie ;
- le tableau d'affichage de l'Hôtel de Ville (avis) ;
- le service Habitat de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée (avis).

8.3 Les inconvénients identifiés du projet

- Parmi les pièces composant le dossier initial, et après étude par le commissaire enquêteur, le plan du PSMV (Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur) était illisible, et certains documents n'étaient pas annexés.

À l'issue de la réunion de concertation avec la mairie de Fontenay-le-Comte, le dossier a été complété et un plan édité en format « plan-plié », permettant une lisibilité parfaite ont été insérés.

Je considère que cet inconvénient a été résolu préalablement à l'ouverture de l'enquête.

8.4 Les avantages identifiés du projet

- Ces avantages se traduisent par une démarche volontaire de la ville de Fontenay-le-Comte de revitaliser son cœur de ville historique et patrimonial à travers des enjeux majeurs tels que :

- Une intervention sur les îlots les plus dégradés, dont les conséquences en termes de salubrité et de sécurité publique sont avérées.
- L'aide et l'accompagnement à la requalification du parc privé avec l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), incluant l'instauration du « permis de

louer » gage de qualité de ce parc, ainsi qu'à travers l'obligation de travaux pour les immeubles dégradés se traduisant par l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

- L'inscription dans les objectifs des textes issus de la loi « climat et résilience », par la limitation de l'extension urbaine et l'artificialisation des sols, tout en répondant aux besoins de logements par la mobilisation du bâti existant, permettant la densification attendue du cœur de ville.
- L'aménagement des espaces publics, la protection et la valorisation du patrimoine bâti dans le cadre du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (PSMV) du centre historique contribuant ainsi à sa revitalisation.
- Et dans le cas où les travaux ne seraient pas engagés, la tenue d'une enquête parcellaire avec prescription détaillée des travaux à réaliser pour chaque immeuble, gage d'assurance de protection des biens et des personnes.

8. FORMALISATION DE MON AVIS

Le bilan des avantages et inconvénients identifiés présente un solde totalement positif. Je considère que le projet d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière projetée dans le centre-ville de Fontenay-le-Comte :

- Répond aux exigences de maintien de la sécurité et de la salubrité du patrimoine bâti présent dans le centre historique et patrimonial, ainsi que de lutte contre l'habitat indigne.
- S'inscrit totalement dans les règles de limitation de l'extension urbaine et d'artificialisation des sols en proposant la densification de population attendue d'un cœur de ville.
- Permet une valorisation du centre historique et de son patrimoine bâti.
- Met en œuvre une Opération de Rénovation Immobilière (ORI), véritable outil coercitif, entraînant « l'obligation de faire » envers les propriétaires négligents.

J'ajoute que les réponses apportées dans le mémoire en réponse du porteur de projet à la suite de mon procès-verbal de synthèse ont apporté toutes précisions et compléments attendus et que l'observation déposée par le public ne traduit pas d'opposition au projet.

En conséquence, j'émet un « **AVIS FAVORABLE** » :

- à l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière projetée dans le centre-ville de Fontenay-le-Comte.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Fait à Montaigu Vendée,
Le 23 août 2023



Le commissaire enquêteur,
Gérard ALLAIN

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE**

VILLE DE FONTENAY-LE-COMTE



ENQUETE PUBLIQUE

**Portant sur l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière
projetée dans le centre-ville de Fontenay-le-Comte.**

RAPPORT D'ENQUETE

**Commissaire Enquêteur : Gérard ALLAIN
Enquête réalisée du 25 juillet au 11 août 2023**

Destinataires :

- Monsieur le Préfet de la Vendée**
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes**



SOMMAIRE

<u>1</u>	<u>CADRE GENERAL DU PROJET</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>OBJET DE L'ENQUETE</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE</u>	<u>3</u>
<u>4</u>	<u>PRESENTATION DU PROJET</u>	<u>4</u>
<u>5</u>	<u>LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUETE PUBLIQUE.....</u>	<u>5</u>
<u>6</u>	<u>ORGANISATION DE L'ENQUETE</u>	<u>6</u>
6.1	Désignation du Commissaire Enquêteur	6
6.2	Modalités de l'enquête	6
6.3	Réunions et rencontres avec le porteur de projet	6
6.3.1	Mercredi 28 juin 2023.....	7
6.3.2	Lundi 10 juillet 2023.....	7
6.3.3	Vendredi 11 août 2023	7
6.4	Mesures de publicité	7
6.4.1	Affichage	7
6.4.2	Presse.....	7
6.4.3	Internet	7
6.4.4	Mise à disposition, consultation du dossier, registre d'enquête	8
<u>7</u>	<u>DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>	<u>8</u>
7.1	Permanences.....	8
7.2	Comptabilisation des observations et propositions du public	8
7.3	Climat de l'enquête	9
7.4	Clôture de l'enquête	9
<u>8</u>	<u>ETUDE DU DOSSIER ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</u>	<u>9</u>
8.1	Préambule	9
8.2	Notice explicative	9
8.3	Annexes	10
<u>9</u>	<u>AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DU PROJET</u>	<u>10</u>
9.1	Avis émis par la DDTM	10
<u>10</u>	<u>ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</u>	<u>10</u>
10.1.1	Dépôts inscrits par le public sur le registre d'enquête :.....	10
10.1.2	Courriers adressés au Commissaire Enquêteur :	10
10.1.3	Courriels adressés au Commissaire Enquêteur :.....	11
10.1.4	Demandes de renseignements sans dépôt d'observation au registre	11
10.2	Observations et analyse du Commissaire Enquêteur :.....	11
<u>11</u>	<u>PROCES-VERBAL (PV) DE SYNTHESE</u>	<u>12</u>
<u>12</u>	<u>REPONSES APPORTEES PAR LE PORTEUR DE PROJET AU PV DE SYNTHESE</u>	<u>12</u>
12.1	Immeubles n° 11 à 22 quartier des Loges	12
12.2	Concertation préalable et communication :	14
<u>13</u>	<u>ANNEXES.....</u>	<u>16</u>

1 CADRE GENERAL DU PROJET

Les ORI (Opérations de Restauration Immobilières) définies par les articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme précisent leur objet et les étapes de leur mise en œuvre.

Selon l'article L313-4, les ORI consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles fortement dégradés.

Cette définition implique la réalisation de travaux importants qui peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments.

L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés. Dans le cas où les travaux ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, les ORI doivent être (art L313-4), déclarées d'utilité publique (DUP). Cette DUP doit être prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (art L313-4-1).

Ces dispositions font l'objet de la présente enquête.

2 OBJET DE L'ENQUETE

Fournir à Monsieur le Préfet de la Vendée, après recueil des interventions du public, un avis motivé sur la demande d'utilité publique par la mairie de Fontenay-le-Comte de l'opération de restauration immobilière projetée dans le centre-ville de Fontenay-le-Comte.

3 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Il s'agit d'un dossier d'enquête publique présenté la mairie de Fontenay-le-Comte – 4, Quai Victor Hugo – BP 19 – 85201 Fontenay-le-Comte portant sur la mise en place d'une ORI, organisée en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Principaux textes :

- Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 313-4 et suivants, R. 313-23 et suivants.
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L. 1, L. 110-1, L. 112-1, L. 121-1 et suivants, L. 122-5, R. 111-1 et suivants, R. 112-8 et suivants, R. 121-1 et suivants.

Arrêtés – Décisions – Avis :

- Décision n° E23000074/85 du 3 mai 2023, du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Gérard ALLAIN en qualité de Commissaire Enquêteur.

- Arrêté du Préfet de la Vendée N°2023-DCPATE-233 en date du 4 juillet 2023 prescrivant les modalités de l'enquête publique portant sur l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière projetée dans le centre-ville de Fontenay-le-Comte.

- Délibération du conseil municipal de Fontenay-le-Comte du 2 novembre 2022 approuvant la mise en place d'une opération de restauration immobilière dans le centre-ville de Fontenay-le-Comte, validant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et comportant la liste des immeubles concernés par l'opération.

- Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain du Pays de Fontenay-le-Comte, signée le 9 avril 2020 pour la période 2020-2025.

- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du 26 avril 2023.

Le siège de l'enquête est désigné en mairie de Fontenay-le-Comte - 4, Quai Victor Hugo - 85201 Fontenay-le-Comte.

4 PRESENTATION DU PROJET

Les éléments du projet sont les suivants :

- Le centre-ville de Fontenay-le-Comte est confronté à de multiples difficultés urbaines et sociales :
 - Recul démographique de 17% pour le secteur de la rue des Loges entre 2010 et 2018.
 - Fragilisation de la population : revenus inférieurs de 14% à la médiane communale, 36% des ménages sous le seuil de pauvreté, taux de chômage de 17,04% contre 10,2 à l'échelle communale.
 - Plus de la moitié du parc nécessite des travaux de réhabilitation, dégradation très concentrée dans la ville médiévale et autour de la rue des Loges.

- Une démarche volontaire de revitalisation du cœur de ville se traduisant par :
 - L'aide à la requalification du parc privé grâce à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
 - L'intervention sur les îlots les plus dégradés.
 - Le développement de l'offre d'équipements, le soutien à l'activité commerciale.
 - L'aménagement des espaces publics, la protection et la valorisation du patrimoine dans le cadre du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (PSMV).

- Des enjeux majeurs :
 - Contribution à la requalification du patrimoine bâti du centre historique afin de valoriser son identité et son image.
 - Dynamisation du cœur de ville en ramenant des habitants qui contribueront à la revitalisation commerciale et plus largement à la vie du centre ancien.
 - Limitation de l'extension urbaine et de l'artificialisation des sols en répondant aux besoins de logements par la mobilisation du bâti existant.

- L'accompagnement de l'incitation portée par l'OPAH par des outils coercitifs ou des interventions foncières publiques :
 - Permis de louer pour s'assurer de la qualité du parc privé.
 - Acquisition et/ou intervention d'opérateurs publics dans les îlots de renouvellement urbain.
 - L'obligation de travaux pour les immeubles dégradés se traduisant par l'ORI.

- Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) constituant des opérations d'aménagement foncier permettant à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux de réhabilitation complète l'immeubles dégradés, dans le cadre de politiques locales d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne, ce qui constitue un outil coercitif, les travaux déclarés d'utilité publique et notifiés aux propriétaires entraînent pour ceux-ci une obligation de faire, sous peine d'expropriation. L'ORI se déroule en 3 phases :

- Détermination des immeubles à restaurer avec une liste sommaire des travaux à réaliser.
 - Édiction par le Préfet d'une DUP « travaux » après enquête publique.
 - Dans le cas où les travaux ne sont pas engagés, tenue d'une enquête parcellaire avec prescription détaillée des travaux à réaliser pour chaque immeuble.
- Sélection des immeubles concernés :
- Phase 1 : 58 immeubles ont été repérés comme potentiellement dégradés.
 - Phase 2 : à l'issue du travail avec les élus et techniciens de la commune et de l'intercommunalité, 30 immeubles ont été inscrits sur la base de leur occupation effective, leur localisation et la connaissance des projets déjà initiés par les propriétaires.
 - Phase 3 : après contact et suite à concertation avec les propriétaires 26 immeubles ont été visités, l'explication des obligations et droits liés à l'ORI a été donnée.
 - Phase 4 : au regard des informations recueillies, 22 immeubles ont été intégrés à l'ORI en fonction :
 - De l'habitat, l'état de dégradation, la possibilité matérielle de réaliser les travaux.
 - L'utilité publique de l'opération.
 - Les risques liés à l'ORI : état d'occupation, statut de propriété, évaluation du service des domaines.
 - État d'avancement du projet de réhabilitation éventuel.
- Organisation de la DUP :
- Présentation de l'ORI, des droits et devoirs qui y sont liés ainsi que de la procédure.
 - Description du contexte et du projet global de requalification du cœur de ville.
 - Présentation de la méthode de sélection des immeubles, des étapes de concertation avec les propriétaires concernés.
 - Présentation générale des immeubles concernés : localisation, estimation du service des domaines et état d'occupation.
 - Prescription générale de travaux reprenant les éléments majeurs du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et prescriptions spécifiques pour chaque immeuble dans le cadre d'une fiche reprenant les principales informations ainsi que l'estimation sommaire du coût des travaux prescrits.

L'ensemble de ces éléments est traduit par des plans et photos explicites dans le dossier de consultation du public.

5 LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé de :

Désignation Pièce	N°	Date d'émission	Nombre de Pages
Registre d'enquête publique	1	25-07-2023	25
Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) comprenant 93 pages suivi de 7 annexes représentant 104 pages + 1 plan : <ul style="list-style-type: none"> - Courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la phase de sélection des immeubles - Délibération du conseil municipal validant le principe de l'ORI - Délibération du conseil municipal validant la liste des immeubles retenus, le dossier de DUP et la demande au Préfet d'engager la DUP - Estimations domaniales - Arrêté préfectoral d'ouverture et l'avis d'enquête publique - Avis de la DDTM de la Vendée Plan à l'échelle 1/500 du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (PSMV)	2	10-07-2023	197

6 ORGANISATION DE L'ENQUETE

6.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision n° E23000074/85 du 3 août 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Gérard ALLAIN en qualité de Commissaire Enquêteur, afin de répondre à la demande de Monsieur le Préfet de la Vendée en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet «*l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière menée dans le cadre de la requalification du centre ville de Fontenay-le-Comte*».

6.2 Modalités de l'enquête

Par Arrêté N°2023-DCPATE-233 en date du 4 juillet 2023 Monsieur le Préfet de la Vendée a prescrit les modalités de l'enquête publique organisée du mardi 25 juillet 2023 à 9H00 au vendredi 11 août 2023 à 17H00, du lundi 31 octobre 2022 à 9H00 soit durant 18 jours consécutifs.

6.3 Réunions et rencontres avec le porteur de projet

6.3.1 Mercredi 28 juin 2023

Le Commissaire Enquêteur a rencontré en préfecture de la Vendée Monsieur Olivier HERBRETEAU, de la section enquêtes publiques – bureau de l'environnement pour la prise en charge du dossier, la planification et les modalités de publication de l'enquête.

6.3.2 Lundi 10 juillet 2023

Le Commissaire Enquêteur a rencontré en mairie de Fontenay-le-Comte Monsieur Éric LE VOUËDEC, Directeur – Direction des affaires juridiques pour quelques explications complémentaires sur le dossier, les modalités de déroulement de l'enquête en mairie ainsi que la publication sur le territoire concerné. Cette rencontre a été suivie d'une visite sur site de des immeubles concernés par la DUP et leur environnement.

Un compte-rendu de cette rencontre a été rédigé par le Commissaire Enquêteur, qui a été adressé à Monsieur LE VOUËDEC ainsi qu'à Monsieur HERBRETEAU.

6.3.3 Vendredi 11 août 2023

Le Commissaire Enquêteur a rencontré en mairie de Fontenay-le-Comte, préalablement à la permanence de clôture de l'enquête, Monsieur Éric LE VOUËDEC, Directeur – Direction des affaires juridiques, afin de revoir différents sites concernés, dont le quartier des Loges, présentant un caractère inondable ayant fait l'objet d'un avis de la DDTM, ainsi que l'immeuble 32, rue Gaston Guillemet, dont les propriétaires se sont déplacés aux deux premières permanences et ont adressé un courrier dans le cadre de l'enquête.

6.4 Mesures de publicité

6.4.1 Affichage

Un avis au public prescrivant l'enquête publique a été affiché :

- En mairie de Fontenay-le-Comte :
 - Hall d'accueil
 - Panneau d'information extérieur
 - Pupitres multimédias (pupitre accueil et coffret tactile extérieur)
- Au siège de la Communauté de Communes Pays de Fontenay-Vendée – service habitat.

Le certificat de publicité de l'enquête a été produit par le Maire de Fontenay-le-Comte en date du 18 août 2023. Ce certificat est joint en annexe.

6.4.2 Presse

Les avis d'enquête ont été publiés à 2 reprises dans 2 journaux :

- Première parution :
 - « Ouest-France édition de la Vendée » du vendredi 14 juillet 2023.
 - « Le Courrier de l'Ouest » du vendredi 14 juillet 2023.
- Seconde parution :
 - « Ouest-France édition de la Vendée » du vendredi 28 juillet 2023.
 - « Le Courrier Vendéen » du vendredi 28 juillet 2023.

6.4.3 Internet

L'avis d'enquête, et l'ensemble des pièces du dossier ont été consultables sur le site internet de la Préfecture de la Vendée : www.vendee.gouv.fr rubrique : publications – enquêtes publiques et consultations du public - liste déroulante : Commune de Fontenay-le-Comte et sur le site internet de la mairie de Fontenay-le-Comte : <https://www.fontenay-le-comte.fr/> onglet : ma mairie – avis et enquêtes publiques du mardi 25 juillet au vendredi 11 août



2023.

6.4.4 Mise à disposition, consultation du dossier, registre d'enquête

Le dossier en version « papier » et en version « numérique » sur un ordinateur dédié ont été mis à disposition du public en mairie de Fontenay-le-Comte.

Le registre d'enquête était disponible auprès du service d'accueil en mairie de Fontenay-le-Comte.

Les courriers pouvaient être adressés ou déposés au siège de l'enquête, en mairie de Fontenay-le-Comte.

Les courriels pouvaient être envoyés à la préfecture de la Vendée à l'adresse dédiée : enquetepublique.vendee1@orange.fr en précisant dans l'objet « enquête publique – DUP ORI – Fontenay-le-Comte.

7 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

7.1 Permanences

Lieu des permanences	Dates	Horaires de la permanence
Mairie de Fontenay-le-Comte 4, Quai Victor Hugo 85201 Fontenay-le-Comte	Mardi 25 juillet 2023	9H00 – 12H00 Ouverture de l'enquête
Mairie de Fontenay-le-Comte 4, Quai Victor Hugo 85201 Fontenay-le-Comte	Samedi 5 août 2023	10H00 – 12H00
Mairie de Fontenay-le-Comte 4, Quai Victor Hugo 85201 Fontenay-le-Comte	Vendredi 11 août 2023	14H00 – 17H00 Clôture de l'enquête

- Permanence du mardi 25 juillet 2023 de 9H00 à 12H00 (ouverture de l'enquête) :

Deux personnes se sont présentées ensemble à la permanence pour des demandes de renseignements, sans dépôt d'observations au registre.

- Permanence du samedi 5 août 2023 de 10H00 à 12H00 :

Deux personnes se sont présentées ensemble à la permanence pour des demandes de renseignements, et la confirmation de la réception de leur courrier par la mairie, en date du 26 juillet 2023, sans déposer d'observations au registre. Ce sont les deux mêmes personnes qui s'étaient présentées lors de la première permanence.

- Permanence du vendredi 11 août 2023 de 14H00 à 17H00 (clôture de l'enquête) :

Aucune personne ne s'est présentée à la permanence.

7.2 Comptabilisation des observations et propositions du public

Registre d'enquête Mairie de Fontenay-le-Comte	Aucune observation
Courrier Mairie de Fontenay-le-Comte	1 observation

Courriel Préfecture de la Vendée	Aucune observation Aucune observation
-------------------------------------	--

7.3 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incidents. Toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences ont été reçues par le Commissaire Enquêteur.

Je souligne la disponibilité et l'accueil des services de la mairie de Fontenay-le-Comte ainsi que la qualité des entretiens qui se sont tenus avec l'adjoint à l'urbanisme et le service juridique, chargé du dossier de DUP-ORI.

7.4 Clôture de l'enquête

Le vendredi 11 août 2023 à 17H00, conformément à l'article 7 de l'arrêté N°2023-DCPATE-233 du 4 juillet 2023 de Monsieur le Préfet de la Vendée, le Commissaire Enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête publique en mairie de Fontenay-le-Comte et pris en charge le registre et le dossier d'enquête.

Le lundi 14 août 2023, le Commissaire Enquêteur a remis son Procès-Verbal de synthèse en mairie de Fontenay-le-Comte à Monsieur Éric LE VOUEDEC Directeur, direction des affaires juridiques de la mairie de Fontenay-le-Comte.

Les observations/questions consignées dans le procès-verbal de synthèse, figurent dans ce document, en annexe.

Le mercredi 23 août 2023, le Commissaire Enquêteur a remis dans les délais impartis, en Préfecture de la Vendée, à Monsieur Olivier HERBRETEAU de la section enquêtes publiques - bureau de l'environnement son rapport, ses conclusions et avis, le registre d'enquête et les pièces annexes.

Une copie du rapport, des conclusions et avis, sont adressés à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes le même jour.

8 ETUDE DU DOSSIER ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

8.1 Préambule

Observations et analyse du Commissaire Enquêteur : Cette introduction de prise de connaissance du dossier est explicite et accessible au lecteur, à travers la définition des ORI, leur objectif et leur chronologie. Les règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont rappelées, à l'appui des textes législatifs en vigueur.

Le schéma descriptif depuis la décision de la commune d'engager la procédure d'ORI jusqu'à l'arrêté de DUP ainsi que les droits et devoirs des parties sont clairs.

La liste des immeubles concernés par l'ORI, précisant leur état d'occupation et leur localisation est précise.

8.2 Notice explicative

Observations et analyse du Commissaire Enquêteur : Cette notice est complète et détaillée, de l'objet de l'opération dans le contexte du centre patrimonial et les plans montrant son évolution, les caractéristiques socio-démographiques, les conséquences de l'état des logements vacants et dégradés suivies des réponses proposées à l'appui des interventions envisagées, affirmées clairement par la volonté de confortement du cœur de ville, avec la localisation et le descriptif des îlots concernés, suivies de données chiffrées du nombre de

logements à réhabiliter dans le cadre de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain (OPAH-RU).

L'outil que constitue la mise en place du PSMV et son règlement graphique permet de juger de son utilité, hormis le plan dont la lisibilité ne permet pas d'apprécier celui-ci clairement. À la suite de la demande du commissaire enquêteur lors de la réunion de concertation du lundi 10 juillet 2023, ce plan a été produit à une échelle adaptée pour une lecture précise et annexé au dossier.

La mise en place de l'ORI, avec la logique de sélection des immeubles, les éléments d'information et caractéristiques de ceux retenus est bien compréhensible tout comme les prescriptions de travaux au regard des exigences patrimoniales, leur récapitulatif et estimation sommaire. Chaque immeuble fait l'objet d'une fiche détaillée : plans, photos, prescription de travaux avec montant estimatif ainsi que l'estimation du service des domaines avant restauration, appuyée par des photographies pertinentes.

8.3 Annexes

Observations et analyse du Commissaire Enquêteur : les annexes comprennent la copie du courrier adressé aux propriétaires dans le cadre de la phase de sélection des immeubles, les différentes délibérations et arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique ainsi que chaque fiche individuelle sur la valeur vénale des immeubles concernés. Ces documents n'appellent pas d'observations.

9 AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DU PROJET

9.1 Avis émis par la DDTM

Par lettre en date du 26 avril 2023 le Directeur Départemental des Territoires de la Vendée a émis un avis favorable au dossier de DUP de l'ORI portant sur les 22 immeubles concernés. Cet avis mentionne que les immeubles n°11 à 22, tous situés dans le quartier des Loges, présentent un caractère inondable en lien avec les crues de la rivière Vendée. Pour ces immeubles, les travaux de réhabilitation devront prendre en compte la nouvelle connaissance du risque d'inondation issue des différentes études d'aléa réalisées ou en cours. En outre, les travaux projetés devront, pour pouvoir être autorisés, être conformes au règlement du PPRi (Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation) actuel et, de plus, intégrer les conditions de réduction de vulnérabilité des logements découlant de la nouvelle connaissance acquise.

Observations et analyse du Commissaire Enquêteur : Les termes de cet avis seront portés au Procès-Verbal de Synthèse de l'enquête par des questions au porteur de projet.

10 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

10.1.1 Dépôts inscrits par le public sur le registre d'enquête :

Aucune déposition n'a été portée au registre.

10.1.2 Courriers adressés au Commissaire Enquêteur :

1 déposition a été adressée par courrier au siège de l'enquête, celle-ci est affectée de la lettre « L » et du numéro d'ordre 1

L1 – SCI KIMINOU – 3, rue Lienard de Réau – 85200 FONTENAY-LE-COMTE :

*« Dans le cadre de l'enquête publique – DUP ORI, ce mardi 25/07/2023 lors de notre rencontre dans les locaux de la mairie de Fontenay-le-Comte, la SCI KIMINOU représentée par Messieurs
Rapport DUP / ORI requalification centre-ville Fontenay-le-Comte – E 23000074/85 du 03-05-2023*

DIAMPAKA NDOUGUY Tanguy et TABA-GOMA Lionel vous nous avez expliqué l'objectif de la procédure de l'enquête publique DUP ORI, nous avons pris connaissance des prescriptions dans la fiche immeuble 5 – BE94. Nous avons également rencontré les services de la mairie dont M. LE VOUEDEC (Directeur des affaires juridiques à la mairie de Fontenay-le-Comte) à qui nous avons présenté notre projet qui se décline comme ci-dessous :

Phase 1 : Travaux extérieurs **réalisés** à ce jour (sur l'ensemble de l'immeuble)

1. Pose d'une nouvelle couverture
2. Vérification de la charpente et changement des chevrons, voliges là ou nécessaire
3. Réfection totale de la zinguerie et des fenêtres de toit
4. Sécurisation de la porte d'entrée et du plancher du hall d'entrée

Phase 2 : Travaux intérieurs **réalisés** à ce jour

1. Démolition des plafonds et cloisons intérieures dans les appartements

Phase 3 : Travaux intérieurs **à venir** (intérieur de l'immeuble)

1. Devis et consultation des artisans pour l'isolation et les ouvrants
2. Choix et planification des artisans pour la réalisation des travaux
3. Réaménagement intérieur des 3 appartements

Après notre échange nous continuons à piloter notre projet et nous avons pris en compte les recommandations de la mairie de Fontenay-le-Comte qui sont en phase avec les objectifs que la SCI KIMINOUE s'est fixés au moment de l'acquisition de l'immeuble et les travaux réalisés à ce jour témoignent de notre détermination et notre adhésion au projet de restauration immobilière de la ville de Fontenay-le-Comte avec pour objectif de terminer la réhabilitation d'un appartement à un rythme en moyenne de 12 mois suivant la disponibilité des artisans et suivant notre plan d'investissement.

Vous pouvez compter sur notre détermination pour mener ce projet à son terme dans le respect des recommandations de la mairie de Fontenay-le-Comte afin de contribuer à la mise à disposition de logements décents. »

10.1.3 Courriels adressés au Commissaire Enquêteur :

Aucun courriel n'a été adressé durant l'enquête.

10.1.4 Demandes de renseignements sans dépôt d'observation au registre

- Messieurs Tanguy DIAMPAKA NDONGUY et Lionel TABAGOMA, représentants la SCI KIMINOUE 3, rue Lienard de Réau 85200 FONTENAY-LE-COMTE

Demande de renseignements sur la DUP et l'ORI, pas d'observation déposée, envisagent de le faire ultérieurement. L'observation a été traduite par courrier reçu le 26 juillet 2023.

10.2 Observations et analyse du Commissaire Enquêteur :

La déposition par courrier L1 mentionne les travaux réalisés et à venir dans l'immeuble concerné par L'ORI. Il est fait mention du respect des prescriptions entrant dans le cadre de L'ORI. Le commissaire enquêteur en prend acte.

Bilan des dépositions du public :

La participation du public s'est traduite par :

- 2 personnes, représentant une seule entité (SCI – Société Civile Immobilière) se sont présentées lors des deux premières permanences. Aucune déposition n'a été inscrite au registre.
- 1 courrier a été reçu au siège de l'enquête.
- Aucun courriel n'a été adressé à l'adresse électronique dédiée à l'enquête.

11 PROCES-VERBAL (PV) DE SYNTHESE

Conformément aux dispositions de l'article L 123-18 du code de l'environnement, le Commissaire Enquêteur a remis le lundi 14 août 2023 son Procès-Verbal de synthèse en mairie de Fontenay-le-Comte à Monsieur Éric LE VOUËDEC, Directeur, direction des affaires juridiques de la mairie de Fontenay-le-Comte afin de lui communiquer ses observations et questions. Celles-ci ont été consignées dans le procès-verbal de synthèse qui figure en pièce jointe. Invité à faire connaître sous 15 jours ses observations, le porteur de projet a produit un mémoire en réponse adressé par courriel le 18 août 2023 et par lettre reçue le 22 août 2023 par le Commissaire Enquêteur. Ce mémoire en réponse figure également en pièce jointe. Les réponses aux 2 questions posées sont reprises ci-après.

12 REPONSES APPORTEES PAR LE PORTEUR DE PROJET AU PV DE SYNTHESE

12.1 Immeubles n° 11 à 22 quartier des Loges

Ces immeubles présentent un caractère inondable en lien avec les crues de la rivière Vendée. Pour ces immeubles, les travaux de réhabilitation devront prendre en compte la nouvelle connaissance du risque d'inondation issue des différentes études d'aléa réalisées ou en cours. Pour pouvoir être autorisés, les travaux projetés devront être conformes au règlement du PPRi (Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation) actuel et, de plus, intégrer les conditions de réduction de vulnérabilité des logements découlant de la nouvelle connaissance acquise.

- Question 1 :

- Au regard de ce risque d'inondation et du PPRi :

- **1.1** *Quelles dispositions seront mises en œuvre par la mairie de Fontenay-le-Comte ?*
- **1.2** *Quelles prescriptions seront édictées à travers les autorisations d'urbanisme ?*

Réponses de la mairie de Fontenay-le-Comte :

Réponse 1.1 La Ville de Fontenay-le-Comte est couverte par un plan de prévention du risque naturel inondation (PPRi) « rivière la Vendée, ville de Fontenay le Comte » approuvé le 9 octobre 2006.

Par un porter-à-connaissance réalisé le 1^{er} juin 2023 par le Préfet de la Vendée, une nouvelle connaissance du risque a été établie dans le cadre des études menées par le Syndicat mixte Vendée-Sèvre-Autize (SMVSA).

Afin d'intégrer cette nouvelle connaissance, la Ville de Fontenay-le-Comte est en cours de discussion avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Vendée (DDTM) pour la rédaction d'une note qui aura pour objet de proposer une doctrine d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour l'instruction des demandes d'autorisation, en complément du PPRi.

Par principe, et dans l'attente d'une révision du PPRi en vigueur, il s'agira de retenir à chaque fois la connaissance la plus défavorable entre les deux informations, soit celle du PPRi, soit celle de la nouvelle connaissance. De la même façon, afin de pondérer l'absence de la modélisation de la présence d'eau dans les bâtiments impactés par un aléa inondation au sein de l'étude SMVSA, il conviendra d'appliquer la cote de référence la plus défavorable touchant le bâtiment (soit l'isocote, soit celle de la fiche enjeux bâtiment, soit le PPRi).

Les dispositions qui seront mise en œuvre sur les immeubles de l'ORI concernés par cette nouvelle connaissance seront donc celles applicables à toute la zone impactée et issues tant du

PPRi que de la doctrine d'application de la nouvelle connaissance. Les règles applicables seront les mêmes sans distinction entre immeuble ORI ou non ORI. En tout état de cause, c'est la règle la plus restrictive qui s'appliquera.

Réponse 1.2 Les discussions d'interprétation n'étant pas encore finalisées, il n'est pas possible à ce jour de donner toutes les prescriptions, mais peuvent être retenues les principes suivants :

- En premier lieu, dans tous les cas de figure : obligation de positionner le 1^{er} plancher habitable au-dessus de la cote de référence la plus défavorable entre la cote de référence définie par le PPRi 2006 et celle de l'étude SMVSA (Q 350) pour les projets nouveaux ou en reconstruction ; ou réalisation d'un agencement spécifique pour les projets en réhabilitation ;
- En second lieu, il faut « déterminer » quelles sont les règles applicables selon le type de zone dans laquelle se situe le projet (quelle est la « nouvelle couleur de la zone ») ;
- Enfin, si la zone reste ou devient rouge, l'inconstructibilité est la règle sauf si le projet de construction nouvelle répond aux possibilités données dans le décret n°2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordement de cours d'eau et submersion marine » (dit « décret PPRi »). Ce qui est le cas en espèce.

Le porteur de projet devra fournir dans sa demande d'urbanisme :

- les pièces relevant du cadre rendu obligatoire par le code l'urbanisme (art R.431-5 et suivants) ;
- les dispositions constructives imposées par les obligations PPRi ;

et, afin d'évaluer / apprécier la réduction de vulnérabilité imposée par le décret PPRi, il conviendra de vérifier :

- les dispositions constructives possibles pour assurer un niveau de résilience adapté aux aléas de la parcelle ;
- les prescriptions spéciales liées à la mise en sécurité du projet : une obligation de définir les dispositions concernant le risque inondation. Par exemple : pour les bâtiments collectifs, une obligation d'avoir des dispositions écrites qui seront retranscrites dans les règlements de copropriété, les contrats de location, sur le risque inondation, notamment sur l'usage des véhicules légers dans les parkings, sur l'interdiction d'utiliser ou transformer les pièces de RDC en locaux à sommeil, etc.

Peuvent être données à titre d'exemples de dispositions constructives possibles suivantes pour assurer un niveau de résilience (sans être en opposition aux prescriptions du PPRi existant, ni au règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable) :

- l'installation de dispositifs d'ouverture manuelle en zone d'aléa fort et très fort sur les dispositifs motorisés de fermeture de porte, fenêtre etc. ;
- l'installation de dispositifs de fermeture temporaire (clapet anti-retour) sur les différentes pénétrations de conduits dans les bâtiments, notamment les réseaux d'assainissement ;
- l'installation du tableau électrique général au-dessus de la cote de référence « réseau en parapluie » ;
- l'installation des dispositifs de comptage (électricité, téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau au-dessus de la cote de référence ou, à défaut, l'installation d'un dispositif de mise hors service automatique ;
- la conception des ouvrants permettant la mise en place de batardeaux s'ils sont situés sous la cote de référence ;
- l'utilisation de matériaux de la structure porteuse insensibles à l'eau, utilisés sous la cote de référence ;

- la création de cheminements d'évacuation, si possible par une ouverture opposée à la zone de plus fort aléa, dans les zones d'aléas fort et très fort ;
- l'instauration de conditions d'aménagement physique des changements de destination autorisés en périmètre de renouvellement urbain dans les zones d'aléas fort et très fort, pour le comblement des dents creuses dans le site patrimonial remarquable où sont situés les immeubles de l'ORI, si la hauteur d'eau est inférieure à 2 mètres (exemple : la création de duplex autonome sans locaux à sommeil au rez-de-chaussée sera rendu possible pour conserver le patrimoine ayant fait l'objet d'un recensement, etc.).

12.2 Concertation préalable et communication :

Le dossier comprend en annexe la copie du courrier adressé le 14 octobre 2021 en lettre recommandée avec accusé de réception aux propriétaires de immeubles concernés par l'ORI. Ce courrier mentionne l'organisation d'une visite de l'immeuble par l'équipe technique dédiée à l'ORI ainsi qu'une présentation des différents dispositifs d'accompagnement.

- Question 2 :

- **2.1** *Quelles dispositions ont été prises pour que la collectivité soit assurée de la bonne réception de ces courriers auprès du ou des propriétaires ?*
- **2.2** *Quelles actions de communication, autres que les courriers, ont été mises en œuvre d'une part auprès du grand public et professionnels de l'immobilier, et d'autre part auprès des propriétaires concernés par l'ORI ?*

Réponses de la mairie de Fontenay-le-Comte :

Réponse 2.1 Les courriers ont été adressés par pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires connus selon les données cadastrales.

Aussi, pour les 22 immeubles retenus au terme de la sélection, il a été adressé 25 courriers (cf. pièce-jointe n° 1). Sur ceux-ci, 21 ont été distribués et 4 sont revenus à l'expéditeur. Sur les 4 plis non distribués, on notera que :

- Un courrier, après échange téléphonique et courriel avec le destinataire, a été renvoyé en recommandé et reçu ;
- Un courrier a été remis en main-propre par un agent de la police municipale au destinataire ;
- Un courrier concerne un vendeur en indivision dont le conjoint a reçu le courrier à leur nouvelle adresse conjointe ;
- Un courrier concerne un héritier en indivision dont le notaire en charge de la succession a bien reçu son exemplaire.

Un propriétaire de deux immeubles étant décédé peu de temps avant l'envoi du courrier, ce n'est qu'après connaissance du mandataire de la succession que nous avons pu échanger par courriel et téléphone pour lui présenter la démarche et convenir avec lui des visites.

Après réception de ce courrier, chaque propriétaire a été contacté par téléphone afin de s'assurer de la réception et de la bonne compréhension du courrier. Ces contacts ont par ailleurs permis d'organiser la visite des biens lorsque les propriétaires l'ont souhaité.

Ainsi, tous les propriétaires ont été informés de la procédure.

Par ailleurs, lorsque la Ville a eu communication de déclarations d'intention d'aliéner complétées des données acquéreur, de demandes d'autorisation d'urbanisme présentées par un tiers acquéreur ou toutes autres données recueillies lors d'échanges au sujet d'une mutation, ces derniers acquéreurs ont aussi été avisés par le même courrier ou rendez-vous.

En complément des éléments de communication et d'information mentionné au deuxième paragraphe du procès-verbal, je tiens à rappeler que chacun des propriétaires des biens concernés par l'opération de restauration Immobilière a été personnellement informé par pli recommandé avec avis de réception de la tenue et des modalités d'organisation de l'enquête publique.

Aussi, pour les 22 immeubles, il a été adressé 32 courriers (cf. pièce-jointe n° 2) du 10 juillet 2023. Sur ceux-ci, 28 ont été distribués et 4 sont revenus à l'expéditeur. Sur les 4 plis non distribués, on notera que :

- Un courrier concerne un vendeur dont l'acquéreur de l'immeuble s'est présenté aux permanences du commissaire-enquêteur ;
- Un courrier concerne toujours le vendeur en indivision dont le conjoint a reçu le courrier, le destinataire ayant alors appelé en Mairie pour confirmer la mutation ;
- Un courrier concerne le gérant de la SCI acquéreuse de ces derniers. Le courrier lui a été renvoyé sur son adresse courriel communiquée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. L'associé, rencontré lors de la présentation de sa dernière demande d'autorisation d'urbanisme a été informé par courriel et SMS du courrier qui lui a été ré adressé par courriel sur son adresse personnelle à sa demande suite à sa réponse par SMS ;
- Un courrier concerne un propriétaire rencontré lors de la visite initiale du bien. Le courrier lui a été renvoyé sur son adresse courriel et il a été informé par SMS (coordonnées vérifiées lors de la rencontre initiale).

Réponse 2.2 Après du grand public, la communication de la Ville s'est axée autour de l'article de presse paru dans l'édition locale du journal Ouest-France du 19 novembre 2022, relayé en accès libre sur le site internet du journal (cf. pièce-jointe n° 3) et de la publication de la délibération du Conseil municipal du 8 novembre 2022, dont la retransmission de la séance est disponible sur le site internet de la Ville.

Les professionnels de l'immobilier ont été informés du dispositif lors de la réunion qui leur a été spécialement destinée pour les informer des évolutions règlementaires à venir le 8 juillet 2022 en salle d'honneur de la Mairie. Étaient présents les notaires, les agents et mandataires immobiliers, géomètres, etc.

Les propriétaires ont été pour leur part informés à plusieurs étapes dans la phase d'élaboration du projet :

- Dans le cadre de l'étude de faisabilité préparatoire, chaque propriétaire d'immeuble pressenti a été destinataire d'un courrier le 14 octobre 2021 lui proposant un rendez-vous de visite de son immeuble par le groupement d'assistance à maîtrise d'ouvrage (Le Creuset Méditerranée et SOLIHA) et présentant l'enjeu ;
- Comme vu plus haut chacun des propriétaires a ensuite été contacté par téléphone (21 sur 22 immeubles) afin d'organiser la visite des biens. Cela a été le cas pour 20 des 22 immeubles concernés par l'ORI ;
- Lorsque les propriétaires n'ont pas pu ou n'ont pas souhaité organiser de visite, l'opération de Restauration Immobilière a été expliquée lors du contact téléphonique. Cela a été le cas pour les propriétaires d'un immeuble. Au total, seul un propriétaire n'a pu être contacté suite au courrier recommandé. Ce dernier a toutefois reçu un nouveau courrier lui fixant un rendez-vous auquel il ne s'est pas rendu alors qu'il réside dans une commune limitrophe de Fontenay-le-Comte ;

- Lors des visites (cf. pièce-jointe n° 1) qui ont permis de constituer le reportage photographique intérieur des immeubles notamment, chaque propriétaire rencontré a reçu une explication sur la procédure envisagée par la Ville ainsi que sur les contraintes et les droits qui y sont liés. Il a été remis à chacun un flyer « spécial ORI » présentant la procédure (annexe 1 du dossier soumis à l'enquête publique) ;
- Lors de la préparation de l'enquête publique, chaque propriétaire a été destinataire du second courrier évoqué en réponse à la question précédente.

Enfin, tous les publics ont été mis à même de prendre connaissances des mesures de publicité mise en œuvre en vue de l'enquête publique :

- du 10 juillet au 11 août 2023 inclus :
 - o l'arrêté préfectoral n°2023-DCPATE-233 du 4 juillet 2023 prescrivant une enquête publique portant sur l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière projetée dans le centre-ville de Fontenay-le-Comte ;
 - o l'avis informant le public de l'ouverture de l'enquête publique « opération de restauration immobilière centre-ville de Fontenay-le-Comte » en application dudit arrêté ;
- du 25 juillet au 11 août 2023 inclus :
 - o le dossier soumis à l'enquête publique et ses annexes ;
 - o l'annexe du dossier « plan de sauvegarde et de mise en valeur » ;

sur les supports suivants :

- le site internet de la Ville ;
- les pupitres multimédias (pupitre accueil et coffret tactile extérieur) ;
- l'accueil de la Mairie ;
- le tableau d'affichage de l'Hôtel de Ville (avis) ;
- le service Habitat de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée (avis).

13 ANNEXES

- Registre d'enquête, courrier reçu durant l'enquête.
- Procès-verbal de synthèse.
- Mémoire en réponse du porteur de projet : mairie de Fontenay-le-Comte et ses annexes.
- Certificat de publicité de l'enquête Mairie de Fontenay-le-Comte.

Fait à Montaigu Vendée,

Le 23 août 2023



Le Commissaire Enquêteur,

Gérard ALLAIN



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-13 Patrimoine communal - Acquisition de la parcelle cadastrée section YB n° 226 appartenant aux consorts DAGUZÉ

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6 allée de l'Île Gloriette - BP 24111 - 44041 NANTES CEDEX 01 - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjointes.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

**2023-05-13 PATRIMOINE COMMUNAL - ACQUISITION DE LA PARCELLE
CADASTRÉE SECTION YB N° 226 APPARTENANT AUX CONSORTS DAGUZÉ**

Sur le rapport de M. Philippe GUYONNET, Conseiller municipal

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2241 et suivants ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment l'article L. 1111-1 et suivants ;

Vu l'arrêté du Maire numéro A2023-0597 portant alignement de la parcelle cadastrée section YB n°213 en date du 3 juillet 2023 ;

Vu le document d'arpentage après numérotage concernant la division de la parcelle cadastrée section YB numéro 213 ;

Considérant que la parcelle sus nommée appartient en démembrement de la propriété à :

- Mme Nicole MARITEAU, veuve DAGUZÉ, en tant qu'usufruitière ;
- M. Jean-Luc DAGUZÉ, en tant que nu-proprétaire pour moitié ;
- M. Benoît DAGUZÉ, en tant que nu-proprétaire pour moitié.

Considérant la demande par courrier en date du 5 décembre 2022 de M. Jean-Luc DAGUZÉ ;

Considérant que l'alignement de la parcelle appartenant aux consorts DAGUZÉ est nécessaire pour garder une voie suffisamment large pour la circulation.

Considérant que la Ville n'ayant pas de projet immédiat d'effectuer des travaux sur la rue de la Prée, il a été convenu que les consorts DAGUZÉ ou toute personne à se substituer, devront faire poser leurs coffrets télécom, électricité, compteur d'eau et regard d'eaux usées en limite de propriété sans empiéter sur la nouvelle propriété de la Ville.

Considérant que le reste de la parcelle cadastrée section YB n°213 est constructible, il a été convenu que les décaissements, terrassements, et murs de soutènement à effectuer, s'il y a lieu, seront à la charge du ou des propriétaires voulant faire leur accès et dont les terres doivent être soutenues.

Considérant que la Ville a proposé un achat à l'euro symbolique de la partie alignée de la parcelle cadastrée section YB n° 213, nouvellement numéroté YB n° 226 d'une contenance de 124 m², que les consorts DAGUZÉ ont accepté ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 31 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **APPROUVE** l'acquisition de la parcelle nouvellement cadastrée section YB n°226 d'une contenance de 124 m² appartenant aux consorts DAGUZÉ, sise rue de la Prée, à l'euro symbolique ;


- **DIT**, comme conditions de l'acceptation de l'acquisition :

- **que** les propriétaires et aménageurs des parcelles section YB n° 227, 228 et 229, devront faire poser leur coffrets télécom, électricité, eau et regard d'eaux usées en limite de propriété sans empiéter sur la nouvelle propriété de la Ville ;

- **que** les décaissements, terrassements, et murs de soutènement à effectuer, s'il y a lieu, seront à la charge du ou des propriétaires voulant faire leur accès et dont les terres doivent être soutenues.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son adjoint délégué, à signer le compromis de vente et l'acte notarié à venir, étant précisé que les frais inhérents seront à la charge de la Ville.

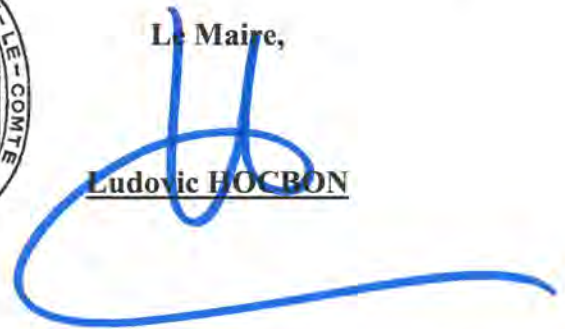
Le secrétaire de séance,



Pierre-André MÉTAY



Le Maire,



Ludovic HOCBON



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-14 Patrimoine communal - Cession des 4B et 6 rue de Haute-Roche cadastrés section AL n°181 et 182 au profit de Messieurs Anthony PHARAMOND, Monivann POM et Hugo SOURGET

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjoints.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-14 PATRIMOINE COMMUNAL - CESSIION DES 4B ET 6 RUE DE HAUTE-ROCHE CADASTRÉS SECTION AL N°181 ET 182 AU PROFIT DE MESSIEURS ANTHONY PHARAMOND, MONIVANN POM ET HUGO SOURGET

Sur le rapport de Mme Ghislaine LÉGERON, Première Adjointe

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2241-1 et suivants ;
Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment l'article L. 3211-14 ;
Vu la délibération du Conseil municipal n°2021-09-04 en date du 14 décembre 2021 ;
Vu l'arrêté d'incorporation d'un bien sans maître dans le domaine communal n°A 2023-0676 en date du 2 août 2023 en cours de publication au Service de Publicité Foncière de La Roche-Sur-Yon dont le numéro d'archivage provisoire est le 8504P01 P25060 ;
Vu les avis du Domaine du 26 décembre 2022 ;
Vu l'offre d'achat faite par M. Anthony PHARAMOND le 29 août 2023 ;
Vu le projet de compromis ;

Considérant que la Ville a effectué des travaux de préservation en 2014 sur les immeubles sis 4b et 6 rue de Haute-Roche, cadastrés section AL n° 181 et 182 ;

Considérant qu'aujourd'hui, des mesures complémentaires sont nécessaires à la préservation des biens et à la sécurité publique ;

Considérant l'état de dégradation avancé des livres de toute occupation depuis le décès M. Pierre MORVAN le 7 janvier 1988, dernier propriétaire connu ;

Considérant que le projet de MM. Anthony PHARAMOND, Monivann POM et Hugo SOURGET permettrait la résorption d'une friche en Site Patrimonial Remarquable ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 31 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **APPROUVE** la cession des immeubles cadastrés section AL n°181 et 182, d'une superficie cadastrale respective de 19 et 48 m², sis à FONTENAY-LE-COMTE (85200) 4b et 6 rue de Haute-Roche, au profit de Messieurs Anthony PHARAMOND, Monivann POM et Hugo SOURGET, ensemble et indivisément, ou toute entité à se substituer qu'ils puissent constituer ensemble, au prix de CINQ-MILLE EUROS (5.000,00 €) net vendeur, frais d'agence en sus à la charge de l'acquéreur d'un montant de TROIS MILLE EUROS (3.000,00€).

- **DIT** que Monsieur le Maire, Ludovic HOCBON, recevra l'acte en la forme administrative ;

- **AUTORISE** Monsieur Benjamin VERGNAUD, adjoint délégué à l'urbanisme et au renouvellement urbain, à signer tous les documents nécessaires à cette cession, étant précisé que les frais inhérents seront à la charge de l'acquéreur.

Le secrétaire de séance,

Pierre-André MÉTAY



Le Maire,

Ludovic HOCBON



Direction régionale des Finances publiques des Pays de
la Loire et du département de Loire-Atlantique

Le 26 décembre 2022

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44 035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

mél. : drfip44.pole-valuation@dgfip.finances.gouv.fr

Madame la Directrice régionale des Finances
publiques des Pays de la Loire et du
département de la Loire-Atlantique

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Thierry CHOTARD

Téléphone : 06 11 14 93 04

Mail : thierry.chotard@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : **10733819**

Réf. OSE : 2022-85092-89540

COMMUNE DE FONTENAY LE COMTE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Désignation du bien :

Maison de ville

Adresse du bien :

4 bis et 6 rue de Haute Roche sur la commune de
FONTENAY LE COMTE

Département :

Vendée (85)

Valeur vénale :

3 082,00 €/HT

1 - CONSULTANT

- Consultant : Commune Fontenay le Comte
- Affaire suivie par : Abigaile THIBAUD-LALÈRE (Agent Gestion Patrimoniale – Direction des affaires juridiques)

2 - DATES

de consultation :	15/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La Ville de FONTENAY-LE-COMTE sollicite le Pôle d'Évaluation Domaniale pour vendre un bien dont elle est propriétaire pour la parcelle AL n° 181 et la parcelle AL n° 182 semblerait être acquise au titre des biens sans maître.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.1. Situation générale

Maison de ville.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
Fontenay le Comte	AL n° 181	4 bis rue de Haute Roche	19 m ²	Parcelle d'assise des constructions
Fontenay le Comte	AL n° 182	6 rue de Haute Roche	48 m ²	
TOTAL			67 m ²	

4.4. Descriptif

Maison en ruine en partie murée qui comporterait savoirs : un niveau sur rue et un niveau 3 mètres sous la rue, une terrasse et un corridor dont le voisin détient une servitude de passage.

La maison n'étant pas visitable en l'état, il n'y a aucune certitude sur la description du bien.

4.5. Surface du bâti

La surface utile pondérée de l'ensemble immobilier est de **41,00 m²**.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Parcelle AL n° 181 : Commune de Fontenay le Comte

Parcelle AL n° 182 : MORVAN Pierre Marie né le 05/0/1912 à PLOUZELAMBRE (22) et décédé le 07/01/1988.

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle est située en zone U, au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay le Comte dont la dernière procédure a été approuvée le 20/03/2018.

6.2. Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE (S) D'ÉVALUATION MISE (S) EN ŒUVRE

La valeur vénale ou locative correspond au prix ou loyer le plus probable auquel pourrait se vendre, s'acheter ou se louer, à l'amiable, un immeuble ou un droit immobilier donné, dans un lieu et un moment déterminés, compte tenu des conditions du marché.

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, la méthode par comparaison devrait être utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Au cas particulier, vu l'état des constructions, il ne sera pas tenu compte des constructions et on recherchera des terrains à bâtir du fait **que par principe une construction ne peut pas valoir moins qu'un terrain nu et libre.**

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8.1. Études de marché

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP (m ²)		urbani- sme	Prix HT(€)	Prix/m ² (€)	Observations
1	18/01/2022	52 rue Ste-Catherine Loges sur la commune de Fontenay le Comte	AS 120	364			26 000	71,42	Terrain avec un garage
2	18/01/2022	Rue Ste-Catherine Loges sur la commune de Fontenay le Comte	AS 119	130			6 000	46,15	
3									
4									
							moyenne	58,78	
							dominante		

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Il est proposé de retenir le terme de comparaison n° 2, en conséquence la valeur vénale du bien immobilier considéré peut être appréciée à **46,00 € hors taxes et hors droits par m².**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **3 082,00 € pour une surface de 67 m².**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à **2 773,80 € (arrondie à 2 700,00 €).**] [~~maximale d'acquisition sans justification particulière à _____ € (arrondie).~~]

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation (plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques et par délégation,
L'Évaluateur du Pôle d'Évaluation Domaniale



Thierry CHOTARD
Inspecteur des Finances publiques

CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	27
Procurations	3
Absents	3

Objet :

2023-05-15 Enfance
Jeunesse - Renouvellement de la convention d'objectifs et de financement entre la ville et la CAF de la Vendée pour le Forum Jeunes

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjointes.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-15 ENFANCE JEUNESSE - RENOUELEMENT DE LA CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT ENTRE LA VILLE ET LA CAF DE LA VENDÉE POUR LE FORUM JEUNES

Sur le rapport de Mme Christelle ROUHAUD, Adjointe au Maire

Vu le courrier de la Caisse d'Allocations Familiales de la Vendée (CAF) du 30 mai 2023 relatif à la convention d'objectifs et de financement pour le Forum jeunes pour la période 2023/2024 ;

Considérant qu'il y a lieu de renouveler cette convention pour la période citée ci-dessus ;

Considérant les critères définis par la CAF pour le financement de cette structure ;

Considérant les modalités d'intervention et de versement de la prestation de service définies par la CAF pour le Forum Jeunes ;

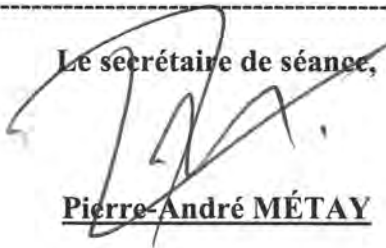
Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 30 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **APPROUVE** le renouvellement de la convention d'objectifs et de financement de prestation de service Accueil de loisirs (Alsh) Accueil Adolescents – Bonus territoire Ctg pour la période 2023/2024 à intervenir avec la Caisse d'allocations familiales de la Vendée ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention à intervenir ainsi que son annexe.

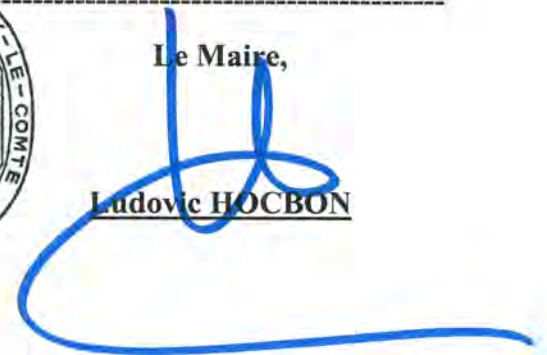
Le secrétaire de séance,



Pierre-André MÉTAY



Le Maire,



Ludovic HOCBON

Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le

S²LOW

ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_15-DE

CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT

Convention bipartite



**Prestation de service Accueil de loisirs (Alsh)
Accueil Adolescents
- Bonus « territoire Ctg »**

Version Septembre 2022

Réservé Caf - SAFIR AFC

Année : 2023-2024

Gestionnaire : Commune de Fontenay le Comte

Structure : Forum Jeunes

Nature aide : PS ALSH

Fam. pièce : Monter la convention d'objectifs et de gestion

Type pièce : Convention

Mémo : Accueil Adolescents

N° contrat : 2023-47233-3

Les conditions ci-dessous de la subvention dite prestation de service Accueil de loisirs sans hébergement (Alsh) « Accueil Adolescents » et du bonus territoire Ctg constituent la présente convention.

Entre :

La commune de Fontenay le Comte, représentée par Monsieur Ludovic HOCBON, Maire, dont le siège est situé 4, quai Victor Hugo – 85200 FONTENAY LE COMTE.

Ci-après désigné « le gestionnaire ».

Et :

La Caisse d’allocations familiales de Vendée, représentée par Madame Sylvie GUÉDON, directrice, dont le siège est situé 109 Boulevard Louis Blanc – TSA 50010 – 85927 LA ROCHE SUR YON Cedex 9.

Ci-après désignée « la Caf ».

Préambule

Les finalités de la politique d'action sociale familiale des Caisses d'allocations familiales

Par leur action sociale, les Caisses d'Allocations familiales contribuent au renforcement des liens familiaux, à l'amélioration de la qualité de vie des familles et de leur environnement social, au développement et à l'épanouissement de l'enfant et de l'adolescent, au soutien à l'autonomie du jeune adulte, à la prévention des exclusions, au maintien des liens familiaux.

Au travers de diagnostics partagés, les Caisses d'Allocations familiales prennent en compte les besoins des familles et les contributions des partenaires. Les habitants et les usagers sont associés à l'expression des besoins sociaux et à la définition des modalités pour les satisfaire.

La couverture des besoins est recherchée par une implantation prioritaire des équipements sur des territoires qui en sont dépourvus.

L'offre de service doit bénéficier à l'ensemble des familles et accorder une attention particulière aux familles à revenus modestes, notamment au travers d'une politique facilitant leur accès.

Les actions soutenues par les Caf visent à :

- Renforcer le développement de l'offre d'accueil des jeunes enfants en direction de toutes les familles et de tous les territoires ;
- Contribuer à la structuration d'une offre « enfance et jeunesse » adaptée aux besoins des familles ;
- Soutenir la fonction parentale et faciliter les relations parents-enfants ;
- Favoriser l'intégration sociale des familles dans leur environnement et contribuer à la cohésion sociale sur les territoires.

Article 1 - L'objet de la convention

La présente convention définit et encadre les modalités d'intervention et de versement de la prestation de service Accueil de loisirs sans hébergement (Alsh) « Accueil Adolescents » et du bonus « territoire Ctg » pour les lieux d'implantation désignés dans le formulaire prévu à cet effet.

1.1 Les objectifs poursuivis par la subvention dite prestation de service Accueil de loisirs sans hébergement (Alsh) « Accueil Adolescents »

La prestation de service Accueil de loisirs sans hébergement « Accueil Adolescents » est attribuée aux équipements déclarés auprès des directions départementales de la cohésion sociale ou des directions départementales de la cohésion sociale et de la protection des populations dès lors qu'ils remplissent les obligations réglementaires relatives à la protection des mineurs définies dans le Code de l'action sociale et des familles ainsi que les critères précisés à l'ensemble des points abordés à l'Article 4.

A savoir :

- Les « Accueils de jeunes » ;
- Les accueils de loisirs sans hébergement « Périscolaire » ;
- Les accueils de loisirs sans hébergement « Extrascolaire ».

La présente convention porte sur un service « Accueil Adolescents » :

Accueil de Jeunes déclaré auprès de la DDCS/DDCSPP (14 ans- 17 ans)

Accueil de loisirs extrascolaire et/ou périscolaire déclaré auprès de la DDCS/DDCSPP pour les mineurs âgés de 12 ans et plus.

1.2 Les objectifs poursuivis par le bonus territoire Ctg

Le bonus territoire Ctg est une aide complémentaire à la prestation de service Alsh versée aux structures soutenues financièrement par une collectivité locale engagée auprès de la Caf dans un projet de territoire au service des familles. Cet engagement se matérialise par la signature d'une Convention territoriale globale (Ctg). Issue des financements accordés précédemment au titre du contrat enfance et jeunesse (et des dispositifs spécifiques dédiés aux départements d'outre-mer), cette subvention de fonctionnement vise à favoriser la pérennité de l'offre existante en matière d'accueil de loisirs accueil adolescents.

Article 2 - L'éligibilité à la subvention et au bonus territoire Ctg

2.1 L'éligibilité à la subvention dite prestation de service Accueil de loisirs sans hébergement (Alsh) Accueil Adolescents

Dans le cadre de leur politique en direction du temps libre des enfants et des jeunes, les Caf soutiennent le développement et le fonctionnement des accueils de loisirs sans hébergement, des accueils de scoutisme sans hébergement et des accueils de jeunes déclarés auprès des services départementaux de la jeunesse.

- « Accueil de jeunes » répond à l'ensemble des caractéristiques suivantes :

- ✓ Accueillir de manière régulière de sept à quarante mineurs, âgés de quatorze ans ou plus ;
- ✓ Etre organisé en dehors d'une famille ;
- ✓ Pendant au moins quatorze jours consécutifs ou non au cours d'une même année ;
- ✓ Répondant à un besoin social particulier explicité dans le projet éducatif.

- « Alsh Adolescents » concerne un **accueil de loisirs sans hébergement périscolaire ou extrascolaire** qui propose un projet spécifique à destination des adolescents.

Sont également éligibles à la prestation de service :

- Les séjours courts de quatre nuits consécutives au plus, s'ils sont accessoires à un « Accueil de jeunes » et/ou « Alsh Adolescents », et sous réserve qu'ils soient intégrés au projet éducatif de cet accueil.

- Les séjours d'une durée de cinq nuits et six jours au maximum, sous réserve qu'ils respectent les conditions cumulatives détaillées ci-après :

- ✓ Etre prévus dès la déclaration annuelle d'un « Accueil de jeunes » et/ou « Alsh Adolescents » ;
- ✓ Etre intégrés au projet éducatif de l'« Accueil de jeunes » et/ou « Alsh Adolescents » ;
- ✓ Faire l'objet d'une déclaration en tant que séjour de vacances.

La prestation de service Accueil de loisirs sans hébergement « Accueil Adolescents » ne peut être attribuée aux accueils :

- ✓ Organisés par des établissements d'enseignement scolaire ;
- ✓ Ne relevant pas du régime de protection des mineurs où les enfants sont accueillis hors du domicile parental ;
- ✓ Dont la mission relève de la protection de l'enfance ;
- ✓ Destinés à un public nécessitant une prise en charge spécifique (protection judiciaire de la jeunesse, etc.).

2.2 L'éligibilité au bonus territoire Ctg

Le bonus territoire Ctg est attribué à un équipement remplissant les conditions suivantes :

- Etre éligible à la Pso Alsh (Périscolaire, Extrascolaire, Accueil adolescents ou Aide spécifique-rythmes éducatifs (Asre)) ;
- Etre soutenu financièrement par la collectivité territoriale ayant la compétence jeunesse ;
- Etre situé sur un territoire sur lequel une convention territoriale globale (Ctg) a été signée entre la Caf et la collectivité locale ;
- Dont l'offre d'accueil existe au moment de l'élaboration de la Convention territoriale globale

Le soutien financier de la collectivité territoriale est matérialisable selon deux modalités :

- Sous forme monétaire (achats d'heures/enfants par période, subvention d'équilibre ...) ;
- En nature par une mise à disposition (locaux, personnel, fluide).

Article 3 - Les modalités de la subvention dite prestation de service accueil de loisirs sans hébergement (Alsh) Accueil Adolescents et du bonus territoire Ctg

3.1 Les modalités de calcul de la Ps Alsh Accueil Adolescents

Elle se calcule de la façon suivante :

La Caf verse une prestation de service (Ps), basée sur l'unité de compte retenue selon les modalités de calcul détaillées dans la formule et les tableaux ci-après :

Montant de la prestation de service = 30 % X Prix de revient dans la limite d'un prix plafond ¹X Nombre d'heures ouvrant droit X taux de ressortissants du régime général².

Nature d'activité	Mode de paiement des familles	Unité de calcul de la prestation de service
Accueil Adolescents	En fonction du nombre d'heures réalisées au profit des bénéficiaires (éventuellement arrondi à l'heure supérieure).	
Séjours organisés par un accueil Adolescents	En fonction du nombre de journées réalisées au profit des familles avec 1 journée = 10 heures Sont éligibles les « séjours accessoires » à l'« Accueil de jeunes » et/ou « Alsh Adolescents » d'une durée de 1 à 4 nuits ainsi que les séjours de 6 jours 5 nuits remplissant les conditions définies dans l'objet de la convention	

¹ Le prix plafond est fixé annuellement par la Caf

² Tel que défini à l'Article 3.3

3.2 Les modalités de calcul du bonus territoire Ctg

Offre existante :

Le financement du bonus territoire Ctg est accordé dans la limite de l'offre existante qui s'élève pour l'année de référence de la présente convention à : 6 243 heures d'accueil.

Le montant forfaitaire du bonus territoire Ctg pour les heures existantes soutenues par la collectivité : 2.26 €/heure.

Le montant forfaitaire est calculé par la Caf à partir du montant total³ de la Psej calculé en N-1 au titre du Cej (Périscolaire, Extrascolaire, Accueil adolescents, et du montant total calculé des dispositifs Dom (Contrat d'accompagnement de soutien et d'objectifs (Caso) et du contrat de rattrapage (Cr) / Nombre total d'heures d'accueil⁴ (Périscolaire, Extrascolaire, Accueil adolescents ou aide spécifique rythmes éducatifs (Asre) soutenues par la collectivité et bénéficiant de la Pso Alsh ou Asre au titre du régime général sur le territoire de compétence donné.

Plafond de financement

Le bonus territoire Ctg est plafonné de telle sorte que la somme des subventions de fonctionnement sur fonds nationaux (Pso, bonus territoire Ctg, fonds publics et territoires...) ne dépasse pas 80% des charges de l'Alsh. En cas de dépassement, l'écrêtement se fera sur le montant du bonus territoire Ctg.

Le montant du bonus territoire Ctg s'établit donc ainsi :

Nombre d'heures déclaré par le partenaire plafonné à l'existant	X	Montant forfaitaire / heure de l'offre existante
--	---	--

Le financement au titre du bonus territoire Ctg d'heures nouvelles au-delà de l'offre existante n'est pas possible. En cas de reconfiguration de l'offre d'accueil sur le territoire de compétence de la collectivité signataire de la Ctg, les heures existantes éligibles au bonus territoire Ctg peuvent faire l'objet d'un transfert si l'offre d'accueil est :

- Soit déplacée dans un nouvel équipement (partiellement ou totalement) ;
- Soit reprise à la suite d'un changement de gestionnaire.

3.3 Le versement de la subvention dite prestation de service Accueil de loisirs sans hébergement (Alsh) « Accueil Adolescents »

Le taux de ressortissants du régime général pour la prestation de service Alsh « Accueil Adolescents » **est fixé à 100 %.**

³ Le montant de référence est la charge à payer comptabilisée pour la dernière année du dispositif considéré.

^{4/5} Il s'agit des heures réalisées après application du taux de régime général

Le paiement par la Caf est effectué en fonction des pièces justificatives détaillées dans l'Article 5 de la présente convention, produites au plus tard le 31 mars de l'année qui suit l'année du droit (N) examiné.

En tout état de cause, l'absence de fourniture de justificatifs au 30 juin de l'année qui suit l'année du droit (N) examiné peut entraîner la récupération des montants versés et le non-versement du solde. Après le 31 décembre de l'année qui suit l'année du droit (N) examiné aucun versement ne pourra être effectué au titre de N.

Le versement de la subvention dite prestation de service Accueil de loisirs sans hébergement (Alsh) « Accueil Adolescents » est effectué sous réserve des disponibilités de crédits et de la production des justificatifs précisés à l'article 5.

Le gestionnaire s'engage à communiquer à la Caf annuellement le détail du nombre d'heures réalisées et/ou facturées au profit des familles par période et par tranche d'âge.

Si les données d'activité détaillées sont désormais uniquement demandées pour la déclaration de données réelles, il est cependant nécessaire d'en assurer le suivi tout au long de l'année, notamment en cas de contrôle de votre Caf.

Concernant le versement d'acompte relatif à la Ps Alsh Périscolaire, la Caf versera :

- un 1^{er} acompte de 40 % du montant du droit prévisionnel N, à la transmission des données prévisionnelles N, et avant la transmission des données définitives N-1,
- un deuxième acompte de façon à ce que la somme des acomptes versés en N ne dépasse pas 70% du droit prévisionnel, après la transmission des données définitives N-1

3.4 Le versement du bonus territoire Ctg

Le versement d'un acompte en cours d'année sur le bonus est possible, limité à 70 % maximum du droit prévisionnel.

Le calcul et le versement du bonus territoire Ctg s'effectuent au moment du calcul de la prestation de service Alsh à partir des mêmes déclarations de données.

Il ne pourra donc être versé qu'une fois les données d'activités connues. Il reste conditionné au maintien du cofinancement de la collectivité locale compétente signataire de la Ctg, vérifié à partir des données du compte de résultat.

Une notification de versement des montants des subventions versées au titre du bonus territoire Ctg sera adressée au gestionnaire et une notification d'information à la collectivité compétente par la Caf permettant la lisibilité et la visibilité de l'intervention des Caf sur le territoire concerné.

Article 4 - Les engagements du gestionnaire

4.1 Au regard de l'activité de l'équipement

Le gestionnaire met en œuvre un projet éducatif de qualité, avec un encadrement adapté.

Il s'engage à proposer des services et/ou des activités ouvertes à tous les publics, en respectant un principe d'égalité d'accès et un principe de non-discrimination.

Il s'engage à informer la Caf de tout changement apporté dans :

- Le règlement intérieur ou de fonctionnement de l'équipement ou service ;
- L'activité de l'équipement ou service (installation, organisation, fonctionnement, gestion, axes d'intervention) ;
- Les prévisions budgétaires intervenant en cours d'année (augmentation ou diminution des recettes et dépenses).

4.2 Au regard du public

Le gestionnaire s'engage sur les éléments suivants :

- Une ouverture et un accès à tous visant à favoriser la mixité sociale ;
- Une accessibilité financière pour toutes les familles au moyen de tarifications modulées en fonction des ressources, avec une utilisation recommandée du quotient familial permettant de mieux prendre en compte les situations de monoparentalité ;
- Une implantation territoriale des structures en adéquation avec les besoins locaux ;
- La production d'un projet éducatif obligatoire. Ce projet prend en compte la place des parents ;
- La mise en place d'activités diversifiées, excluant les cours et les apprentissages particuliers

Le gestionnaire est conscient de la nécessité d'une certaine neutralité pour le fonctionnement de son service, et en conséquence, il s'engage à ne pas avoir vocation essentielle de diffusion philosophique, politique, syndicale ou confessionnelle et à ne pas exercer de pratique sectaire.

De plus, le gestionnaire s'engage à respecter « La Charte de la Laïcité de la branche Famille avec ses partenaires », adoptée par le Conseil d'Administration de la Caisse Nationale des Allocations Familiales le 1er Septembre 2015 et intégrée à la présente convention.

4.3 Au regard des transmissions des données à la Caf

Le gestionnaire s'engage à transmettre les données financières et d'activités de façon dématérialisée via un service mis à disposition sur un espace sécurisé du « Caf.fr », après la signature d'une convention d'utilisation spécifique. Cette transmission s'effectue après l'attribution de trois « rôles » :

- Fournisseur de données d'activité pour chaque lieu d'implantation ;
- Fournisseur de données financières ;
- Approbateur.

4.4 Au regard du site Internet de la Cnaf « monenfant.fr »

Le gestionnaire s'engage à faire figurer la présentation de la structure, ses coordonnées, les conditions ou les règles d'admission, les principales caractéristiques de son projet pédagogique

sur le site Internet de la Cnaf « monenfant.fr », propriété de la Caisse nationale des Allocations familiales.

Le gestionnaire s'engage à :

- Fournir toutes les informations précitées dans le présent article et recueillies via la fiche de référencement annexée à la présente convention pour une mise en ligne initiale de ces données par la Caf sur ledit site Internet ;
- Signaler dans les meilleurs délais à la Caf tous changements ou toutes modifications qui affecteraient les informations mises en ligne sur ledit site Internet.

Dans le cas où celui-ci a signé une convention d'habilitation « monenfant.fr » avec la Caf, l'autorisant à mettre à jour sur le site les informations relatives à la (aux) structure (s) dont il assure la gestion, le gestionnaire s'engage à effectuer lui-même tous changements ou modifications qui affecteraient les informations mises en ligne sur le dit- site Internet.

4.5 Au regard de la communication

Le gestionnaire s'engage à faire mention de l'aide apportée par la Caf sur le lieu principal de réalisation du service, dans les informations et documents administratifs destinés aux familles et dans toutes les interventions, déclarations publiques, communiqués, publications, affiches, (y compris site Internet et réseaux sociaux dédiés) visant le service couvert par la présente convention.

4.6 Au regard des obligations légales et réglementaires

Le gestionnaire s'engage au respect sur toute la durée de la convention, des dispositions légales et réglementaires notamment en matière :

- D'agrément, de conditions d'ouverture, de création de service, d'hygiène, de sécurité et d'accueil du public ;
- De droit du travail ;
- De règlement des cotisations Urssaf, d'assurances, de recours à un commissaire aux comptes ;
- De procédure de redressement judiciaire, cessation d'activité, dépôt de bilan, etc.

Article 5 - Les pièces justificatives

Le gestionnaire s'engage, pour toute la durée de la convention, à produire, dans les délais impartis, les pièces justificatives détaillées à ce présent article, dont il est garant de la qualité et de la sincérité.

Les justificatifs peuvent être fournis indifféremment sous forme d'originaux, de photocopies, de courriels, de fichiers électroniques, sauf demande expresse de la Caf.

Le gestionnaire s'engage à conserver l'ensemble des pièces comptables, financières et administratives pendant la durée légale de leur conservation, pendant laquelle ces pièces peuvent être sollicitées par la Caisse d'Allocations familiales et à les mettre à disposition en cas de contrôle sur place.

Le versement de la subvention dite prestation de service Accueil de loisirs sans hébergement

« Accueil Adolescents » s'effectue sur la production des pièces justificatives selon les dispositions précisées ci-après :

5.1 Les pièces justificatives relatives au gestionnaire et nécessaires à la signature de la convention

Associations – Mutuelles- Comité sociale et économique

Nature de l'élément justifié	Justificatifs à fournir pour la signature de la première convention	Justificatifs à fournir pour la signature du renouvellement de la convention
Existence légale	- Pour les associations : récépissé de déclaration en Préfecture. - Pour les cse : procès-verbal des dernières élections constitutives - Numéro SIREN / SIRET	Attestation de non-changement de situation
Vocation	- Statuts datés et signés	
Destinataire du paiement	- Relevé d'identité bancaire, postal, IBAN ou caisse d'épargne du bénéficiaire de l'aide, ou du bénéficiaire de la cession de créance (loi Dailly).	
Capacité du contractant	- Liste datée des membres du conseil d'administration et du bureau	Liste datée des membres du conseil d'administration et du bureau
Pérennité	- Compte de résultat et bilan (ou éléments de bilan) relatifs à l'année précédant la demande (si l'association existait en N-1)	

Collectivités territoriales – Établissements publics de coopération intercommunale (Epci)

Nature de l'élément justifié	Justificatifs à fournir pour la signature de la première convention	Justificatifs à fournir pour la signature du renouvellement de la convention
Existence légale	- Arrêté préfectoral portant création d'un EPCI et détaillant le champ de compétence - Numéro SIREN / SIRET	Attestation de non-changement de situation
Vocation	- Statuts pour les établissements publics de coopération intercommunale (détaillant les champs de compétence)	
Destinataire du paiement	- Relevé d'identité bancaire, postal, IBAN	

Entreprises – groupements d'entreprises

Nature de l'élément justifié	Justificatifs à fournir pour la signature de la première convention	Justificatifs à fournir pour la signature du renouvellement de la convention
Existence légale	Extrait K bis du registre du commerce délivré et signé par le greffier du Tribunal de commerce, datant de moins de 3 mois	Extrait K bis du registre du commerce délivré et signé par le greffier du Tribunal de commerce, datant de moins de 3 mois
	Numéro SIREN / SIRET	
Destinataire du paiement	Relevé d'identité bancaire, postal, IBAN ou caisse d'épargne du bénéficiaire de l'aide, ou du bénéficiaire de la cession de créance (loi Dailly).	Attestation de non-changement
Vocation	Statuts datés et signés	
Pérennité	Compte de résultat et bilan (ou éléments de bilan) relatifs à l'année précédant la demande (si l'entreprise existait en N-1) dédié à l'activité	
	Attestation du commissaire aux comptes de séparation de la comptabilité pour l'activité « Alsh – Adolescents »	Attestation du commissaire aux comptes de séparation de la comptabilité pour l'activité « Alsh- Adolescents »

5.2 L'engagement du quant aux pièces justificatives nécessaires à la signature de la convention

Nature de l'élément justifié	Justificatifs à fournir pour la signature de la première convention	Justificatifs à fournir pour la signature du renouvellement de la convention
Qualité du projet	Projet éducatif	Attestation de non-changement de situation
	Projet pédagogique	Projet pédagogique
	<i>Pour l'Accueil de jeunes conventionné en tant que tel (accueil 14-17 ans) :</i> La convention entre l'organisateur de l'accueil et la préfecture (services départementaux de la jeunesse)	<i>Pour l'Accueil de jeunes conventionné en tant que tel (accueil 14-17 ans):</i> La convention entre l'organisateur de l'accueil et la préfecture (services départementaux de la jeunesse)
Contrat de concession	En cas de délégation de service public, ou de marché public	En cas de délégation de service public, ou de marché public
Eléments financiers	Grille tarifaire	Grille tarifaire

Fiche de référencement « monenfant.fr »	Imprimé type recueil de données	Imprimé type si le partenaire est non habilité pour la mise à jour sur monenfant.fr et/ou en cas de campagne de réactualisation
--	---------------------------------	--

Les pièces justificatives relatives au service Alsh nécessaire en cas de tout changement

Il est de la responsabilité du gestionnaire de transmettre à la Caf les pièces justificatives ci-dessous énumérées dès lors qu'il y a un changement ou une modification :

- La grille tarifaire ;
- La liste des lieux implantation ;
- La fiche de référencement « monenfant.fr ».

5.3 Les pièces justificatives relatives au gestionnaire et nécessaires au paiement de la prestation de service Alsh « Accueil Adolescents »

Nature de l'élément justifié	Pour chaque année (N) de la convention : justificatifs nécessaires au paiement d'un acompte	Pour chaque année (N) de la convention : justificatifs nécessaires au paiement du droit définitif
Déclaration de fonctionnement	Extrascolaire / Accueil de jeunes : Accusé de réception de la déclaration de l'Alsh auprès des autorités administratives compétentes (*) Périscolaire : Récépissé de la déclaration de l'Alsh auprès des autorités administratives compétentes (*)	Récépissé de déclaration de l'Alsh auprès des autorités administratives compétentes. (*)
Éléments financiers	Budget prévisionnel N. (uniquement si l'Alsh a moins de 2 ans d'activité)	Compte de résultat
Activité	Nombre d'heures réalisées en N par nature d'activité	Nombre d'heures réalisées détaillées par période et par âge et par nature d'activité

(*) Les éléments liés aux déclarations DDCCS pourront également être consultés directement par la Caf à partir du système d'information des accueils de mineurs (Siam)- Gestion accueils de mineurs et téléprocédure accueil de mineurs (GAM- TAM)

5.4 Les pièces justificatives relatives au suivi de l'activité

Nature de l'élément justifié	
Activité	- Nombre d'heures réalisées en N

Au regard de la tenue de la comptabilité : si le gestionnaire a plusieurs activités, il présente un budget spécifique à l'accueil Adolescents mis en œuvre.

Le gestionnaire s'engage à tenir une comptabilité générale et une comptabilité analytique distinguant chaque activité et à valoriser les contributions à titre gratuit (locaux, personnels...). La valorisation du bénévolat n'est pas incluse dans l'assiette de calcul de la prestation de service.

Le gestionnaire s'engage à produire un état descriptif des biens meubles et immeubles mis à disposition avec indication de l'origine, des conditions juridiques d'occupation des locaux, du montant des loyers et charges locatives supportées.

Article 6 - Les engagements de la caisse d'Allocations familiales

Si la convention porte sur une subvention soumise à conditions (barème, plafond), la Caf fait parvenir chaque année au gestionnaire les éléments actualisés. Elle adresse également le(s) formulaire(s) dématérialisé(s) permettant de compléter les éléments nécessaires au versement de la prestation de service accueil de loisirs sans hébergement (Ps Alsh) « Accueil Adolescents ».et du bonus territoire Ctg.

Elle procède aux contrôles de ces données et au versement des subventions dues.

Article 7 - L'évaluation et le contrôle

7.1 Le suivi des engagements et évaluation des actions

L'évaluation des conditions de réalisation des actions auxquelles la Caf a apporté son concours, sur un plan qualitatif comme quantitatif, est réalisée dans les conditions définies d'un commun accord entre la Caf et le gestionnaire.

L'évaluation porte notamment sur :

- La conformité des résultats au regard des objectifs mentionnés de la présente convention ;
- L'impact des actions ou des interventions, s'il y a lieu, au regard de leur utilité sociale ou de l'intérêt général ;
- Les prolongements susceptibles d'être apportés à la convention, y compris la conclusion d'une nouvelle convention ;
- L'atteinte des objectifs fixés sur les missions supplémentaires le cas échéant.

Les termes de la présente convention font l'objet d'un suivi réalisé en concertation, dans le cadre :

- du suivi des Contrats Enfance Jeunesse et des Conventions Territoriales Globales par les Conseillers Techniques en Action Sociale de la Caf ;
- des échanges avec les services de l'Etat (SDJES) ;
- des demandes d'accompagnement des gestionnaires par la Caf.

7.2 Le contrôle de l'activité financée dans le cadre de cette convention

Le gestionnaire doit pouvoir justifier, auprès de la Caf, de l'emploi des fonds reçus.

La Caf, avec le concours éventuel de la Cnaf et/ou d'autres Caf, procède à des contrôles sur pièces et/ou sur place, pour l'ensemble des exercices couverts par cette convention, afin de

vérifier la justification des dépenses effectuées au titre de la prés gestionnaire ne puisse s'y opposer. Les contrôles peuvent être réalisés par sondage et les résultats extrapolés.

Le gestionnaire s'engage à mettre à la disposition de la Caf et le cas échéant de la Cnaf, tous les documents nécessaires à ces contrôles, notamment livres, factures, documents comptables, registres des présences, ressources des familles, agrément, organigramme, état du personnel, contrats de travail, rapports d'activité, et tout document justifiant du soutien financier de la collectivité territoriale ayant la compétence périscolaire (à titre d'exemple : en cas d'attribution monétaire la délibération du conseil municipal ou communautaire etc.

La Caf peut être amenée à prendre contact avec des tiers, afin de vérifier l'exactitude des données sur lesquelles est basé le calcul de l'aide octroyée. Il peut en être ainsi par exemple pour les frais de siège.

Le système d'information pourra également faire l'objet de vérifications, afin de s'assurer de la fiabilité des données transmises.

Le contrôle fait l'objet d'une procédure contradictoire. Il peut entraîner une régularisation, la récupération de tout ou partie des sommes versées ou le versement d'un rappel.

Le refus de communication de justificatifs, ou tout autre document entraîne la suppression du financement de la Caf, et la récupération des sommes versées non justifiées.

Article 8 - La durée et la révision des termes de la convention

La présente convention de financement est conclue du 01/01/2023 au 31/12/2024.

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention définie d'un commun accord entre les parties fera l'objet d'un avenant.

Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs définis dans cette convention.

Article 9 - La fin de la convention

- Résiliation de plein droit avec mise en demeure

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

Les infractions par le gestionnaire aux lois et règlements en vigueur entraîneront la résiliation de plein droit de la présente convention par la Caf, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations légales ou réglementaires en vigueur et restée infructueuse.

- Résiliation de plein droit sans mise en demeure

La présente convention sera résiliée de plein droit par la Caf, procéder à une mise en demeure ou de remplir de formalité judiciaire, en cas de :

- Constatation d'usage des fonds versés par la Caf non conforme à leur destination ;
 - Modification d'un des termes de la présente convention sans la signature d'un avenant tel qu'indiqué à l'article « La durée et la révision des termes de la convention » ci-dessus.
- **Résiliation par consentement mutuel**

La présente convention peut être dénoncée par l'une ou l'autre des parties moyennant un délai de prévenance de 6 mois.

- **Effets de la résiliation**

La résiliation de la présente convention entraînera l'arrêt immédiat des versements.
La résiliation interviendra sans préjudice de tous autres droits et de tous dommages et intérêts.

Article 10 - Les recours

- **Recours amiable**

La prestation de service Accueil de loisirs sans hébergement « Accueil Adolescents » et le bonus territoire Ctg étant des subventions, Monsieur ou Madame le (la) directeur (rice) de la Caf est compétent pour connaître des recours amiables en cas de différend ou litige né de l'exécution de la présente convention.

- **Recours contentieux**

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif dont relève la Caf.

Les parties à la présente convention s'engagent à se conformer à l'ensemble des dispositions constitutives de celle-ci.

Il est établi un original de la présente convention pour chacun des signataires


Fait à La Roche Sur Yon, le 30/05/2023, en 2 exemplaires.

La Directrice
la Caf de Vendée,

Sylvie GUÉDON.

Le Maire de
Fontenay le Comte,

Ludovic HOCBON.


Audé COURNEE
Directrice-adjointe

Charte de la laïcité de la branche Famille avec ses partenaires



PRÉAMBULE

La branche Famille et ses partenaires, considérant que l'ignorance de l'autre, les injustices sociales et économiques et le non-respect de la dignité de la personne sont le terreau des tensions et replis identitaires, s'engageant par la présente charte à respecter les principes de la laïcité tels qu'ils résultent de l'histoire et des lois de la République.

Au lendemain des guerres de religion, à la suite des Lumières et de la Révolution française, avec les lois scolaires de la fin du XIX^e siècle, avec la loi du 9 décembre 1905 de « Séparation des Églises et de l'Etat », la laïcité garantit tout d'abord la liberté de conscience, dont les pratiques et manifestations sociales sont encadrées par l'ordre public. Elle vise à concilier liberté, égalité et fraternité en vue de la concorde entre les citoyens. Elle participe du principe d'universalité qui fonde aussi la Sécurité sociale et a acquis, avec le préambule de 1946, valeur constitutionnelle. L'article 1^{er} de la Constitution du 4 octobre 1958 dispose d'ailleurs que « La France est une République indivisible, laïque, démocratique et sociale. Elle assure l'égalité devant la loi de tous

les citoyens sans distinction d'origine, de race ou de religion. Elle respecte toutes les croyances ».

L'idéal de paix civile qu'elle poursuit ne sera réalisé qu'à la condition de s'en donner les ressources, humaines, juridiques et financières, tant pour les familles, qu'entre les générations, ou dans les institutions. À cet égard, la branche Famille et ses partenaires s'engagent à se doter des moyens nécessaires à une mise en œuvre bien comprise et attentionnée de la laïcité. Cela se fera avec et pour les familles et les personnes vivant sur le sol de la République quelles que soient leur origine, leur nationalité, leur croyance.

Depuis soixante-dix ans, la Sécurité Sociale incarne aussi ces valeurs d'universalité, de solidarité et d'égalité. La branche Famille et ses partenaires tiennent par la présente charte à réaffirmer le principe de laïcité en demeurant attentifs aux pratiques de terrain, en vue de promouvoir une laïcité bien comprise et bien attentionnée. Elaborée avec eux, cette charte s'adresse aux partenaires, mais tout autant aux allocataires qu'aux salariés de la branche Famille.

ARTICLE 1

LA LAÏCITÉ EST UNE RÉFÉRENCE COMMUNE

La laïcité est une référence commune à la branche Famille et ses partenaires. Il s'agit de promouvoir des liens familiaux et sociaux apaisés et de développer des relations de solidarité entre et au sein des générations.

ARTICLE 2

LA LAÏCITÉ EST LE SOCLE DE LA CITOYENNETÉ

La laïcité est le socle de la citoyenneté républicaine, qui promeut la cohésion sociale et la solidarité dans le respect du pluralisme des convictions et de la diversité des cultures. Elle a pour vocation l'intérêt général.

ARTICLE 3

LA LAÏCITÉ EST GARANTE DE LA LIBERTÉ DE CONSCIENCE

La laïcité a pour principe la liberté de conscience. Son exercice et sa manifestation sont libres dans le respect de l'ordre public établi par la loi.

ARTICLE 4

LA LAÏCITÉ CONTRIBUE À LA DIGNITÉ DE LA PERSONNE ET À L'ÉGALITÉ D'ACCÈS AUX DROITS

La laïcité contribue à la dignité des personnes, à l'égalité entre les femmes et les hommes, à l'accès aux droits et au traitement égal de toutes et de tous. Elle reconnaît la liberté de croire et de ne pas croire. La laïcité implique le respect de toute violence et de toute discrimination raciale, culturelle, sociale et religieuse.

ARTICLE 5

LA LAÏCITÉ GARANTIT LE LIBRE ARBITRE ET PROTÈGE DU PROSÉLYTISME

La laïcité offre à chacun et à chacun les conditions d'exercice de son libre arbitre et de la citoyenneté. Elle protège de toute forme de prosélytisme qui empêcherait chacun(e) et chacun(e) de faire ses propres choix.

ARTICLE 6

LA BRANCHE FAMILLE RESPECTE L'OBLIGATION DE NEUTRALITÉ DES SERVICES PUBLICS

La laïcité implique pour les collaborateurs et administrateurs de la branche Famille, en tant que participant à la gestion du service public, une stricte obligation de neutralité ainsi que d'impartialité. Les salariés ne doivent pas manifester leurs convictions philosophiques, politiques ou religieuses. Nul salarié ne peut notamment se prévaloir de ses convictions pour refuser d'accomplir une tâche. Par ailleurs, nul usager ne peut être exclu de l'accès au service public en raison de ses convictions et de leur expression, des lieux qu'il ne perturbe pas le bon fonctionnement du service et respecte l'ordre public établi par la loi.

ARTICLE 7

LES PARTENAIRES DE LA BRANCHE FAMILLE SONT ACTEURS DE LA LAÏCITÉ

Les règles de vie et l'organisation des espaces et temps d'activités des partenaires sont respectueux du principe de laïcité tant qu'il garantit la liberté de conscience.

Ces règles peuvent être précisées dans

le règlement intérieur. Pour les salariés et bénévoles, tout prosélytisme est interdit et les restrictions au port de signes ou tenues manifestant une appartenance religieuse sont possibles si elles sont justifiées par la nature de la tâche à accomplir et proportionnées au but recherché.

ARTICLE 8

AGIR POUR UNE LAÏCITÉ BIEN ATTENTIONNÉE

La laïcité s'apprend et se vit sur les territoires selon les réalités de terrain, par des attitudes et manières d'être les uns avec les autres. Ces attitudes partagées et encouragées sont : l'accueil, l'écoute, la bienveillance, le dialogue, le respect mutuel, la coopération et la considération. Ainsi, avec et pour les familles, la laïcité est le terreau d'une société plus juste et plus fraternelle, porteurs de carenaces pour les générations futures.

ARTICLE 9

AGIR POUR UNE LAÏCITÉ BIEN PARTAGÉE

La compréhension et l'appréhension de la laïcité sont permises par la mise en œuvre de temps d'information, de formations, la création d'outils et de lieux adaptés. Elle est prise en compte dans les relations entre la branche Famille et ses partenaires. La laïcité, en tant qu'elle garantit l'impartialité vis-à-vis des usagers et l'accueil de tous sans aucune discrimination, est prise en considération dans l'ensemble des relations de la branche Famille avec ses partenaires. Elle fait l'objet d'un suivi et d'un accompagnement conjoints.



Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le



ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_15-DE

Réservé Caf - SAFIR AFC
N° contrat : 2023-47233-3
Nature aide : PS ALSH
Fam. pièce : Monter convention d'objectifs et de gestion
Type pièce : Convention Alsh – Liste lieux d'implantation
Mémo : Accueil Adolescents

Convention d'objectifs et de financement ALSH – Annexe 1

« ACCUEIL ADOLESCENT » - Liste des lieux d'implantation

Commune	Code postal	Adresse du lieu d'implantation	Nom du lieu d'implantation	Accueil de jeunes	Autres 12-17 ans Péri et/ou Extra
Fontenay le Comte	85200	7 Place de l'ancien Hôpital	Forum Jeunes	X	

Date : 30/05/2023.....
Nom et prénom du Représentant légal : Ludovic HOCBON.....
Fonction du Représentant légal : Maire de Fontenay le Comte.....
Signature :

N°6



Le Maire,

Ludovic HOCBON

Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le

S²LO

ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_15-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le



ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_15-DE



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	27
Procurations	3
Absents	3

Objet :

2023-05-16 Enfance
Jeunesse - Renouveau de la convention d'objectifs et de financement entre la ville et la CAF de la Vendée pour le LAEP la CAPUCINE

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023
Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjointes.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-16 ENFANCE JEUNESSE - RENOUELEMENT DE LA CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT ENTRE LA VILLE ET LA CAF DE LA VENDÉE POUR LE LAEP LA CAPUCINE

Sur le rapport de Mme Sophie DABIN, Conseillère municipale

Vu le courrier de la Caisse d'Allocations Familiales de la Vendée (CAF) du 30 mai 2023 relatif à la convention d'objectifs et de financement pour le LAEP pour la période 2023/2024 ;

Considérant qu'il y a lieu de renouveler cette convention pour la période citée ci-dessus ;

Considérant les critères définis par la CAF pour le financement de cette structure ;

Considérant les modalités d'intervention et de versement de la prestation de service définies par la CAF pour le LAEP ;

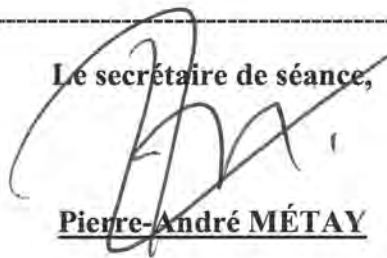
Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 30 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **APPROUVE** le renouvellement de la convention d'objectifs et de financement de prestation de service Lieux d'accueil enfants-parents Laep pour la période 2023/2024 à intervenir avec la Caisse d'allocations familiales de la Vendée;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention à intervenir ainsi que son annexe.

Le secrétaire de séance,



Pierre-André MÉTAY



Le Maire,



Ludovic HOCBON

CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT

Convention bipartite



Prestation de service Lieux d'accueil enfants-parents Laep - Bonus territoire Ctg

Résumé Caf – Safir Afc :

N° contrat : 2023-55923-2
Année : 2023-2024
Gestionnaire : Commune de Fontenay le Comte
Structure : LAEP LA CAPUCINE
Famille de pièce : Monter la convention
Type de pièce : Convention
Nature de l'aide : PS LAEP

Version Mars 2023

Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le



ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_16-DE

Les conditions ci-dessous de la subvention dite prestation de service « Laep » et du bonus territoire Ctg constituent la présente convention

Entre :

La commune de Fontenay le Comte, représentée par Monsieur Ludovic HOCBON, Maire, dont le siège est situé 4, quai Victor Hugo – 85200 FONTENAY LE COMTE.

Ci-après désigné « le gestionnaire ».

Et :

La Caisse d’allocations familiales de la Vendée, représentée par Madame Sylvie GUÉDON, directrice, dont le siège est situé 109 Boulevard Louis Blanc – TSA 50010 - 85927 LA ROCHE SUR YON Cedex 9.

Ci-après désignée « la Caf ».

Préambule

Les finalités de la politique d'action sociale familiale des Caisses d'allocations familiales

Par leur action sociale, les Caisses d'Allocations familiales contribuent au renforcement des liens familiaux, à l'amélioration de la qualité de vie des familles et de leur environnement social, au développement et à l'épanouissement de l'enfant et de l'adolescent, au soutien à l'autonomie du jeune adulte et à la prévention des exclusions.

Au travers de diagnostics partagés, les Caisses d'Allocations familiales prennent en compte les besoins des familles et les contributions des partenaires. Les habitants et les usagers sont associés à l'expression des besoins sociaux et à la définition des modalités pour les satisfaire.

La couverture des besoins est recherchée par une implantation prioritaire des équipements sur des territoires qui en sont dépourvus.

L'offre de service doit bénéficier à l'ensemble des familles et accorder une attention particulière aux familles à revenus modestes et celles faisant face au handicap d'un parent ou d'un enfant, notamment au travers d'une politique facilitant leur accès.

Les actions soutenues par les Caf visent à :

- Développer l'offre d'accueil du jeune enfant en luttant contre les inégalités sociales et territoriales et en améliorant son efficacité ;
- Accompagner le parcours éducatif des enfants âgés de 3 à 11 ans ;
- Soutenir les jeunes âgés de 12 à 25 ans dans leur parcours d'accès à l'autonomie ;
- Valoriser le rôle des parents et contribuer à prévenir les difficultés rencontrées avec ou par leurs enfants ;
- Contribuer à l'accompagnement social des familles et développer l'animation de la vie sociale.

Article 1 - L'objet de la convention

La présente convention définit et encadre les modalités d'intervention et de versement de la subvention dite prestation de service lieux d'accueil enfants-parents (Laep) et du bonus territoire Ctg.

1.1 Les objectifs poursuivis par la subvention dite prestation de service Lieux d'accueil enfants-parents (Laep)

Le lieu d'accueil enfants - parents a pour mission de conforter la relation entre les enfants et les parents.

Le Laep est un espace convivial qui accueille, de manière libre et sans inscription, de jeunes enfants âgés de moins de 6 ans accompagnés de leur(s) parent(s) ou d'un adulte référent. Cette structure, adaptée à l'accueil de jeunes enfants, constitue un espace de jeu libre pour les enfants et un lieu de parole pour les parents. Elle est ouverte sur des temps déterminés par des accueillants (professionnels et/ou bénévoles) formés à la posture d'accueillant et garants des règles de vie spécifiques à ce lieu.

Le Laep :

- Offre un espace d'épanouissement et de socialisation des enfants :

Le Laep est souvent un premier lieu de sociabilité pour l'enfant : il lui permet de développer sa créativité, son rapport à lui-même, aux autres et au monde. Il constitue de ce fait un espace d'épanouissement pour l'enfant et le prépare à la séparation avec son parent, ce qui facilitera ensuite une meilleure conciliation entre vie familiale, vie professionnelle et vie sociale pour les parents.

- Favorise également les échanges entre adultes :

Il a pour objectif de prévenir ou de rompre l'isolement d'un certain nombre de familles, isolement qui peut être géographique, intergénérationnel ou culturel.

- Conforte la relation entre les enfants et les parents :

Structure souple, le lieu d'accueil enfants/parents se crée et se développe autour de projets visant à favoriser et à conforter la relation entre les enfants et les parents.

1.2 Les objectifs poursuivis par le bonus territoire Ctg

Le bonus territoire Ctg est une aide complémentaire à la prestation de service Laep versé aux structures soutenues financièrement par une collectivité locale engagée auprès de la Caf dans un projet de territoire au service des familles. Cet engagement se matérialise par la signature d'une Convention territoriale globale (Ctg). Issue des financements accordés précédemment au titre du Contrat enfance et jeunesse (Cej), cette subvention de fonctionnement vise à :

- Favoriser le développement des structures et garantir un rééquilibrage territorial de l'offre de service à destination des territoires non couverts ;
- Favoriser l'extension des amplitudes d'ouverture au public pour les Laep existants pour mieux répondre aux besoins des familles ;
- Conforter la solvabilisation de l'existant : stabiliser l'offre existante sur les territoires en consolidant le modèle économique des Laep.

Article 2 - L'éligibilité à la subvention et au bonus

2.1 L'éligibilité à la subvention dite prestation de service Lieux d'accueil enfants-parents (Laep)

⇒ Le financement de tout nouveau Laep doit être en adéquation avec les besoins du territoire :

Une phase de diagnostic est un préalable à la création de nouvelles structures. Ce diagnostic permet l'identification des besoins des territoires et un maillage territorial suffisant afin de rendre les Laep accessibles aux familles.

⇒ Le projet de fonctionnement du Laep doit répondre au référentiel national d'activité :

La Caf vérifie que le Laep répond aux critères d'éligibilité du référentiel national d'activité des Laep.

2.2 L'éligibilité au bonus territoire Ctg

Le bonus territoire Ctg est attribué à un équipement remplissant les conditions suivantes :

- Eligible à la Pso Laep ;
- Soutenu financièrement par une collectivité locale ;
- Inscrit sur un territoire sur lequel une convention territoriale globale (Ctg) a été signée entre la Caf et la collectivité locale.

Le soutien financier de la collectivité territoriale est matérialisable selon deux modalités :

- Sous forme monétaire (subvention d'équilibre) ;
- En nature par une mise à disposition (locaux, personnel, fluide).

Article 3 - Les modalités de la subvention dite prestation de service lieux d'accueil enfants-parents (Laep) et du bonus

3.1 Les modalités de calcul de la Ps Laep

L'unité de calcul de la PS Laep est l'heure. Il s'agit du nombre d'heures annuelles de fonctionnement.

Le nombre d'heures annuelles de fonctionnement est l'addition :

- Des heures d'ouverture du service au public pour l'accueil des enfants et des parents ;
- Et des heures d'organisation de l'activité, dans la limite de 50% du nombre d'heures annuelles d'ouverture du service au public.

Les heures d'organisation de l'activité comportent les heures dédiées

- A la préparation, au rangement, au débriefing des séances ;
- Au temps de déplacement en cas d'itinérance du Laep ;
- Au temps d'analyse de la pratique ou de supervision ;
- Au temps de réunion d'équipe et de travail en réseau.

Ces heures d'organisation de l'activité sont déclarées par le partenaire et limitées à 50% des heures d'ouverture au public par le système d'information.

Le montant de la prestation de service retenue¹ dépend de la comparaison entre le prix de revient par heure réalisée et le prix plafond.

Le montant annuel de la Ps Laep versé à un équipement est le résultat de la formule suivante :

X^2 % du prix de revient par heure réalisée dans la limite du prix plafond x Nombre d'heures de fonctionnement

- Les éléments nécessaires au mode de calcul de la Ps Laep :

Le taux de la Ps Laep :

Il équivaut à un pourcentage de prise en charge des dépenses de fonctionnement des structures ou services.

Le prix de revient :

Le prix de revient par heure est calculé en divisant le total des charges (comptes classe 6) et les contributions gratuites (compte 86) par le nombre d'actes ouvrant droit. Aucune recette en atténuation n'est à déduire de ces charges.

La Prestation de service unitaire correspond au taux de la Ps appliqué au prix de revient dans la limite d'un prix plafond.

- Caractéristiques d'implantation du Laep :

Le gestionnaire est le responsable de l'activité, il rédige le projet de fonctionnement, organise l'ouverture et un accès à tous et il a la responsabilité du suivi et de l'évaluation de l'activité. Il peut percevoir des participations familiales dans la limite de ce qui est exigé dans le cadre du référentiel national, à savoir une participation modique.

Ainsi, un service Laep pourra prendre plusieurs modalités :

- **Laep doté d'une seule implantation (dit « mono-lieu d'implantation ») :**

¹ Si (Prix de revient par heure réalisée) > (Prix plafond) => le montant retenu est égal à X% du prix plafond (soit le barème)

Si (prix de revient par heure réalisée) < (Prix plafond) => le montant retenu est égal à X% du prix de revient par heure réalisée

² Tel que défini par la Cnaf et publié sur le site Caf.fr.

Un Lieu d'accueil enfants-parents est alors une offre de service identifiée par :

- Un projet de fonctionnement ;
 - Un seul lieu d'implantation ;
 - Un budget spécifique ;
 - Une déclaration de données d'activité et de données financières spécifique ;
 - Une adresse ;
- **Laep doté de plusieurs implantations (dits « multi-lieux d'implantation ») :**

Un Laep en multi-lieux peut être de deux natures :

✦ **De type « itinérant »**

Un Laep est considéré itinérant si tous les lieux d'implantation :

- Sont gérés par un même gestionnaire ;
- Partagent un projet de fonctionnement unique ;
- Disposent d'un seul budget (une seule demande de données d'activité financière) ;
- Disposent d'une déclaration de données d'activité par site ;

Un tel laep se caractérise également par :

- Des horaires d'ouverture qui ne sont pas simultanés sur les différents lieux ;
- Une seule équipe d'accueillants identifiée qui se déplace sur les différents sites pour accueillir les familles sur des temps d'ouverture alternatifs.

✦ **De type « annexes locales »**

Un laep est organisé en annexes locales si tous les lieux d'implantations :

- Sont gérés par un même gestionnaire ;
- Partagent un projet de fonctionnement unique ;
- Disposent d'un seul budget (une seule demande de données d'activité financière) ;
- Disposent d'une déclaration de données d'activité par site ;

Et que :

- Les heures d'ouverture sont simultanées sur plusieurs lieux d'implantation ;
- Plusieurs équipes d'accueillants sont identifiées et se déploient sur les différents sites pour accueillir les familles sur des temps d'ouverture simultanés.

3.2 Les modalités de calcul du bonus territoire Ctg

L'unité de calcul retenue pour le calcul du bonus territoire Ctg est l'heure de fonctionnement (addition du nombre d'heure d'ouverture au public et du nombre d'heures d'organisation de l'activité et limitées à 50% des heures d'ouverture au public par le système d'information).

L'offre existante

- ✓ **Le montant forfaitaire par heure : 20.06 €**

Ce montant est issu des financements accordés au titre du Contrat enfance-jeunesse (Psej) année N-2 du renouvellement du Cej / \sum heures de fonctionnement (financés Pso + Psej)

Les heures de fonctionnement s'élèvent pour l'année de référence à : 707.55 heures.

✓ **Ce montant forfaitaire est calculé à partir :**

Le montant forfaitaire est calculé par la Caf à partir du montant total de bonus territoire Ctg de l'année N-1 (Offre existante N-1 + Offre nouvelle N-1) / Nombre total d'heures de fonctionnement soutenues par la collectivité et bénéficiant de la Ps Laep sur le territoire de compétence donné.

Le bonus territoire Ctg est plafonné de telle sorte que la somme des subventions de fonctionnement sur fonds nationaux (Pso, bonus territoire Ctg,...) ne dépasse pas 80% des charges du laep. En cas de dépassement, l'écrêtement se fera uniquement sur le montant du bonus territoire Ctg.

✓ **L'offre nouvelle :**

Le montant forfaitaire national pour toute nouvelle heure de fonctionnement développée dans un laep relève d'un barème national³ publié par la Cnaf.

Le montant du bonus territoire Ctg s'établit donc ainsi :

Nombre d'heures de fonctionnement déclaré par le partenaire plafonné à l'existant	X	Montant forfaitaire / heure de l'offre existante	+	Nombre de nouvelles heures de fonctionnement	X	Barème nouvelle heure Laep
---	---	--	---	--	---	----------------------------

Le bonus territoire Ctg est calculé sur la base des heures réelles de fonctionnement.

3.3 - Le versement de la subvention dite prestation de service lieux accueil enfants-parents (Laep)

Le paiement par la Caf est effectué en fonction des pièces justificatives détaillées dans l'Article 5 de la présente convention, produites au plus tard le 30 avril de l'année qui suit l'année du droit (N) examiné.

En tout état de cause, l'absence de fourniture de justificatifs au 30 juin peut entraîner la récupération des montants versés et le non-versement du solde. Après le 31 décembre de l'année qui suit l'année du droit (N) examiné aucun versement ne pourra être effectué au titre de N.

Le versement de la subvention dite prestation de service lieux d'accueil enfants-parents (Laep) est effectué sous réserve des disponibilités de crédits et de la production des justificatifs précisés à l'article 5.

Concernant le versement d'acompte relatif à la Ps Laep, la Caf versera :

³ Tel que défini par la Cnaf

- un 1^{er} acompte de 40 % du montant du droit prévisionnel des données prévisionnelles N, et avant la transmission des données définitives N-1
- un deuxième acompte de façon à ce que la somme des acomptes versés en N ne dépasse pas 70% du droit prévisionnel, après la transmission des données définitives N-1

3.4 – Le versement du bonus territoire Ctg

Le versement d'un acompte en cours d'année sur le bonus est possible, limité à 70 % maximum du droit prévisionnel, selon les mêmes modalités que celles définies pour la prestation de service Laep.

Le calcul et le versement du bonus territoire Ctg s'effectuent au moment du calcul de la prestation de service Laep à partir des mêmes déclarations de données.

Il ne pourra donc être versé qu'une fois les données d'activité connues. Il reste conditionné au maintien du cofinancement de la collectivité locale compétente signataire de la Ctg, vérifié à partir des données du compte de résultat.

Une notification de versement des montants des subventions versées au titre du bonus territoire Ctg sera adressé au gestionnaire et une notification d'information à la collectivité compétente par la Caf permettant la lisibilité et la visibilité de l'intervention des Caf sur le territoire concerné.

Article 4 - Les engagements du gestionnaire

Le Gestionnaire s'engage à respecter les principes énoncés par la Charte nationale de Parentalité conformément à l'article L214-1-2 du code de l'action sociale.

4.1 - Au regard de l'activité du service

A chaque séance, au moins deux accueillants doivent obligatoirement être présents pour être garants du respect des règles de vie spécifiques à ce lieu, de la réalisation du projet et favoriser la qualité de l'accueil vis-à-vis du public. La présence d'accueillant(s) supplémentaire(s) peut être préconisée en fonction de la capacité d'accueil du lieu. Un accueillant est un professionnel (salarié du Laep ou mis à disposition) ou un bénévole. Les accueillants sont formés à l'écoute et à la posture d'accueillant en Laep. Ils bénéficient de temps d'analyse de la pratique et/ou de supervision régulièrement. En conformité avec le référentiel national d'activité, les accueillants doivent valider 8 heures de séances d'analyse de la pratique et/ou de supervision par accueillant et par an minimum.

L'activité du Laep s'inscrit dans le cadre d'un travail en partenariat et/ou en réseau actif entre les différents acteurs du territoire, et notamment en articulation avec les acteurs de la petite enfance et du soutien à la parentalité

Le gestionnaire du Laep peut développer des actions ou activités complémentaires (groupes de parole, réunions ou conférences thématiques, programme d'ateliers ou d'activités parents-enfants, ouverture d'un accueil pour les plus grands, etc.). Dans ce cas, elles doivent se dérouler en dehors du temps d'ouverture du Laep et n'ouvre pas droit à la prestation de service.

4.2 - Au regard du public

Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le



ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_16-DE

Le gestionnaire s'engage sur les principes suivants :

- L'accueil de l'enfant de 0 à 6 ans révolus en présence d'au moins un de ses parents ou d'un adulte référent responsable de l'enfant pendant la durée de l'accueil.

L'accueil des futurs parents peut être intégré au projet, sans être exclusif. Les assistants maternels, qui peuvent constituer les adultes référents qui accompagnent les enfants, doivent privilégier les activités proposées par le relais assistants maternels (Ram), lorsqu'il en existe un sur le territoire, de façon à ne pas « prendre la place » des familles dans ces structures.

- Les jeux et les activités constituent des supports destinés à favoriser la relation entre adultes et enfants. Le laep ne propose pas un programme d'activités pré-établi ;
- La participation des familles est basée sur le volontariat, l'anonymat et la confidentialité : la fréquentation du laep repose sur une libre adhésion des familles et l'accueil est souple, sans formalités administratives, sans rendez-vous préalable, au rythme choisi par la famille. Pour garantir l'anonymat, le laep ne fait pas d'exploitation des données individuelles recueillies. Les accueillants ne doivent pas être positionnés dans des fonctions d'expertise ou de conseils. Les accueillants sont tenus à une obligation de discrétion et de confidentialité sur les situations qu'ils ont à connaître dans le cadre de leur activité. Toutefois, ce principe de confidentialité doit être levé partiellement à l'égard des autorités administratives et judiciaires lorsque les dispositions légales en vigueur y obligent les intervenants (article L.226-2-1 et L. 226-2-2 du code de l'action sociale et des familles sur la transmission des informations préoccupantes) ;
- Le principe de gratuité du service ou d'une participation modique : la fréquentation d'un Laep ne peut être conditionnée par l'exigence d'un paiement. Lorsqu'une participation est demandée aux familles, celle-ci doit privilégier les contributions en nature, laissées à l'appréciation des familles (participation au goûter par exemple) ;
- Recevoir les familles dans un local spécifique par un gestionnaire identifié comme étant celui du lieu d'accueil enfants – parents.

Le gestionnaire est conscient de la nécessité d'une certaine neutralité pour le fonctionnement de son service, et en conséquence, il s'engage à ne pas avoir vocation essentielle de diffusion philosophique, politique, syndicale ou confessionnelle et à ne pas exercer de pratique sectaire.

De plus, le gestionnaire s'engage à respecter « La Charte de la Laïcité de la branche Famille avec ses partenaires », adoptée par le Conseil d'Administration de la Caisse Nationale des Allocations Familiales le 1er Septembre 2015 et intégrée à la présente convention.

4.3 - Au regard des transmissions des données à la Caf

Le gestionnaire s'engage à transmettre les données financières et d'activités de façon dématérialisée via un service mis à disposition sur un espace sécurisé du « Caf.fr », après la signature d'une convention d'utilisation spécifique. Cette transmission s'effectue après l'attribution de trois « rôles » :

- Fournisseur de données d'activité ;
- Fournisseur de données financières ;

- Approbateur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le

ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_16-DE



4.4 - Au regard du site Internet de la Cnaf « monenfant.fr »

Le gestionnaire s'engage à faire figurer la présentation de la structure, ses coordonnées, les conditions ou les règles d'admission, les principales caractéristiques de son projet d'accueil sur le site Internet de la Cnaf « monenfant.fr », propriété de la Caisse nationale des Allocations familiales.

Le gestionnaire s'engage à :

- Fournir toutes les informations précitées dans le présent article et recueillis via la fiche de référencement annexée à la présente convention pour une mise en ligne initiale de ces données par la Caf sur ledit site Internet ;
- Signaler dans les meilleurs délais à la Caf tous changements ou toutes modifications qui affecteraient les informations mises en ligne sur ledit site Internet.

Dans le cas où celui-ci a signé une convention d'habilitation « monenfant.fr » avec la Caf, l'autorisant à mettre à jour sur le site les informations relatives à la (aux) structure (s) dont il assure la gestion, le gestionnaire s'engage à effectuer lui-même tous changements ou modifications qui affecteraient les informations mises en ligne sur le dit- site Internet.

4.5 - Au regard de la communication

Le gestionnaire s'engage à faire mention de l'aide apportée par la Caf sur le lieu principal de réalisation du service, dans les informations et documents administratifs destinés aux familles et dans toutes les interventions, déclarations publiques, communiqués, publications, affiches, (y compris site Internet et réseaux sociaux dédiés) visant le service couvert par la présente convention.

4.6 - Au regard des obligations légales et réglementaires

Le gestionnaire s'engage au respect sur toute la durée de la convention, des dispositions légales et réglementaires notamment en matière :

- D'agrément, de conditions d'ouverture, de création de service, d'hygiène, de sécurité et d'accueil du public ;
- De droit du travail ;
- De règlement des cotisations Urssaf, d'assurances, de recours à un commissaire aux comptes lorsque la réglementation l'impose ;
- De procédure de redressement judiciaire, cessation d'activité, dépôt de bilan, etc.

Le gestionnaire s'engage à informer la Caf de tout changement apporté dans le fonctionnement de l'équipement, ainsi que dans ses statuts (*ne concerne pas les collectivités territoriales*).

Le gestionnaire s'engage à respecter, sur toute la durée de la convention, les dispositions légales et réglementaires relatives aux accueils collectifs de mineurs.

En application du décret du 31 décembre 2021 approuvant le Contrat d'engagement républicain des associations et fondations bénéficiant de subventions publiques ou d'un agrément de l'Etat, l'association atteste avoir souscrit au contrat d'engagement républicain. Tout manquement observé à ce titre est de nature à justifier un retrait de tout ou partie de la subvention accordée.

Article 5 - Les pièces justificatives

Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le

S²LO 

ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_16-DE

Le gestionnaire s'engage, pour toute la durée de la convention, à produire, dans les délais impartis, les pièces justificatives détaillées à ce présent article, dont il est garant de la qualité et de la sincérité. Les justificatifs peuvent être fournis indifféremment sous forme d'originaux, de photocopies, de courriels, de fichiers électroniques, sauf demande expresse de la Caf.

Le gestionnaire s'engage à conserver l'ensemble des pièces comptables, financières et administratives pendant la durée légale de leur conservation, pendant laquelle ces pièces peuvent être sollicitées par la Caisse d'Allocations familiales et à les mettre à disposition en cas de contrôle sur place.

Certaines de ces pièces justificatives comportent des données à caractère personnel relatives à des personnels du gestionnaire (diplôme, contrat de travail, attestation de formation, bulletins de salaire, etc.). Le gestionnaire assure la bonne information des personnes concernées au titre du Règlement général de protection des données. Le droit d'accès prévu par l'article 15 du RGPD s'exerce par courrier postal signé, accompagné d'une preuve d'identité, au Directeur de la Caf avec laquelle la convention a été signée de la communication de ces données personnelles à la Caf.

Le versement de la subvention dite prestation de service lieux d'accueil enfants-parents « Laep », s'effectue sur la production des pièces justificatives selon les dispositions précisées ci- après.

5.1 Les pièces justificatives relatives au gestionnaire et nécessaires à la signature de la convention

Associations – Mutuelles- Comité social et économique

Nature de l'élément justifié	Justificatifs à fournir pour la signature de la première convention	Justificatifs à fournir pour la signature du renouvellement de la convention
Existence légale	<ul style="list-style-type: none">- Pour les associations : récépissé de déclaration en Préfecture.- Pour les cse : procès-verbal des dernières élections constitutives- Numéro SIREN / SIRET	- Attestation de non-changement de situation
Vocation	<ul style="list-style-type: none">- Statuts datés et signés	
Destinataire du paiement	<ul style="list-style-type: none">- Relevé d'identité bancaire, postal, IBAN ou caisse d'épargne du bénéficiaire de l'aide, ou du bénéficiaire de la cession de créance (loi Dailly).	
Capacité du contractant	<ul style="list-style-type: none">- Liste datée des membres du conseil d'administration et du bureau	<ul style="list-style-type: none">- Liste datée des membres du conseil d'administration et du bureau
Pérennité	<ul style="list-style-type: none">- Compte de résultat et bilan (ou éléments de bilan) relatifs à l'année précédant la demande (si l'association existait en N-1)	

Nature de l'élément justifié	Justificatifs à fournir pour la signature de la première convention	Justificatifs à fournir pour la signature du renouvellement de la convention
Existence légale	- Arrêté préfectoral portant création d'un EPCI et détaillant le champ de compétence	- Attestation de non-changement de situation
	- Numéro SIREN / SIRET	
Vocation	- Statuts pour les établissements publics de coopération intercommunale (détaillant les champs de compétence)	
Destinataire du paiement	- Relevé d'identité bancaire, postal, IBAN	

Entreprises – groupements d'entreprises

Nature de l'élément justifié	Justificatifs à fournir pour la signature de la première convention	Justificatifs à fournir pour la signature du renouvellement de la convention
Vocation	- Statuts datés et signés	- Attestation de non-changement de situation
Destinataire du paiement	- Relevé d'identité bancaire, postal, IBAN ou caisse d'épargne du bénéficiaire de l'aide, ou du bénéficiaire de la cession de créance (loi Dailly).	
Existence légale	- Numéro SIREN / SIRET	
	- Extrait Kbis du registre du commerce délivré par le greffier du Tribunal de commerce, datant de moins de 3 mois	- Extrait Kbis du registre du commerce délivré par le greffier du Tribunal de commerce, datant de moins de 3 mois
Pérennité	- Compte de résultat et bilan (ou éléments de bilan) relatifs à l'année précédant la demande (si l'entreprise existait en N-1)	

5.2 L'engagement du gestionnaire quant aux pièces justificatives nécessaires à la signature de la convention

Nature de l'élément justifié	Justificatifs à fournir pour la signature de la première convention	Justificatifs à fournir pour la signature du renouvellement de la convention

Qualité du projet	- Projet de fonctionnement comportant les caractéristiques de l'environnement, l'origine et le sens du projet, les moyens humains et matériels, le partenariat, un planning de service du Laep mentionnant les heures d'ouverture au public.	- Projet de fonctionnement de l'environnement, l'origine et le sens du projet, les moyens humains et matériels, le partenariat, un planning de service du Laep mentionnant les heures d'ouverture au public
Contrat de concession	- En cas de délégation de service public, ou de marché public	En cas de délégation de service public, ou de marché public
Activité	- Amplitude annuelle prévisionnelle d'ouverture du service et amplitude annuelle prévisionnelle d'organisation de l'activité.	
Eléments financiers	- Budget prévisionnel de la première année de la convention	
Fiche de référencement « monenfant.fr »	- Imprimé type recueil de données	- Imprimé type recueil de données seulement si le partenaire est non habilité pour la mise à jour sur monenfant.fr et/ou en cas de campagne de réactualisation

Les pièces justificatives relatives au lieu d'accueil enfants- parents (Laep) nécessaire en cas de tout changement

Il est de la responsabilité du gestionnaire de transmettre à la Caf les pièces justificatives ci-dessous énumérées dès lors qu'il y a un changement ou une modification :

- La liste des lieux implantation (en cas de multi-lieux d'implantation) ;
- La fiche de référencement « monenfant.fr ».

5.3 Les pièces justificatives relatives aux gestionnaires nécessaires au paiement

Nature de l'élément justifié	Pour chaque année (N) de la convention : justificatifs nécessaires au paiement d'un acompte	Pour chaque année (N) de la convention : justificatifs nécessaires au paiement du droit définitif
Eléments financiers	- Budget prévisionnel N - Acompte versé sous réserve de la présence à la Caf du compte de résultat N-1 ou N-2	- Compte de résultat N
Activité	- Amplitude annuelle prévisionnelle d'ouverture du service et amplitude annuelle prévisionnelle d'organisation de l'activité.	- Amplitude annuelle prévisionnelle d'ouverture du service et amplitude annuelle prévisionnelle d'organisation de l'activité.

Au regard de la tenue de la comptabilité : si le gestionnaire a plusieurs activités, il présente une comptabilité spécifique au lieu d'accueil enfants-parents (Laep) mis en œuvre.

Le gestionnaire s'engage à tenir une comptabilité générale et une comptabilité analytique distinguant chaque activité et à valoriser les contributions à titre gratuit (locaux, personnels...). La valorisation du bénévolat n'est pas incluse dans l'assiette de calcul de la prestation de service.

Le gestionnaire s'engage à produire un état descriptif des biens meubles et immeubles mis à disposition avec indication de l'origine, des conditions juridiques d'occupation des locaux, du montant des loyers et charges locatives supportées.

Article 6 - Les engagements de la caisse d'Allocations familiales

Si la convention porte sur une subvention soumise à conditions (barème, plafond), la Caf fait parvenir chaque année au gestionnaire les éléments actualisés. Elle adresse également le(s) formulaire(s) de déclarations de données dématérialisé(s) permettant de compléter les éléments nécessaires au versement de la Prestation de service lieux d'accueil enfants-parents (Laep) et du bonus territoire Ctg.

Elle procède aux contrôles de ces données et au versement des subventions dûes.

Les données à caractère personnel communiqués par le gestionnaire sont traitées par la Caf conformément au Règlement Général de protection des données (RGPD)

Elles sont accessibles uniquement aux personnes habilitées dans la stricte limite de leurs missions.

Elles sont conservées au maximum six ans après leur utilisation ou de l'extinction de la convention liant la Caf au gestionnaire ou jusqu'à l'intervention d'une décision définitive en cas de contentieux, au titre des obligations qui pèsent sur le directeur comptable et financier national (article L 122-3 du code de la sécurité sociale).

Article 7 – L'évaluation et le contrôle

7.1 – Le suivi des engagements et l'évaluation des actions

L'évaluation des conditions de réalisation des actions auxquelles la Caf a apporté son concours, sur un plan qualitatif comme quantitatif, est réalisée dans les conditions définies d'un commun accord entre la Caf et le gestionnaire.

L'évaluation porte notamment sur :

- La conformité des résultats au regard des objectifs mentionnés de la présente convention ;
La complétude du questionnaire d'évaluation annuelle national et le cas échéant le rapport d'activité annuel.

Les termes de la présente convention font l'objet d'un suivi réalisé en concertation.

La Caf et le gestionnaire conviennent conjointement des modalités de suivi des engagements.

7.2 – Le contrôle de l'activité financée dans le cadre de la convention

Le gestionnaire doit pouvoir justifier, auprès de la Caf, de l'emploi

La Caf, avec le concours éventuel de la Cnaf et/ou d'autres Caf, procède à des contrôles sur pièces et/ou sur place, pour l'ensemble des exercices couverts par cette convention, afin de vérifier la justification des dépenses effectuées au titre de la présente convention, sans que le gestionnaire ne puisse s'y opposer. Les contrôles peuvent être réalisés par sondage et les résultats extrapolés.

Le gestionnaire s'engage à mettre à la disposition de la Caf et le cas échéant de la Cnaf, tous les documents nécessaires à ces contrôles, notamment livres, factures, documents comptables, registres des présences, ressources des familles, agrément, organigramme, état du personnel, contrats de travail, rapports d'activité, et tout document justifiant du soutien financier de la collectivité territoriale ayant la compétence (à titre d'exemple : en cas d'attribution monétaire la délibération du conseil municipal ou communautaire etc.... La Caf peut être amenée à prendre contact avec des tiers, afin de vérifier l'exactitude des données sur lesquelles est basé le calcul de l'aide octroyée. Il peut en être ainsi par exemple pour les frais de siège.

Le système d'information pourra également faire l'objet de vérifications, afin de s'assurer de la fiabilité des données transmises.

Le contrôle est réalisé dans le cadre d'une procédure contradictoire. Il peut entraîner une régularisation, la récupération de tout ou partie des sommes versées ou le versement d'un rappel.

Le refus de communication de justificatifs, ou tout autre document entraîne la suppression du financement de la Caf, et la récupération des sommes versées non justifiées.

Certaines de ces pièces justificatives comportent des données à caractère personnel relatives à des personnels du gestionnaire. Ce dernier assure la bonne information des personnes concernées au titre du Règlement Général de Protection des Données (RGPD).

Article 8 – La durée et la révision des termes de la convention

La présente convention de financement est conclue du 01/01/2023 au 31/12/2024.

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention définie d'un commun accord entre les parties fera l'objet d'un avenant.

Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs définis dans cette convention.

Article 9 - La fin de la convention

- Résiliation de plein droit avec mise en demeure

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

Les infractions par le gestionnaire aux lois et règlements en vigueur entraîneront la résiliation de plein droit de la présente convention par la Caf, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi

d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations légales ou réglementaires en vigueur et restée infructueuse.

- **Résiliation de plein droit sans mise en demeure**

La présente convention sera résiliée de plein droit par la Caf, sans qu'il soit de besoin de procéder à une mise en demeure ou de remplir de formalité judiciaire, en cas de :

- Constatation d'usage des fonds versés par la Caf non conforme à leur destination ;
- Modification d'un des termes de la présente convention sans la signature d'un avenant tel qu'indiqué à l'article « La durée et la révision des termes de la convention » ci-dessus.

- **Résiliation par consentement mutuel**

La présente convention peut être dénoncée par l'une ou l'autre des parties moyennant un délai de prévenance de 6 mois.

- **Effets de la résiliation**

La résiliation de la présente convention entraînera l'arrêt immédiat des versements. La résiliation interviendra sans préjudice de tous autres droits et de tous dommages et intérêts.

Article 10 – Les recours

- **Recours amiable**

La prestation de service lieux d'accueil enfants-parents « Laep », et le bonus territoire Ctg étant des subventions, Monsieur ou Madame le (la) directeur (rice) de la Caf est compétent(e) pour connaître des recours amiables en cas de différend ou litige né de l'exécution de la présente convention.

- **Recours contentieux**

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif dont relève la Caf.

Les parties à la présente convention s'engagent à se conformer à l'ensemble des dispositions constitutives de celle-ci.

Il est établi un original de la présente convention pour chacun des signataires.

Fait à la Roche sur Yon, le 07/06/2023, en 2 exemplaires originaux.

 La Directrice de
la Caf de la Vendée,

Sylvie GUÉDON.

 Aude COURNEE
Directrice-adjointe

Le Maire de
Fontenay le Comte,

Ludovic HOCBON.

Charte de la laïcité de la branche Famille avec ses partenaires



PRÉAMBULE

La branche Famille et ses partenaires, considérant que l'ignorance de l'autre, les injustices sociales et économiques et le non-respect de la dignité de la personne sont le terrain des tensions et replis identitaires, s'engagent par la présente charte à respecter les principes de la laïcité tels qu'ils résultent de l'histoire et des lois de la République.

Au lendemain des guerres de religion, à la suite des Lumières et de la Révolution française, avec les lois scolaires de la fin du XIX^e siècle, avec la loi du 9 décembre 1905 de « Séparation des Églises et de l'État », la laïcité garantit tout d'abord la liberté de conscience, dont les pratiques et manifestations sociales sont encadrées par l'ordre public. Elle vise à concilier liberté, égalité et fraternité en vue de la concorde entre les citoyens. Elle participe du principe d'universalité qui fonde aussi la Sécurité sociale et a acquis, avec le préambule de 1946, valeur constitutionnelle. L'article 1^{er} de la Constitution du 4 octobre 1958 dispose d'ailleurs que « La France est une République indivisible, laïque, démocratique et sociale. Elle assure l'égalité devant la loi de tous

les citoyens sans distinction d'origine, de race ou de religion. Elle respecte toutes les croyances ».

L'idéal de paix civile qu'elle poursuit ne sera réalisé qu'à la condition de s'en donner les ressources, humaines, juridiques et financières, tant pour les familles, qu'entre les générations, ou dans les institutions. À cet égard, la branche Famille et ses partenaires s'engagent à se doter des moyens nécessaires à une mise en œuvre bien comprise et attentionnée de la laïcité. Cela se fera avec et pour les familles et les personnes vivant sur le sol de la République quelles que soient leur origine, leur nationalité, leur croyance.

Depuis soixante-dix ans, la Sécurité sociale incarne aussi ces valeurs d'universalité, de solidarité et d'égalité. La branche Famille et ses partenaires tiennent par la présente charte à réaffirmer le principe de laïcité en demeurant attentifs aux pratiques de terrain, en vue de promouvoir une laïcité bien comprise et bien attentionnée. Elaborée avec eux, cette charte s'adresse aux partenaires, mais tout autant aux allocataires qu'aux salariés de la branche Famille.

ARTICLE 1

LA LAÏCITÉ EST UNE RÉFÉRENCE COMMUNE

La laïcité est une référence commune à la branche Famille et ses partenaires. Il s'agit de promouvoir des liens familiaux et sociaux apaisés et de développer des relations de solidarité entre et au sein des générations.

ARTICLE 2

LA LAÏCITÉ EST LE SOCLE DE LA CITOYENNETÉ

La laïcité est le socle de la citoyenneté républicaine, au premier la répartition sociale et la solidarité dans le respect du pluralisme des convictions et de la diversité des cultures. Elle a pour vocation l'intérêt général.

ARTICLE 3

LA LAÏCITÉ EST GARANTE DE LA LIBERTÉ DE CONSCIENCE

La laïcité a pour principe la liberté de conscience. Son exercice et sa manifestation sont libres dans le respect de l'ordre public établi par la loi.

ARTICLE 4

LA LAÏCITÉ CONTRIBUE À LA DIGNITÉ DE LA PERSONNE ET À L'ÉGALITÉ D'ACCÈS AUX DROITS

La laïcité contribue à la dignité des personnes, à l'égalité entre les femmes et les hommes, à l'accès aux droits et au traitement égal de toutes et de tous. Elle reconnaît la liberté de conscience et ne peut être l'objet de toute violence et de toute discrimination raciale, culturelle, sociale et religieuse.

ARTICLE 5

LA LAÏCITÉ GARANTIT LE LIBRE ARBITRE ET PROTÈGE DU PROSELYTISME

La laïcité offre à chacun et à chacune les conditions d'exercice de son libre arbitre et de la citoyenneté. Elle protège de toute forme de prosélytisme qui empêcherait chacune et chacun de faire ses propres choix.

ARTICLE 6

LA BRANCHE FAMILLE RESPECTE L'OBLIGATION DE NEUTRALITÉ DES SERVICES PUBLICS

La laïcité implique pour les collaborateurs et administrateurs de la branche Famille, en tant que participant à la gestion du service public, une stricte obligation de neutralité ainsi que d'impartialité. Les salariés ne doivent pas manifester leurs convictions philosophiques, politiques et religieuses. Neutralité ne peut notamment se prévaloir de ses convictions pour refuser d'accomplir une tâche. Par ailleurs, ni usager ni peut être celle de l'accès au service public en raison de ses convictions et de leur expression, dès lors qu'il ne perturbe pas le bon fonctionnement du service et respecte l'ordre public établi par la loi.

ARTICLE 7

LES PARTENAIRES DE LA BRANCHE FAMILLE SONT ACTEURS DE LA LAÏCITÉ

Les règles de vie et l'organisation des espaces et temps d'activités des partenaires sont respectueux du principe de laïcité en tant qu'ils garantissent la liberté de conscience.

Ces règles peuvent être précisées dans

le règlement intérieur pour les salariés et bénévoles, tout prosélytisme est interdit et les restrictions au port de signes ou tenues manifestant une appartenance religieuse sont possibles et elles sont justifiées par la nature de la tâche à accomplir et proportionnées au but recherché.

ARTICLE 8

AGIR POUR UNE LAÏCITÉ BIEN ATTENTIONNÉE

La laïcité s'apprend et se vit sur les territoires selon les réalités de terrain, par des attitudes et manières d'être les une avec les autres. Ces attitudes partagées et à encourager sont : l'accueil, l'accueil, la bienveillance, le dialogue, le respect mutuel, la coopération et la concertation. Ainsi avec et pour les familles, la laïcité est le terrain d'une société plus juste et plus fraternelle, pensante de sens pour les générations futures.

ARTICLE 9

AGIR POUR UNE LAÏCITÉ BIEN PARTAGÉE

La compréhension et l'appropriation de la laïcité sont permises par la mise en œuvre de temps d'information, de formations, la création d'outils et de lieux adaptés. Elle est prise en compte dans les relations entre la branche Famille et ses partenaires. La laïcité en tant qu'elle garantit l'impartialité vis-à-vis des usagers et l'accueil de tous sans aucune discrimination, est prise en considération dans l'ensemble des relations de la branche Famille avec ses partenaires. Elle fait l'objet d'un suivi et d'un accompagnement conjoints.



Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le



ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_16-DE

Réservé Caf - SAFIR AFC

N° Dossier : 2023-55923-2

Années : 2023 – 2024

Nature aide : PS LAEP

Fam. pièce : Monter convention d'objectifs et de gestion

Nature de l'aide : PS LAEP

Type pièce : Convention LAEP – Liste lieux d'implantation

Convention d'objectifs et de financement LAEP

Liste des lieux d'implantation

Commune	Code postal	Adresse du lieu d'implantation	Nom du lieu d'implantation	Itinérant Annexes locales
Fontenay le Comte	85200	5 rue Pierre Brissot	Maison de l'Enfance	

Date : 20/06/2023

Nom et prénom du Représentant légal : Ludovic HOCBON

Fonction du Représentant légal : Maire de Fontenay le Comte

Signature :

N°6

Le Maire,



Ludovic HOCBON

Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le

ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_16-DE



Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le



ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_16-DE



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	27
Procurations	3
Absents	3

Objet :

2023-05-17 Personnel communal - Modification du tableau des effectifs

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjoint.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-17 PERSONNEL COMMUNAL - MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

Sur le rapport de Mme Patricia DROUIN, Adjointe au Maire

Vu l'article L 313-du Code général de la Fonction publique ;

Vu les crédits prévus au BP 2023 ;

Pour les besoins et mouvements des services :

Considérant les recrutements en cours, les besoins et les mouvements des services ;

Considérant qu'il sera procédé à un ajustement du tableau des effectifs au prochain Conseil municipal en fonction des mouvements du personnel ;

Pour les promotions internes :

Considérant les lignes directrices de gestion définies par la Ville et le Centre de Gestion notamment les orientations générales en matière de promotion et de valorisation des parcours professionnels ;

Considérant le nombre de postes ouverts au titre de la promotion interne, limités par des quotas réglementaires fixés par les statuts particuliers ;

Considérant les listes d'aptitudes parues au titre de la promotion interne 2023 ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 30 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **APPROUVE** les modifications suivantes au tableau des effectifs à compter du 1^{er} octobre 2023 :

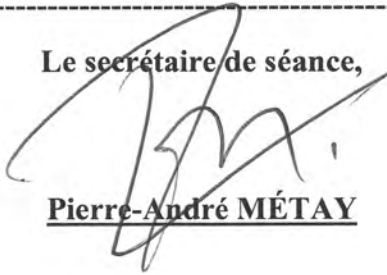
Pour les besoins des services

Désignation des emplois	Création	Suppression
Filière technique		
Catégorie A		
Ingénieur principal		1
Catégorie C		
Agent de maîtrise - TC	1	
Adjoint technique principal 1 ^{ère} cl – TC		1
Filière animation		
Catégorie C		
Adjoint d'animation territorial – TNC 32 heures	1	
Adjoint territorial d'animation – TNC 25 heures		1
TOTAL	2	3

Pour les promotions internes :

Désignation des emplois	Création	Suppression
Filière administrative		
Catégorie A		
Attaché territorial- TC		1
Catégorie B		
Rédacteur territorial- TC		3
Filière technique		
Catégorie C		
Adjoint technique pal 2 ^{ème} cl		1
TOTAL	0	5

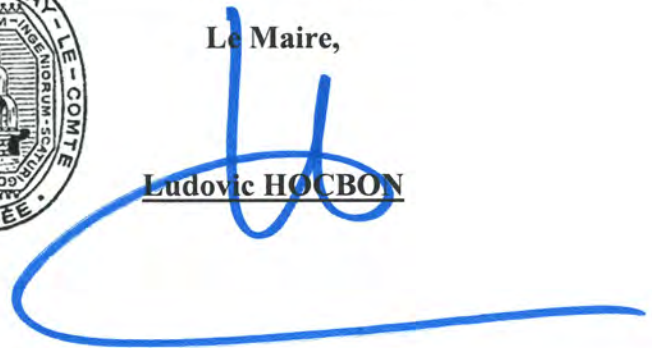
Le secrétaire de séance,



Pierre-André MÉTAY



Le Maire,



Ludovic HOCBON



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-18 Personnel communal - Création d'un poste permanent pour le recrutement d'un directeur des services à la population, culture, jeunesse, sport et vie associative F/H

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjoint.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-18 PERSONNEL COMMUNAL - CRÉATION D'UN POSTE PERMANENT POUR LE RECRUTEMENT D'UN DIRECTEUR DES SERVICES À LA POPULATION, CULTURE, JEUNESSE, SPORT ET VIE ASSOCIATIVE F/H

Sur le rapport de Mme Patricia DROUIN, Adjointe au Maire

Vu le Code Général de la Fonction publique et notamment ses articles L313-1 et L332-8 ;

Vu les crédits prévus au budget 2023 ;

Vu le tableau des emplois et des effectifs ;

Considérant la nécessité de renouveler l'emploi permanent de catégorie A pour le recrutement d'un Directeur des services à la population, culture, jeunesse, sport et vie associative ;

Considérant l'appel à candidatures publié le 5 juin 2023 pour un poste de Directeur des services à la population culture, jeunesse, sport et vie associative ;

Considérant qu'en cas de recrutement infructueux de fonctionnaire, les fonctions peuvent être exercées par un contractuel relevant de la catégorie A dans les conditions fixées ci-dessous :

- recrutement d'un agent non titulaire de droit public à temps complet au vu de l'application de l'article L332-8 2° du Code Général de la Fonction publique ; contrat d'une durée de 3 ans renouvelable dans la limite de 6 ans,
- la rémunération sera calculée par référence à un indice brut de l'échelle indiciaire du grade d'Attaché principal territorial – avec primes et indemnités afférentes au grade ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

26 Voix Pour

0 Voix Contre

5 Abstentions

M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André ayant reçu procuration de Mme CHAMPARNAUD Catherine, Mme CABON Janick et M. BERTHOD François-Xavier.

- **CRÉE à compter du 1^{er} octobre 2023** un emploi permanent d'attaché principal pour assurer les missions de Directeur des services à la population, culture, jeunesse, sport et vie associative selon les profils et missions principales suivantes :

Profil :

Etre diplômé de l'enseignement supérieur en aménagement du territoire et développement local et/ou en management des structures culturelles, sportives, éducatives, doté idéalement d'une expérience d'une dizaine d'années à la tête d'une direction analogue ou plus large de services à la population. Réel conseil stratégique et référent, ayant une vision d'ensemble pluridisciplinaire, centré sur les solutions, l'apport de méthodes et la recherche d'efficacité autant que de pragmatisme. Développeur, avec le sens marketing, commercial et communication, vous êtes créatif, innovant et force de propositions.

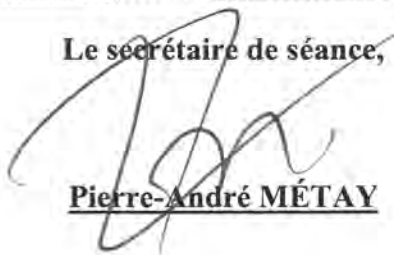
Missions principales :

- Assurer un rôle de Directeur des services à la population et faire fonction de Directeur Général Adjoint auprès du Directeur Général Services (emploi non fonctionnel), intervenir dans l'élaboration de stratégies, prospectives, orientations, schéma directeurs et

plans d'actions ; l'apport d'expertises juridiques/financières et/ou politiques publiques services à la population, d'outils d'aide à la décision et de recommandations éclairées ; le suivi, l'analyse et le contrôle pour l'avancement du portefeuille de projets/programmes/actions arrêté jusqu'à 2026 ;

- Prendre en main la direction, l'animation et la mobilisation de plus de 150 agents, quatre services sur les domaines de l'Éducation Jeunesse et Sports, de la Culture, de l'Action sociale et de la Vie Associative, soit plus de 40 % des effectifs communaux ;
- Impulser, au-delà de l'encadrement classique de managers une nouvelle dynamique managériale. Aider ses collaborateurs, Directeurs et responsables de services, plutôt concentrés habituellement sur la gestion et l'exploitation de leurs équipements à sortir du quotidien et d'une logique verticale. Dans l'idée qu'il se passe toujours quelque chose sur le territoire à destination de tous les publics, concevoir avec l'équipe des projets/programmes/actions favorisant la synergie et "le travailler ensemble", et proposer une programmation pluriannuelle multisites & multi-activités ;
- Prendre particulièrement en charge les dossiers stratégiques des trois prochaines années : la réhabilitation du musée et sa mise en scénarisation, une nouvelle stratégie autour de l'Espace culturel et de congrès René-Cassin - La Gare, l'élaboration du projet de service de la Médiathèque (en lien avec le Contrat Territoire Lecture de l'EPCI) etc...
- Contribuer activement à l'animation et la mise en synergie des acteurs associatifs. Formaliser le partenariat avec la mise en place de contrats d'objectifs et de moyens ;
- Porter une attention particulière aux relations institutionnelles et multi partenariales et en particulier à tous les appels à projet et à manifestation d'intérêt relatifs à des démarches d'innovation initiées par des acteurs publics (Etat, Région, Département, Europe...), privés et/ou associatifs (Fondations, mécénat...) ;
- **RECRUTE** sur un emploi permanent au vu de l'application de l'article L332-8 2° du Code général de la fonction publique (lorsque la nature des fonctions ou les besoins du service le justifient pour les emplois de catégorie A) pour assurer les missions de Directeur des services à la population culture, jeunesse, sport et vie associative pour une durée de 3 ans ;
- **AUTORISE** M. le Maire à recruter un agent non-titulaire de droit public à temps complet pour la période concernée et à signer le contrat de travail à intervenir, avec une rémunération calculée par référence à un indice brut de l'échelle indiciaire du grade d'Attaché principal territorial, avec primes et indemnités, dans les conditions précisées ci-dessus.

Le secrétaire de séance,



Pierre-André MÉTAY



Le Maire,



Ludovic HOCBON



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-19 Personnel communal - Création d'un poste de chargé de projet régie des collections F/H

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjoints.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-19 PERSONNEL COMMUNAL - CRÉATION D'UN POSTE DE CHARGÉ DE PROJET RÉGIE DES COLLECTIONS F/H

Sur le rapport de Mme Patricia DROUIN, Adjointe au Maire

Vu le Code Général de la Fonction publique et notamment ses articles L332-24 à 26 ;

Vu les crédits prévus au budget 2023 ;

Considérant que dans le cadre du projet de rénovation architecturale et de réhabilitation du parcours de visite du musée de Fontenay-le-Comte, musée de France depuis 2003 dont la réouverture est prévue pour le 2^{ème} semestre 2025, le service nécessite le recrutement d'un Chargé de projet régie des collections ;

Considérant l'appel à candidatures publié le 11 mai 2023 pour recruter un Chargé de projet régie des collections F/H ;

Considérant que pour mener à bien un projet, les fonctions peuvent être exercées par un contractuel relevant de la catégorie B dans les conditions fixées ci-dessous :

- recrutement d'un agent non titulaire de droit public à temps complet au vu de l'application de l'article L332-24 à 26 du Code Général de la Fonction publique. Contrat d'une durée d'1 an minimum renouvelable dans la limite de 6 ans,
- la rémunération sera calculée par référence à un indice brut à l'échelle indiciaire d'un cadre d'emploi de catégorie B et le cas échéant des primes et indemnités afférents au grade.
- formation : formation supérieure de niveau Licence ou Master en régie des collections et/ou des expositions appréciée

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 31 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **RECRUTE** en contrat de projet un Chargé de projet régie des collections F/H sur un emploi de catégorie B à temps complet au vu de l'application de l'article L332-24 à 26 du Code Général de la Fonction publique et selon les profils et missions principales suivantes :

Profil :

- Formation supérieure de niveau Licence ou Master en régie des collections et/ou des expositions appréciée
- Expérience professionnelle sur des missions similaires
- Permis B exigé ; déplacements fréquents
- Connaissances en conservation préventive,
- Connaissance des matériaux de conservation, conditionnements et différents systèmes de stockage
- Connaissance de la législation des musées de France, leur environnement et celui des collectivités territoriales
- Evaluation et calcul de stockage
- Utilisation de bases de données : expérience appréciée
- Capacité à travailler en autonomie ;

Missions principales :

➤ Régie des collections :

- Participer au chantier des collections au récolement et (dépoussiérage / marquage / identification des œuvres, conditionnement, rédaction des constats d'état)
- Veiller à la bonne manipulation des œuvres
- Assurer la logistique et le mouvement des œuvres (planification, transports, conditionnements, transfert vers les réserves temporaires)
- Intégrer les données liées aux différentes activités (localisations, préconisations) sur la base de données (FLORA) et dans les dossiers d'œuvres
- Rédiger les documents de consultation (cahier des charges, établissement de devis)
- Suivi des restaurations : gestion administrative pour les passages en commission
- Planifier les mouvements et les aménagements dans la perspective de la future rénovation du musée ;


➤ Gestion des réserves / Conservation préventive :

- Veiller à la sécurité des collections
- Localiser les œuvres
- Veiller à la bonne gestion des réserves : aménagement et optimisation
- Assurer les commandes de matériel de conservation et la gestion des stocks
- Contrôler les œuvres dans le respect des règles de conservation préventive ;

➤ Autres missions :

- Participer à la réflexion sur les outils de médiation à développer au sein du nouveau parcours de visite
 - Participer aux manifestations nationales : Nuit des musées, Journées Européennes du Patrimoine ;
- **AUTORISE** M. le Maire à procéder au recrutement d'un agent non-titulaire de droit public à temps complet pour une durée d'1 an, renouvelable dans la limite de 6 ans, et à signer le contrat de travail à intervenir, avec une rémunération calculée par référence à un indice brut de l'échelle indiciaire du cadre d'un emploi de catégorie B, avec primes et indemnités, dans les conditions précisées ci-dessus.

Le secrétaire de séance,



Pierre-André MÉTAY



Le Maire,



Ludovic HOCBON



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-20 Fiscalité - Taxe sur les friches commerciales - Liste proposée - Année 2024

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjoint.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-20 FISCALITÉ - TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES - LISTE PROPOSÉE - ANNÉE 2024

Sur le rapport de M. Matthias LEMOINE, Adjoint au Maire

Vu l'article 1530 du Code général des impôts permettant au Conseil municipal d'instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales ;

Vu la délibération du 18 juillet 2017 instituant la taxe sur les friches commerciales ;

Considérant que, pour l'établissement des impositions, le Conseil municipal doit communiquer chaque année à l'administration des impôts, avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition, la liste des biens susceptibles d'être concernés par la taxe ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 31 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **APPROUVE** la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés par la taxe sur les friches commerciales, jointe en annexe ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à communiquer la liste des biens imposables aux services fiscaux.

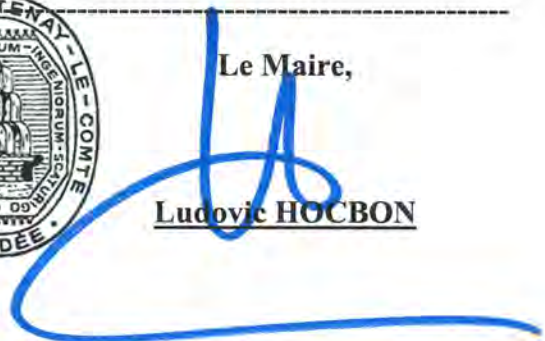
Le secrétaire de séance,



Pierre-André MÉTAY



Le Maire,



Ludovic HOCBON

VILLE DE FONTENAY-LE-COMTE
TAXES SUR LES FRICHES COMMERCIALES
 Liste des adresses des biens imposables susceptibles d'être concernées
 Année fiscale 2023

ANNEE	SECTION CADASTRALE	NUMERO DE VOIRIE	ADRESSE	INVARIANT DU LOCAL
2022	BD	28	ALL DES TILLEULS	850920029730
2022	AX	5	ALL DU PONT NOGET	850920403917
2022	AX	2	ALL DU PUIITS	850920234523
2022	YS	61	ALL RAYMOND BAZIN	850920363707
2022	YS	61	ALL RAYMOND BAZIN	850920389969
2022	YS	56	ALL RAYMOND BAZIN	850920363433
2022	AX	26	ALL ROGER GUILLEMET	850920029329
2022	AX	9223	ALL ROGER GUILLEMET	850920029358
2022	YV	9065	ALL VERTE	850920319311
2022	AY	1	AV DE LA GARE	850920154681
2022	AY	3	AV DE LA GARE	850920029386
2022	BL	9098	AV DU GENERAL DE GAULLE	850920233059
2022	CD	58	AV DU PDT FRANCOIS MITTERRAND	850920024895
2022	ZT	123	AV DU PDT FRANCOIS MITTERRAND	850920239085
2022	ZT	101	AV DU PDT FRANCOIS MITTERRAND	850920223191
2022	BD	4	AV DU PDT FRANCOIS MITTERRAND	850920228173
2022	BV	9209	AV DU PDT GEORGES POMPIDOU	850920032679
2022	BV	21	AV DU PDT GEORGES POMPIDOU	850920228747
2022	BC	7	AV MARCEAU	850920029720
2022	BC	5	AV MARCEAU	850920029578
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920303699
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920327906
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920411172
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920411173
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920305424
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920313920
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920313921
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920305422
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920313918
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920322040
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920411462
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920411463
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920411464
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920411465
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920411466
2022	AY	24	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920029441
2022	AX	32	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920166971
2022	AW	19	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920222321
2022	AW	21	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920313916
2022	AY	28	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920226403
2022	AY	8	BD CAPITALE DU BAS POITOU	850920029399
2022	ZT	77	BD DES CHAMPS MAROT	850920230932
2022	ZT	78	BD DES CHAMPS MAROT	850920221124
2022	ZT	9001	BD DES CHAMPS MAROT	850920234994
2022	ZT	9001	BD DES CHAMPS MAROT	850920234995
2022	ZT	67	BD DES CHAMPS MAROT	850920242904
2022	ZT	67	BD DES CHAMPS MAROT	850920335124
2022	BD	13	BD DU CHAIL	850920379954
2022	BD	9001	BD DU CHAIL	850920030062
2022	AP	11	BD DU MAL DE LATTRE DE TASSIG	850920240868

2022	BC	4	BD HOCHE	850920376512
2022	BN	4	CHE DE LA BARAQUE	850920223745
2022	BN	19	CHE DE LA BARAQUE	850920316885
2022	YW	9006	CHE DES PERCHEES	850920355364
2022	BC	5255	IMP BEL AIR	850920316445
2022	ZT	20	IMP CHARLES-LOUIS LARGETEAU	850920172634
2022	AV	30	IMP DE L OUILLETTE	850920404212
2022	ZT	8	IMP DES LOUPS	850920237980
2022	ZH	9018	LA PRAIRIE	850920244408
2022	YV	9059	LES CHAMPS MAROT	850920323054
2022	AS	9005	PAS DE L INDUSTRIE	850920162710
2022	AS	9	PAS DE L INDUSTRIE	850920228147
2022	BE	14	PL BELLiard	850920224086
2022	BE	12	PL BELLiard	850920224373
2022	AS	2	PL DE L ANCIEN HOPITAL	850920028264
2022	AS	4	PL DE L ANCIEN HOPITAL	850920028266
2022	BE	2	PL DU 137 RI	850920233092
2022	BE	2	PL DU 137 RI	850920233091
2022	AS	22	PL DU DAUPHIN	850920220106
2022	AS	8	PTR PETITE RUE	850920155229
2022	BH	12	QUAI VICTOR HUGO	850920030858
2022	ZD	9251	RTE DE SERIGNE	850920234959
2022	AR	2	RUE ALBERT LAVAL	850920150742
2022	AT	3	RUE ALBERT LAVAL	850920369484
2022	AT	5003	RUE ALBERT LAVAL	850920413465
2022	BL	32	RUE ARTHUR DE RICHEMONT	850920172659
2022	BH	9001	RUE BELESBAT	850920398057
2022	BH	9001	RUE BELESBAT	850920398061
2022	BH	9001	RUE BELESBAT	850920398067
2022	BH	9001	RUE BELESBAT	850920399705
2022	BH	9001	RUE BELESBAT	850920399706
2022	BH	4	RUE BELESBAT	850920388852
2022	BD	22	RUE BLOSSAC	850920304999
2022	BH	7	RUE CAVOLEAU	850920396058
2022	BM	43	RUE CHAMIRAUD	850920240423
2022	AM	24	RUE CROIX BONNELLE	850920026714
2022	AM	2	RUE CROIX BONNELLE	850920379551
2022	BZ	33	RUE D'ARDENNES	850920234051
2022	BE	10	RUE DE CREVILLENTE	850920396226
2022	BE	4	RUE DE CREVILLENTE	850920239221
2022	AL	6	RUE DE GENEVE	850920226935
2022	BM	72	RUE DE GRISSAIS	850920239683
2022	BO	71	RUE DE GRISSAIS	850920240556
2022	BL	4	RUE DE GRISSAIS	850920413466
2022	BK	1	RUE DE JARNIGANDE	850920398026
2022	AY	7	RUE DE JERICO	850920237053
2022	AY	47	RUE DE JERICO	850920150592
2022	AW	3	RUE DE L ALOUETTE	850920314625
2022	AS	1	RUE DE L ANCIEN HOPITAL	850920028322
2022	YR	11	RUE DE L INNOVATION	850920411256
2022	YR	11	RUE DE L INNOVATION	850920243471
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920635691
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920635693
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920635694
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920635695
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920635696
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920635699
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920635700
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920635701
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920635702

2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920635703
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920637622
2022	BV	38	RUE DE L OUILLETTE	850920217469
2022	AV	9	RUE DE L OUILLETTE	850920638136
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920631479
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920631482
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920631484
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920631485
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920631487
2022	AV	5	RUE DE L OUILLETTE	850920631488
2022	AV	3	RUE DE L OUILLETTE	850920384511
2022	AP	12	RUE DE LA CHAPELLERIE	850920237914
2022	BE	1	RUE DE LA FONTAINE	850920030192
2022	BE	10	RUE DE LA HARPE	850920030216
2022	BE	9	RUE DE LA HARPE	850920413480
2022	BE	9	RUE DE LA HARPE	850920413481
2022	AS	7	RUE DE LA LAMPROIE	850920237074
2022	AS	7	RUE DE LA LAMPROIE	850920237075
2022	AS	7	RUE DE LA LAMPROIE	850920237162
2022	AS	7	RUE DE LA LAMPROIE	850920237072
2022	AS	7	RUE DE LA LAMPROIE	850920237073
2022	AR	9010	RUE DE LA POMMERAIE	850920394466
2022	AR	11	RUE DE LA POMMERAIE	850920162680
2022	AS	61	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920028136
2022	BD	44	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920174692
2022	BD	46	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920238482
2022	BD	16	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920223889
2022	AS	69	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920150797
2022	AR	113	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920027695
2022	BC	88	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920029480
2022	AS	9	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920219073
2022	AS	9	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920219075
2022	BD	66	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920172648
2022	BD	68	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920234049
2022	AS	29	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920028351
2022	BD	58	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920029893
2022	AS	75	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920375530
2022	BC	90	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920029482
2022	AT	105	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920028988
2022	AT	105	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920319310
2022	BD	48	RUE DE LA REPUBLIQUE	850920217489
2022	AP	19	RUE DE LA SABLIERE	850920225187
2022	AI	17	RUE DE LA TUEE	850920384516
2022	CD	69	RUE DE LA VILLA GALLO ROMAINE	850920024627
2022	BT	43	RUE DE MERITE	850920156263
2022	AW	23	RUE DE NIORT	850920166968
2022	BE	9	RUE DES DRAPIERS	850920030528
2022	BE	15	RUE DES DRAPIERS	850920150859
2022	BE	15	RUE DES DRAPIERS	850920162693
2022	BE	16	RUE DES HALLES	850920030339
2022	BE	4	RUE DES HALLES	850920650378
2022	AR	36	RUE DES HORTS	850920230380
2022	AR	25	RUE DES HORTS	850920225384
2022	AS	39	RUE DES LOGES	850920394010
2022	AS	32	RUE DES LOGES	850920242359
2022	AS	123	RUE DES LOGES	850920221160
2022	AS	60	RUE DES LOGES	850920403883
2022	AS	26	RUE DES LOGES	850920028411
2022	AS	117	RUE DES LOGES	850920028532
2022	AS	95	RUE DES LOGES	850920028036

2022	AS	63	RUE DES LOGES	850920028581
2022	AS	11	RUE DES LOGES	850920162567
2022	AS	40	RUE DES LOGES	850920028384
2022	AS	19	RUE DES LOGES	850920156394
2022	AS	38	RUE DES LOGES	850920028387
2022	AS	25	RUE DES LOGES	850920027947
2022	AS	110	RUE DES LOGES	850920150799
2022	AS	23	RUE DES LOGES	850920027944
2022	AS	51	RUE DES LOGES	850920220091
2022	AS	9	RUE DES LOGES	850920028691
2022	AS	21	RUE DES LOGES	850920027929
2022	AS	72	RUE DES LOGES	850920028215
2022	AS	94	RUE DES LOGES	850920150649
2022	AS	28	RUE DES LOGES	850920241647
2022	AS	13	RUE DES LOGES	850920027915
2022	AS	77	RUE DES LOGES	850920398559
2022	AS	54	RUE DES LOGES	850920028294
2022	AS	33	RUE DES LOGES	850920154637
2022	AS	55	RUE DES LOGES	850920027982
2022	BE	345	RUE DES LOMBARDS	850920239664
2022	BE	10	RUE DES ORFEVRES	850920030160
2022	BX	4	RUE DES SAULNIERS	850920237157
2022	BX	4	RUE DES SAULNIERS	850920237158
2022	AS	5	RUE DES TANNEURS	850920229955
2022	AH	53	RUE DU BEDOUARD	850920219167
2022	AL	4	RUE DU BREGAIN	850920242934
2022	AR	22	RUE DU CANAL	850920315262
2022	YW	40	RUE DU CHAMP BLANC	850920220107
2022	AS	3	RUE DU DAUPHIN	850920305020
2022	AS	5	RUE DU DAUPHIN	850920028425
2022	AL	27	RUE DU DOC PHELIPPON	850920349803
2022	AS	3	RUE DU DOCTEUR AUDE	850920150804
2022	AS	9	RUE DU DOCTEUR AUDE	850920237071
2022	AS	12	RUE DU DOCTEUR AUDE	850920375571
2022	BM	14	RUE DU DOCTEUR GUERRY	850920239547
2022	AT	1	RUE DU FOUILLOUX	850920028827
2022	AS	8	RUE DU FOUR	850920409119
2022	BX	19	RUE DU FOURNIL	850920229514
2022	BD	4	RUE DU GENERAL MALET	850920362562
2022	BD	3	RUE DU GENERAL MALET	850920029823
2022	AL	40	RUE DU MARCHOUX	850920379528
2022	ZT	23	RUE DU MOULIN DE LA GROIE	850920239180
2022	BE	20	RUE DU PONT AUX CHEVRES	850920219879
2022	BD	45	RUE DU PORT	850920030001
2022	BD	7	RUE DU PORT	850920335237
2022	BD	23	RUE DU PORT	850920029857
2022	BD	23	RUE DU PORT	850920384513
2022	BD	2	RUE DU PORT	850920224895
2022	BD	17	RUE DU PORT	850920225421
2022	BD	43	RUE DU PORT	850920029939
2022	BH	28	RUE DU PUIITS ST MARTIN	850920339368
2022	BR	18	RUE EMILE POUVREAU	850920320091
2022	ZC	37	RUE ERNEST VIGNAUX	850920226919
2022	ZC	37	RUE ERNEST VIGNAUX	850920244791
2022	ZC	37	RUE ERNEST VIGNAUX	850920316312
2022	YP	23	RUE FERCHAULT DE REAUMUR	850920396831
2022	YP	75	RUE FERCHAULT DE REAUMUR	850920347325
2022	YP	5	RUE FERCHAULT DE REAUMUR	850920397372
2022	YP	9000	RUE FERCHAULT DE REAUMUR	850920387234
2022	BK	30	RUE FERNAND BRAUD	850920394001

Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le



ID : 085-218500924-20230926-DEL_2023_05_20-DE

2022	BD	1	RUE FRANCOIS GUILLON ROULLEAU	850920227561
2022	CD	56	RUE FRANCOIS ROY	850920224066
2022	AD	89	RUE GAILLARDON	850920405383
2022	BE	61	RUE GASTON GUILLEMET	850920225807
2022	BE	63	RUE GASTON GUILLEMET	850920030591
2022	BE	26	RUE GASTON GUILLEMET	850920230596
2022	BE	46	RUE GASTON GUILLEMET	850920220543
2022	BH	19	RUE GEORGES CLEMENCEAU	850920031166
2022	BH	27	RUE GEORGES CLEMENCEAU	850920030709
2022	BH	11	RUE GEORGES CLEMENCEAU	850920030789
2022	BH	11	RUE GEORGES CLEMENCEAU	850920230611
2022	BH	15	RUE GEORGES CLEMENCEAU	850920030787
2022	BE	17	RUE GOUPILLEAU	850920639049
2022	YP	5	RUE IRENE JOLIOT CURIE	850920393102
2022	BC	25	RUE KLEBER	850920398150
2022	BC	17	RUE KLEBER	850920172748
2022	BC	27	RUE KLEBER	850920348664
2022	BC	27	RUE KLEBER	850920400354
2022	ZT	19	RUE LOUIS AUBER	850920245227
2022	ZT	19	RUE LOUIS AUBER	850920400718
2022	ZT	15	RUE LOUIS CAPELLE	850920224364
2022	ZT	15	RUE LOUIS CAPELLE	850920226243
2022	ZT	15	RUE LOUIS CAPELLE	850920233987
2022	ZT	15	RUE LOUIS CAPELLE	850920235007
2022	ZT	15	RUE LOUIS CAPELLE	850920235008
2022	ZT	15	RUE LOUIS CAPELLE	850920243144
2022	ZT	15	RUE LOUIS CAPELLE	850920353827
2022	BE	16	RUE PIERRE BRISSOT	850920225222
2022	BV	24	RUE PIERRE FOUSCHIER	850920032447
2022	BH	4	RUE PIERRE LAMY	850920031125
2022	BH	1	RUE PIERRE LAMY	850920030866
2022	AH	40	RUE RABELAIS	850920327714
2022	AH	12	RUE RABELAIS	850920025302
2022	BH	1	RUE RABELAIS	850920357684
2022	BL	69	RUE RABELAIS	850920031669
2022	ZT	20	RUE RAYMOND VINET	850920239693
2022	ZT	3	RUE RAYMOND VINET	850920333387
2022	ZT	31	RUE RAYMOND VINET	850920410289
2022	AT	5	RUE SAINT JEAN	850920028820
2022	AT	6	RUE SAINT JEAN	850920028784
2022	AS	27	RUE SAINT NICOLAS	850920229395
2022	AS	25	RUE SAINT NICOLAS	850920238657
2022	AR	40	RUE SIGISBERT GANDRIAU	850920242308
2022	AR	11	RUE STE CATHERINE LOGES	850920027264
2022	ZT	6	RUE STEPHANE HESSEL	850920361346
2022	AI	57	RUE TIRAQUEAU	850920228677
2022	AL	54	RUE TIRAQUEAU	850920232632
2022	ZC	52	RUE TRANCHEE BAIONNETTES	850920032015
2022	BV	31	RUE TURGOT	850920238619
2022	ZA	9	RUE WILLIAM GREGOR	850920372018



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-22 Exercice 2023 -
Attribution de subventions sur
projet aux associations

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjoints.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-22 EXERCICE 2023 - ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS SUR PROJET AUX ASSOCIATIONS

Sur le rapport de M. Philippe MIGNET, Adjoint au Maire

Vu le Code général des collectivités territoriales et plus particulièrement l'article L.2121-29 ;
Vu la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et son décret d'application n°2001-495 du 6 juin 2001, l'attribution d'une subvention supérieure à 23 000 € doit faire l'objet d'une convention d'objectifs entre la collectivité et le bénéficiaire ;

Vu la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire ;

Vu la loi n°2015-911 du 7 août 2015, portant sur la nouvelle organisation territoriale de la république, dite loi « Notre » ;

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

Considérant que dans le cadre de sa politique de soutien et d'accompagnement du monde associatif local, il est prévu l'attribution de subventions contribuant au fonctionnement et à la réalisation de projets d'intérêt local du mouvement associatif et participant au dynamisme et à l'attractivité du territoire ;

Considérant que l'association notifiée ci-dessous a présenté une demande conformément aux dispositions mentionnées aux articles 4 et 6 du règlement d'attribution des subventions municipales aux associations ;

Considérant que les projets ont bien été réalisés et que les bilans financiers des projets ont été fournis ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 31 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **DÉCIDE** d'attribuer une subvention aux associations notifiées ci-dessous, dont le montant maximum et le nom des projets y sont précisés ;

- **ATTRIBUE** une subvention sur projet aux associations suivantes :

Association	Projet concerné	Montant en €
Club d'Échecs	Tournoi de fin de saison 2022/2023	65 €
Écurie du Marais	Slalom de la Vendée	600 €
Moto Club	Championnat de Ligue et de France Mini OGP	1 000 €
Twirling Club Fontenaisien	Finale Régionale des Pays de la Loire	400 €

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le secrétaire de séance,

Pierre-André MÉTAY



Le Maire,

Ludovic HOCBON



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-22 Exercice 2023 -
Attribution de subventions sur
projet aux associations

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjoints.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-22 EXERCICE 2023 - ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS SUR PROJET AUX ASSOCIATIONS

Sur le rapport de M. Philippe MIGNET, Adjoint au Maire

Vu le Code général des collectivités territoriales et plus particulièrement l'article L.2121-29 ;
Vu la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et son décret d'application n°2001-495 du 6 juin 2001, l'attribution d'une subvention supérieure à 23 000 € doit faire l'objet d'une convention d'objectifs entre la collectivité et le bénéficiaire ;

Vu la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire ;

Vu la loi n°2015-911 du 7 août 2015, portant sur la nouvelle organisation territoriale de la république, dite loi « Notre » ;

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

Considérant que dans le cadre de sa politique de soutien et d'accompagnement du monde associatif local, il est prévu l'attribution de subventions contribuant au fonctionnement et à la réalisation de projets d'intérêt local du mouvement associatif et participant au dynamisme et à l'attractivité du territoire ;

Considérant que l'association notifiée ci-dessous a présenté une demande conformément aux dispositions mentionnées aux articles 4 et 6 du règlement d'attribution des subventions municipales aux associations ;

Considérant que les projets ont bien été réalisés et que les bilans financiers des projets ont été fournis ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 31 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **DÉCIDE** d'attribuer une subvention aux associations notifiées ci-dessous, dont le montant maximum et le nom des projets y sont précisés ;

- **ATTRIBUE** une subvention sur projet aux associations suivantes :

Association	Projet concerné	Montant en €
Club d'Échecs	Tournoi de fin de saison 2022/2023	65 €
Écurie du Marais	Slalom de la Vendée	600 €
Moto Club	Championnat de Ligue et de France Mini OGP	1 000 €
Twirling Club Fontenaisien	Finale Régionale des Pays de la Loire	400 €

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le secrétaire de séance,

Pierre-André MÉTAY



Le Maire,

Ludovic HOCBON



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	28
Procurations	3
Absents	2

Objet :

2023-05-23 Garantie d'emprunt - SOLIHA Pays de la Loire ALS - Correction suite à erreur matérielle

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6 allée de l'Île Gloriette - BP 24111 - 44041 NANTES CEDEX 01 - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023

Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjoints.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

**2023-05-23 GARANTIE D'EMPRUNT - SOLIHA PAYS DE LA LOIRE ALS
CORRECTION SUITE À ERREUR MATÉRIELLE**

Sur le rapport de Mme Patricia DROUIN, Adjointe au Maire

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2298 du Code civil ;

Vu la convention de prêt entre SOLIHA – bâtisseur de logements d'insertion ci-après l'emprunteur, et Action Logement Services ;

Vu la délibération n°2023-04-26 du 4 juillet 2023 ;

Considérant la demande de SOLIHA afin de garantir un emprunt d'un montant de 191 588 € pour financer la réalisation de quatorze logements inclusifs ;

Considérant que les conditions afin de garantir un emprunt supplémentaire sont respectées ;

Considérant la valorisation patrimoniale et la sensibilité au bâti ancien du pourtour de la place Viète ;

Considérant que la délibération n° 2023-04-26 fait l'objet d'une erreur matérielle dans la dénomination du prêteur, à savoir Action Logement Services et non pas la Caisse des Dépôts et Consignation ;

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 31 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **RETIRE** la délibération n°2023-04-26 ;

- **DÉCIDE** d'accorder sa garantie à hauteur de 30,00 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 191 588,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès d'Action Logement Services, selon les caractéristiques suivantes :

- Durée : 240 mois
- Taux d'intérêt annuel : 0,25% , fixe
- Modalités d'amortissement : échéances constantes
- Périodicité de remboursement des intérêts et du capital : mensuel
- Différé d'amortissement du capital : 24 mois.

- **PRÉVOIT** que la garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple d'Action Logement Services, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

- **S'ENGAGE** pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents afférents à ce dossier.

Le secrétaire de séance,


Pierre-André MÉTAY



Le Maire,


Ludovic HOCBON

CONDITIONS PARTICULIERES

ACTION COEUR DE VILLE - Parc Privé N°ACV0000724

L'ensemble constitué par les présentes conditions générales, les conditions particulières et les tableaux d'amortissement correspondants forment un tout indissociable et indivisible. En cas d'incompatibilité, les conditions particulières prévalent sur les conditions générales.

ENTRE :

Action Logement Services, société par actions simplifiée au capital de 20 000 000 euros, dont le siège social est situé 19/21 quai d'Austerlitz à PARIS (75013) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 824.541.148, dûment représentée par Monsieur Olivier RICO, en sa qualité de Directeur Général

Ci-après dénommée « ALS »,

ET :

SOLHA BATISSEUR DE LOGEMENTS D'INSERTION - PAYS DE LA LOIRE, Autres sociétés immobilières dont le siège social est situé 312 Avenue René Gasnier à ANGERS (49000), représentée par Monsieur Pierre DAGORNE, en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée successivement l'« Emprunteur », le « Bénéficiaire » et/ou le « Bailleur »,

ALS, l'Emprunteur, le Bénéficiaire et/ou le Bailleur sont désignés ensemble comme les « Parties » et séparément comme une « Partie ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

Les conditions particulières ont été établies en application de l'article L313-3 du Code de la construction et de l'habitation (« CCH ») et réalisées conformément à la convention quinquennale Etat/Action Logement, ses avenants en vigueur et aux directives émises par Action Logement Groupe qui précisent les conditions de mise en œuvre des financements accordés par ALS.

Ces financements donnent lieu à des contreparties qui peuvent prendre la forme de droits de réservation portant sur des logements locatifs, dans les conditions prévues par l'article L313-26. Conformément à l'article L313-26 du Code de la construction et de l'habitation, en contrepartie des financements accordés par ALS, l'Emprunteur concerné doit s'obliger à lui consentir des droits de réservation locative sur des logements situés dans l'opération immobilière financée et/ou des logements faisant partie de son patrimoine.

Dans ce cadre, les stipulations des présentes conditions particulières ont été établies à l'issue des travaux ou échanges entre l'Emprunteur et la Délégation régionale d'Action Logement Services Pays de la Loire représentée par Monsieur Olivier JOACHIM, validées par la Commission Crédit au titre de l'exercice 2022 .

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

LOCALISATION ET FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

L'Emprunteur et/ou le Bénéficiaire s'engage à utiliser les financements accordés conformément aux termes du Contrat afin de réaliser l'opération Amélioration / Réhabilitation / Restructuration (l'« Opération ») portant sur l'ensemble immobilier (l'« Immeuble ») situé 2 Square Saint Michel à 85200 FONTENAY LE COMTE avec une surface habitable prévisionnelle de 589,00 m² et comportant 12 logements de norme ANAH Très Social, 2 logements de norme ANAH Social (l'« Immeuble »).

Si les Conditions Particulières prévoient un Prêt Court Terme, l'Opération s'entend, dans le contrat de Prêt Court Terme, comme étant le portage foncier pendant la phase des travaux.

A ce titre, l'Emprunteur et/ou le Bénéficiaire déclare que le prix de revient prévisionnel de l'Opération s'élève à 1 926 857,00 € et se décompose des éléments suivants (les « Coûts de l'Opération ») :

	Filière ANAH Très Social	TOTAL
Construction / Travaux	1 758 812,00 €	1 758 812,00 €
Divers	147 945,00 €	147 945,00 €
Frais annexes	20 100,00 €	20 100,00 €
TOTAL	1 926 857,00 €	1 926 857,00 €

L'Emprunteur déclare que le plan de financement prévisionnel de l'Opération (le « **Plan de Financement** ») est le suivant :

	Filière ANAH Très Social	TOTAL
Prêt CDC PLA TS	437 668,00 €	437 668,00 €
Prêt long terme PEEC Action Cœur de Ville	191 588,00 €	191 588,00 €
Subvention ANAH PST	432 867,00 €	432 867,00 €
Subvention Autres	289 972,00 €	289 972,00 €
Subvention PEEC Action Cœur de Ville	574 762,00 €	574 762,00 €
TOTAL	1 926 857,00 €	1 926 857,00 €

CONDITIONS PARTICULIÈRES DU CONTRAT DE PRÊT LONG TERME

DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

Le contrat (le « **Contrat** ») est constitué des présentes conditions particulières (les « **Conditions Particulières** ») et des conditions générales qui s'y rattachent (les « **Conditions Générales** ») de même que, le cas échéant, du tableau d'amortissement prévisionnel du Contrat de Prêt Long Terme (le « **Tableau d'Amortissement Prévisionnel du Contrat de Prêt Long Terme** »).

ARTICLE 1 - MONTANT ET DESTINATION DU PRÊT LONG TERME

ALS accorde à l'Emprunteur un prêt (le « **Prêt Long Terme** »), dont les fonds sont issus de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction au sens des articles L313-1 à L313-6 du CCH (la « **PEEC** »), d'un montant de 191 588,00 € (Cent quatre-vingt-onze mille cinq cent quatre-vingt-huit euros) aux conditions suivantes :

Financement N°1 Prêt long terme :

- **Montant du prêt accordé** : 191 588,00 €
- Filière : ANAH Très Social
- Durée totale en mois (y compris différé) : 240 mois
- Périodicité de remboursement des intérêts et du capital : Mensuelle

Phase d'amortissement

- Durée de la phase d'amortissement en mois : 216 mois
- Nature du taux : Fixe
- Taux d'intérêt annuel (taux du prêt) : 0,25 %
- Taux d'intérêt plancher (en cas de taux révisable) : NC
- Modalité d'amortissement : Echéances constantes

Phase de différé

- Durée du différé en mois : 24 mois
- Modalité du différé : Capital uniquement
- Taux d'intérêt annuel pendant le différé (si différent du taux du prêt) : NC
- En cas de différé total, modalité de paiement des intérêts : NC

- Frais de garantie (évaluation) : 0,00 euros
- Frais d'assurance : 0 euros
- Coût du prêt : 5 320,72 €
- TEG : 0,25 %, soit un taux de période 0,021 %

Le Prêt Long Terme est destiné au financement de l'Opération et son utilisation doit respecter les stipulations de l'article 1 des Conditions Générales du Contrat de Prêt Long Terme.

ARTICLE 2 – CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES FONDS

Le Prêt Long Terme sera mis à disposition, pendant la Période de Disponibilité, en plusieurs versements sous réserve de la satisfaction des conditions stipulées à l'article 3 des Conditions Générales du Contrat de Prêt Long Terme.

En outre, tout Versement, sauf stipulation contraire, sera soumis à la satisfaction des conditions suivantes :

- concernant le premier Versement, la copie de la déclaration d'ouverture de chantier faisant suite à un permis de construire, ou en l'absence de permis de construire, l'original de la déclaration d'ouverture de chantier « Action Cœur de Ville » ;
- la demande de versement signée par l'Emprunteur et adressée par voie postale ou électronique.

Tout Versement doit être demandé au cours de la période (la « Période de Disponibilité ») entre la Date de Signature et la date tombant 5 ans après celle-ci.

La Période de Disponibilité prendra fin de façon anticipée à l'expiration des délais fixés par l'article R313-16 du CCH :

- S'il s'agit d'une opération de construction de logements ou d'acquisition de logements neufs, à l'expiration de celui des deux délais suivants, dont le terme est le plus éloigné, soit un (1) an après la délivrance de la déclaration d'achèvement des travaux, soit trois (3) mois après la première occupation du logement ;
- S'il s'agit d'une opération d'amélioration de logements : trois (3) mois suivant l'achèvement des travaux ;
- S'il s'agit d'une opération d'acquisition de logements existants : trois (3) mois après l'acquisition ou la décision de l'agrément de l'Etat ou d'une collectivité ayant conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence pour la gestion du financement du logement, ce délai pouvant être porté à vingt-quatre (24) mois lorsque l'aide accordée finance également des travaux d'amélioration.

Sans préjudice des conditions préalables à tout Versement stipulées ci-dessus et à l'Article 3 des Conditions Générales du Contra Prêt Long Terme, le Versement des fonds se fera selon les modalités suivantes :

- 25 % du montant du Prêt Long Terme pourra être décaissé sur présentation :
 - du document justifiant du démarrage effectif des travaux susvisés ;
 - d'une photo du panneau d'affichage relatif à l'opération financée y faisant figurer le logo ALS; et
 - des justificatifs des financements notifiés et détaillés dans le Plan de Financement décrit dans les Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme (offre de prêt bancaire, la copie de la convention signée entre l'Emprunteur et l'Anah et/ou la notification de la subvention Anah, apport de fonds propres, etc.)
- 50 % du montant du Prêt Long Terme pourra être décaissé sur présentation des appels de fonds accompagnés des factures, en deux versements ou plus ;
- Le solde sera décaissé sur présentation :
 - de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux ou du procès-verbal de réception de fin de chantier ;
 - de l'attestation de surface réalisée par un diagnostiqueur ou maître d'œuvre ;
 - du plan de financement définitif accompagné des justificatifs des financements effectivement perçus par l'Emprunteur ;
 - du prix de revient définitif détaillé de l'opération ;
 - de la notification de subvention Anah effectivement obtenue, sauf absence de conventionnement Anah, ou de l'agrément, le cas échéant ;
 - du dossier de commercialisation des contreparties visé aux Conditions Particulières du Contrat de réservation le cas échéant ;

ARTICLE 3 – REMBOURSEMENT ANTICIPE VOLONTAIRE

Le remboursement anticipé volontaire prévu aux Conditions Générales du Contrat de Prêt Long Terme donnera lieu au paiement de pénalités à hauteur de six (6) mois d'intérêt sans pouvoir excéder 3% du Capital Restant Dû.

ARTICLE 4 – ANNULATION ET REMBOURSEMENT ANTICIPE OBLIGATOIRE PARTIELS EN CAS DE SURFINANCEMENT

Sur présentation des pièces justificatives en vue du versement du solde du Prêt Long Terme le surfinancement est observé quand les conditions de financement initial ne sont plus respectées :

- le montant total des financements Action Cœur de Ville exprimé en € par m² de surface habitable dépasse le ratio initialement accordé en € par m² de surface habitable ;
- le montant total des financements Action Cœur de Ville dépasse le montant des travaux éligibles, y compris honoraires y afférents.

En cas de surfinancement, le montant du surfinancement disponible au titre du Prêt Long Terme sera automatiquement annulé à concurrence du montant du surfinancement.

Dans le cas où un surfinancement est constaté au regard des sommes déjà mises à disposition au titre du Prêt Long Terme, ALS pourra exiger le remboursement anticipé obligatoire partiel du prêt Long Terme à concurrence du montant du surfinancement ainsi constaté.

ARTICLE 5 – PAIEMENT

L'Emprunteur autorise et donne mandat à ALS afin de prélever toute somme exigible sur le compte de l'Emprunteur. Ce mandat étant réputé d'intérêt commun, il est réputé irrévocable.

ARTICLE 6 – GARANTIES

Le présent Contrat de Prêt Long Terme est garanti par la(les) sûreté(s) suivante(s) :

- **Garantie d'emprunt auprès d'une ou plusieurs collectivités territoriales (annexe Collectivité Territoriale)**

L'Emprunteur s'engage à constituer, au profit d'ALS une garantie d'emprunt auprès d'une ou plusieurs collectivités territoriales. Dès la première défaillance de remboursement constatée pour quelle que cause que ce soit, la (les) collectivité(s) territoriale(s) s'engage(nt) à rembourser à ALS toutes les sommes dues, dans les conditions prévues par la délibération de garantie. Le Contrat de Prêt Long Terme est conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'une délibération de garantie d'emprunt d'une ou plusieurs collectivités territoriales, matérialisant son (leur) engagement. Tous droits, impôts, taxes, pénalités et frais auxquels la (les) garantie(s) d'emprunt et son (leur) exécution pourraient donner lieu, seront à la charge de l'Emprunteur.

ARTICLE 7 – DECLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR

En signant le Contrat, l'Emprunteur souscrit les déclarations ci-dessous, et celles-ci seront réputées être réitérées à chaque Date de Versement et à chaque Date de Paiement d'Intérêts par référence aux faits et circonstances qui prévaudront alors :

- le montant maximum des financements Action Cœur de Ville issus de la PEEC est plafonné au montant des travaux éligibles y compris les honoraires y afférents, dans la limite de 1000 € TTC par m² de surface habitable au sens de l'article R111-2 du CCH;
- l'origine de propriété de l'Immeuble est translatrice, régulière et trentenaire ;
- la livraison des logements situés dans l'Immeuble, objet du Contrat, est prévue en avril 2023. L'Emprunteur s'engage à notifier à ALS, dès qu'il en aura connaissance, toute modification apportée à cette date ;
- la réalisation de l'Opération est régulièrement et suffisamment assurée auprès de compagnies d'assurances.

ARTICLE 8 – ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

En signant le Contrat, l'Emprunteur s'engage à ce que :

- les logements produits dans le cadre de l'Opération aient fait l'objet ou puissent faire l'objet, d'un conventionnement Anah avec ou sans travaux/agrément. Dans cette hypothèse, le Prêt Long Terme est octroyé sous la condition suspensive de l'obtention effective par l'Emprunteur du conventionnement/agrément demandé et de sa justification auprès d'ALS. A défaut de présentation par l'Emprunteur de cette décision, ALS pourra considérer la Convention comme caduque ;
- au moins 75 % des logements réhabilités ne dépassent pas les plafonds de loyers et de ressources du logement intermédiaire ;
- les travaux financés aient pour objectif d'atteindre le niveau de performance environnementale déclaré et justifié par l'Emprunteur pour l'octroi du financement, le cas échéant.

ARTICLE 9 – CADUCITE

Conformément à l'article L313-26 du CCH, en contrepartie du Prêt Long Terme accordé par ALS, l'Emprunteur s'oblige à lui consentir des droits de réservation locative sur des logements situés dans l'Opération immobilière financée et/ou des logements faisant partie de son patrimoine aux termes du Contrat de Réservation.

Le Contrat de Prêt Long Terme étant lié au Contrat de Réservation, et au Contrat de Subvention la nullité de l'un ou l'autre de ces Contrats entraînera la caducité du Contrat de Prêt Long Terme.

Il est précisé que le remboursement de la Subvention accordée en cas de non-respect de l'un des engagements pris par le Bénéficiaire au titre du Contrat de Subvention, n'est pas assimilable à l'annulation du Contrat de Subvention et n'entraînera donc pas la caducité du Contrat de Prêt Long Terme (mais constituera un Cas d'Exigibilité Anticipé pouvant entraîner son remboursement).

CONDITIONS PARTICULIÈRES DU CONTRAT DE SUBVENTION

DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

Le contrat (le « **Contrat** ») est constitué des présentes conditions particulières (les « **Conditions Particulières** ») et des conditions générales qui s'y rattachent (les « **Conditions Générales** »).

ARTICLE 1 – MONTANT ET DESTINATION DE LA SUBVENTION

ALS accorde au Bénéficiaire une subvention (la « **Subvention** ») dont les fonds sont issus de la PEEC d'un montant de 574 762,00 € (Cinq cent soixante-quatorze mille sept cent soixante-deux euros), comme indiqué ci-dessous :

Nature	Montant	Filière
Subvention	574 762,00 €	ANAH Très Social

La Subvention est destinée au financement de l'Opération et son utilisation doit respecter les stipulations de l'article 1 des Conditions Générales du Contrat de Subvention.

ARTICLE 2 – CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

La Subvention sera mise à disposition, pendant la Période de Disponibilité, sous réserve de la satisfaction des conditions stipulées à l'article 3 des Conditions Générales du Contrat de Subvention.

En outre, tout Versement, sauf stipulation contraire, sera soumis à la satisfaction des conditions suivantes :

- concernant le premier Versement, la copie de la déclaration d'ouverture de chantier faisant suite à un permis de construire, ou en l'absence de permis de construire, l'original de la déclaration d'ouverture de chantier « Action Cœur de Ville » ;
- la demande de versement signée par le Bénéficiaire et adressée par voie postale ou électronique.

Tout Versement doit être demandé au cours de la période (la « **Période de Disponibilité** ») entre la Date de Signature et la date tombant cinq (5) ans après celle-ci.

La Période de Disponibilité prendra fin de façon anticipée à l'expiration des délais fixés par l'article R313-16 du CCH :

- S'il s'agit d'une opération de construction de logements ou d'acquisition de logements neufs, à l'expiration de celui des deux délais suivants, dont le terme est le plus éloigné, soit un (1) an après la délivrance de la déclaration d'achèvement des travaux, soit trois (3) mois après la première occupation du logement ;
- S'il s'agit d'une opération d'amélioration de logements : trois (3) mois suivant l'achèvement des travaux ;
- S'il s'agit d'une opération d'acquisition de logements existants : trois (3) mois après l'acquisition ou la décision de l'agrément de l'Etat ou d'une collectivité ayant conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence pour la gestion du financement du logement, ce délai pouvant être porté à vingt-quatre (24) mois lorsque l'aide accordée finance également des travaux d'amélioration.

Sans préjudice des conditions préalables à tout Versement stipulées ci-dessus et à l'Article 3 des Conditions Générales du Contrat de Subvention, le Versement des fonds se fera selon les modalités suivantes :

- 50 % du montant de la subvention pourra être décaissé sur présentation :
 - de la copie de la déclaration d'ouverture de chantier faisant suite à un permis de construire, ou en l'absence de permis de construire, l'original de la déclaration d'ouverture de chantier « Action Cœur de Ville » ;
 - d'une photo du panneau d'affichage relatif à l'opération financée y faisant figurer le logo ALS tel que visé à l'article 7 des Conditions générales du Contrat de Subvention ; et
 - des justificatifs des financements notifiés (offre de prêt bancaire, notification de la subvention Anah s'il y a lieu...)
- Le solde de 50% sera décaissé sur présentation :

- o de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux ou du procès-verbal de réception de fin de chantier ;
- o de l'attestation de surface réalisée par un diagnostiqueur ou maître d'œuvre ;
- o du plan de financement définitif et des justificatifs des financements effectivement perçus par le Bénéficiaire ;
- o du prix de revient définitif détaillé de l'opération ;
- o de la notification de subvention Anah effectivement obtenue, sauf absence de conventionnement Anah ; ou de l'agrément le cas échéant ; et
- o du dossier de commercialisation des contreparties.

ARTICLE 3 – ANNULATION ET REMBOURSEMENT OBLIGATOIRE PARTIELS EN CAS DE SURFINANCEMENT

Sur présentation des pièces justificatives en vue du versement du solde de la Subvention, le surfinancement est observé quand les conditions de financement initiales ne sont plus respectées :

- le montant total des financements Action Cœur de Ville exprimé en € par m² de surface habitable dépasse le ratio initialement accordé en € par m² de surface habitable ;
- le montant total des financements Action Cœur de Ville dépasse le montant total du coût des travaux liés aux logements et des honoraires de l'Opération (financement supérieur à l'assiette finançable) ;

En cas de surfinancement, le montant du surfinancement disponible au titre de la Subvention sera automatiquement annulé à concurrence du montant du surfinancement.

Dans le cas où un surfinancement est constaté au regard des sommes déjà mises à disposition au titre de la Subvention, ALS pourra exiger le remboursement partiel de la Subvention à concurrence du montant du surfinancement ainsi constaté.

ARTICLE 4 – DECLARATIONS DU BENEFICIAIRE

En signant le Contrat, le Bénéficiaire souscrit les déclarations ci-dessous, et celles-ci seront réputées être réitérées à chaque Date de Versement et à chaque Date de Paiement d'Intérêts par référence aux faits et circonstances qui prévaudront alors :

- le montant maximum des financements Action Cœur de Ville issus de la PEEC est plafonné au montant des travaux éligibles y compris les honoraires y afférents, dans la limite de 1000 € TTC par m² de surface habitable, au sens de l'article R111-2 du CCH ;
- l'origine de propriété de l'Immeuble est translatrice, régulière et trentenaire ;
- la livraison des logements situés dans l'Immeuble, objet du Contrat, est prévue en avril 2023. Le Bénéficiaire s'engage à notifier à ALS, dès qu'il en aura connaissance, toute modification apportée à cette date ;
- la réalisation des Travaux Eligibles est régulièrement et suffisamment assurée auprès de compagnies d'assurances.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DU BÉNÉFICIAIRE

En signant le Contrat, le Bénéficiaire s'engage à ce que :

- les logements produits dans le cadre de l'Opération aient fait l'objet ou puissent faire l'objet, d'un conventionnement Anah avec ou sans travaux/agrément. Dans cette hypothèse, la Subvention est octroyée sous la condition suspensive de l'obtention effective par le bénéficiaire du conventionnement/agrément demandé et de sa justification auprès d'ALS. A défaut de présentation par le bénéficiaire de cette décision avant le Versement du solde, ALS pourra considérer la Convention comme caduque ;
- au moins 75% des logements réhabilités ne dépassent pas les plafonds de loyers et de ressources du logement intermédiaire ;
- les travaux financés aient pour objectif d'atteindre le niveau de performance environnementale déclaré et justifié par le Bénéficiaire pour l'octroi du financement, le cas échéant.

ARTICLE 6 – CADUCITE

Conformément à l'article L313-26 du CCH, en contrepartie de la Subvention accordée par ALS, le Bénéficiaire s'oblige à lui consentir des droits de réservation locative sur des logements situés dans l'Opération immobilière financée et/ou des logements faisant partie de son patrimoine aux termes du Contrat de Réservation.

Le Contrat de Subvention étant lié au Contrat de Réservation, la nullité de ce Contrat entraînera la caducité du Contrat de Subvention.

Le Contrat de Subvention étant lié au Contrat de Prêt Long Terme, la nullité de ce contrat entraînera la caducité du Contrat de Subvention. Il est également précisé que l'annulation de l'engagement d'ALS au titre de la mise à disposition du Prêt Long Terme dans les conditions précisées au Contrat de Prêt Long Terme de même que tout remboursement ou exigibilité anticipé du Prêt Long Terme n'est pas assimilable à l'annulation du Contrat de Prêt Long Terme et n'entraînera donc pas la caducité de la Subvention.

Les logements dont les caractéristiques ne peuvent faire l'objet d'un conventionnement par la délégation locale de l'Anah (surface minimum requise, logements meublés, loyer intermédiaire en zone détendue...) devront respecter des conditions de plafonds de loyers et de ressources définis par Action Logement Services et correspondants aux plafonds en vigueur, publiés au Journal officiel, appliqués par l'Anah et fixés annuellement en logements très sociaux, sociaux et intermédiaires (articles L321-4 et L321-8 du CCH).

Le loyer plafond mensuel hors charges, défini à partir du loyer plafond (€/m² SU) indiqué dans le tableau des présentes Conditions Particulières, pourra être indexé annuellement au 1er janvier de l'année en fonction de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). L'indice de départ sera le dernier connu à la date de signature du Contrat.

Pendant la durée du contrat de location, le loyer pratiqué pourra être révisé à la date anniversaire du bail selon la variation de l'IRL retenu à la signature du bail, sans jamais dépasser le loyer plafond indexé annuellement.

Le loyer pratiqué à la relocation pourra être également révisé sans jamais dépasser le loyer plafond indexé annuellement.

- Logements hors plafonds de loyers et de ressources

Les Logements dits à « loyers libres » sont autorisés dans la limite de 25% des logements du programme financé, et ne sont soumis à aucun plafonds de ressources ni de loyers.

Fait à PARIS, le 21 Juillet 2022
En deux (2) exemplaires originaux,

L'Emprunteur reconnaît avoir pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le Contrat de Prêt Long Terme (dont les Conditions générales et les Conditions particulières) et les accepter.

Le Bénéficiaire reconnaît avoir pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le Contrat de Subvention (dont les Conditions générales et les Conditions particulières) et les accepter.

Le Bailleur reconnaît avoir pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le Contrat de Réservation (dont les Conditions générales et les Conditions particulières) et les accepter.

SOLIHA BATISSEUR DE LOGEMENTS D'INSERTION
PAYS DE LA LOIRE
Monsieur Pierre DAGORNE
Président

(Cachet et signature)

Par délégation
B. Della


ACTION LOGEMENT SERVICES
Monsieur Olivier RICO
Directeur Général

(Cachet et signature)

Par délégation
Michele DURAND

Action Logement Services
21 quai d'Austerlitz
CS 41455 75643 Paris Cedex 13

SAS au capital de 20 000 000 d'euros - 824 541 148 RCS Paris
Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232
Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR

CONDITIONS PARTICULIÈRES DU CONTRAT DE RÉSERVATION

DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

Le contrat (le « **Contrat** ») est constitué des présentes conditions particulières (les « **Conditions Particulières** ») et des conditions générales qui s'y rattachent (les « **Conditions Générales** »).

En contrepartie du Financement accordé au titre de la PEEC afin de réaliser l'Opération, le Bailleur s'oblige à affecter des logements locatifs à l'usage de personnes proposées par ALS. Ainsi, le Bailleur s'engage à mettre à la disposition d'ALS les droits de réservation suivants :

Contrepartie(s) locative(s) : 10 réservation(s), détaillée(s) comme suit :								
Ancien / Neuf	Livraison prévue le	Nb. Réserv.	Type Réserv.	Durée*	Nature	Norme	Localisation	Informations complémentaires
Neuf	01/04/2023	4	DS	20 ans	Collectif	ANAH LTS	Dans l'opération financée	F2
Neuf	01/04/2023	5	DS	20 ans	Collectif	ANAH LTS	Dans l'opération financée	F1
Neuf	01/04/2023	1	DS	20 ans	Collectif	ANAH LTS	Dans l'opération financée	F1

DS : droit de suite / DU : droit unique

* à compter de la mise à disposition effective des logements

Cette mise à disposition de logements constitue pour le Bailleur une obligation de résultat à l'égard d'ALS pour une durée de 9 ans à compter de la date de 1ère mise en location (inscrite sur le bail locatif) et ce, pour chaque logement identifié ci-dessous.

Contreparties locatives : 10 réservations, détaillées comme suit :									
Réservation	Durée	Norme de financement	Plafond de ressources applicable	Nature (collectif / individuel)	Typologie	Surface Habitable	Surface Utile	Loyer moyen HC/m²SU	Loyer en €/logt HC/mois
OUI	9 ans	ANAH TRES SOCIAL	ANAH TRES SOCIAL	collectif	T1	34,5	35,25	5,47 €	192,82 €
		ANAH TRES SOCIAL	ANAH TRES SOCIAL	collectif	T2	49,2	50,7	5,47 €	277,33 €
		ANAH TRES SOCIAL	ANAH TRES SOCIAL	collectif	T1	31	31,75	5,47 €	173,67 €
		ANAH TRES SOCIAL	ANAH TRES SOCIAL	collectif	T1	31,1	31,85	5,47 €	174,22 €
		ANAH TRES SOCIAL	ANAH TRES SOCIAL	collectif	T2	49,8	51,3	5,47 €	280,61 €
		ANAH TRES SOCIAL	ANAH TRES SOCIAL	collectif	T2	51	52,5	5,47 €	287,18 €
		ANAH TRES SOCIAL	ANAH TRES SOCIAL	collectif	T1	31	31,75	5,47 €	173,67 €
		ANAH TRES SOCIAL	ANAH TRES SOCIAL	collectif	T1	31,1	31,85	5,47 €	174,22 €
		ANAH TRES SOCIAL	ANAH TRES SOCIAL	collectif	T1	33,7	34,45	5,47 €	188,44 €
NON		ANAH TRES SOCIAL	ANAH TRES SOCIAL	collectif	T1	34,9	35,65	5,47	195,0055
		ANAH TRES SOCIAL	ANAH TRES SOCIAL	collectif	T2	49,2	49,95	5,47	273,2265
		ANAH SOCIAL	ANAH SOCIAL	collectif	T2	49,3	50,05	6	300,3
		ANAH SOCIAL	ANAH SOCIAL	collectif	T3	68,4	69,9	6,50 €	454,35 €
TOTAL		14 dont 10 réservés			du T1 au T3	589,5	603	78,14 €	3 396,93 €

Ces logements pourront faire l'objet ou non, d'un conventionnement Anah avec travaux ou d'un conventionnement Anah sans aide aux travaux :

- Logements conventionnés Anah

Le conventionnement Anah devra être recherché en priorité, afin que les logements bénéficient d'un conventionnement Anah avec ou sans travaux relevant des catégories « très social, social et intermédiaire ». Ils sont ainsi soumis aux conditions de ressources et de loyers prévus et révisés annuellement au titre des articles L321-4 et L321-8 du CCH.

- Logements non conventionnés Anah

CONDITIONS GENERALES

DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

ARTICLE 1 – DEFINITIONS

Chaque terme commençant par une majuscule dans le Contrat aura la signification qui lui est donnée dans celle-ci.

"**Contrats Liés**" désigne le Contrat de Prêt Court Terme, le Contrat de Subvention et le Contrat de Réservation dans le cas où ces contrats sont conclus pour le besoin de l'octroi du Contrat de Prêt Long Terme.

"**Date de Signature**" désigne la date de signature du Contrat par ALS.

"**Demande de Versement**" désigne tout avis de Versement établi conformément au modèle figurant en Annexe 1 du présent Contrat.

"**Groupe**" désigne ALS et toute autre société ou autre entité contrôlée par ALS, contrôlant ALS ou contrôlée par la même personne que celle contrôlant ALS (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce).

"**Jour Ouvré**" désigne un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques sont ouvertes à Paris tout en étant, s'il s'agit d'un jour où un paiement en euros doit être effectué, un Jour TARGET.

"**Jour TARGET**" désigne un jour quelconque où TARGET2 est ouvert au règlement de paiements en euros.

"**Mois**" désigne une période commençant un jour d'un mois calendaire et s'achevant le jour correspondant du mois calendaire suivant, étant précisé que :

- i. (Sous réserve du paragraphe (iii) ci-dessous) si le jour correspondant du mois calendaire suivant n'est pas un Jour Ouvré, cette période sera alors prorogée au Jour Ouvré suivant de ce mois calendaire (et s'il n'en existe pas, la période se terminera le Jour Ouvré précédent) ;
- ii. Si le mois calendaire suivant ne compte pas de jour correspondant, la période s'achèvera alors le dernier Jour Ouvré de ce mois calendaire ;
- iii. Si la Période d'Intérêts commence le dernier Jour Ouvré d'un mois calendaire, elle s'achèvera alors le dernier Jour Ouvré du mois calendaire au cours duquel elle doit prendre fin.

Les règles énoncées ci-dessus s'appliqueront uniquement au dernier Mois d'une période.

"**TARGET2**" désigne le système de paiement Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer (système de transfert express automatisé transeuropéen à règlement brut en temps réel) qui utilise une plate-forme unique partagée (single shared platform) et qui a été lancé le 19 novembre 2007.

"**Versement**" désigne tout versement au titre du Prêt Long Terme ou, le cas échéant, de la Subvention ou du Prêt Court Terme conformément aux termes du Contrat.

ARTICLE 2 – INTERPRETATION

2.1 Dans le Contrat, sauf indication contraire :

- i. Toute référence à une Partie inclut les successeurs, cessionnaires et ayants-droit à, ou de, ses droits et/ou obligations au titre du Contrat concerné ;
- ii. Toute référence à la « Convention », à un « Contrat », une autre convention ou tout autre acte s'entend de ce document tel qu'éventuellement amendé, réitéré ou complété, et inclut, le cas échéant, tout acte qui lui serait substitué par voie de novation ;
- iii. Toute référence à une disposition légale s'entend de cette disposition telle qu'amendée ou mise à jour.

2.2 L'appréciation de la mesure dans laquelle un taux est "pour une période égale en durée" à une Période d'Intérêts ignorera toute incohérence résultant de la détermination du dernier jour de cette Période d'Intérêts conformément aux termes du Contrat de Prêt Long Terme.

2.3 Les titres des articles sont indiqués par commodité uniquement et ne sauraient influencer l'interprétation du Contrat concerné.

2.4 Les termes commençant par une majuscule non-définis dans les présentes Conditions Générales du Contrat de Prêt Long Terme, du Contrat de Prêt Court Terme, du Contrat de Subvention et du Contrat de Réservation ont le sens qui leur est attribué dans les Conditions Particulières du Prêt Long Terme, du Contrat de Prêt Court Terme, du Contrat de Subvention et du Contrat de Réservation.

CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT DE PRÊT LONG TERME

ARTICLE 1 – MONTANT ET DESTINATION DU PRET LONG TERME

ALS accorde à l’Emprunteur le Prêt Long Terme dont les fonds sont issus de la PEEC et le montant déterminé à l’Article 1 des Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme, aux conditions définies dans les Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme et dans les Conditions Générales du Contrat de Prêt Long Terme.

L’Emprunteur s’engage à affecter les fonds reçus conformément à la destination des fonds prévue à l’article 1 des Conditions Particulières du Contrat de prêt Long Terme et à rendre compte de leur utilisation à ALS par courrier et pendant toute la durée du Contrat de Prêt Long Terme.

Afin de permettre l’exercice de ce contrôle par ALS, l’Emprunteur s’engage à notifier par écrit tout projet de modification apportée à l’Opération pendant la durée du Contrat de Prêt Long Terme et à ne pas mettre en œuvre de modifications de l’Opération sans le consentement de l’ALS.

L’Emprunteur reconnaît avoir été informé que l’utilisation de tout ou partie des fonds reçus pour financer un autre objet que l’Opération rendrait immédiatement exigible le remboursement à ALS des fonds considérés.

ALS pourra, à sa seule convenance, se faire remettre par l’Emprunteur toutes justifications du respect de l’affectation susvisée. Cette faculté conférée à ALS ne pourra pas être interprétée comme ayant pour objet ou pour effet de mettre à la charge d’ALS une quelconque obligation de surveillance des fonds mis à disposition.

ARTICLE 2 – DUREE ET REMBOURSEMENT DU PRET LONG TERME

2.1. Durée et remboursement du prêt

La Date d’Echéance du Prêt Long Terme (la « **Date d’échéance** ») est fixée à l’expiration d’un délai correspondant à la durée totale du prêt telle que précisée dans les Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme et s’appliquant à compter de la date de mise à disposition du premier Versement, étant précisé que si ce jour n’est pas un Jour Ouvré, la Date d’Echéance du Prêt Long Terme sera le Jour Ouvré suivant du même mois ou s’il n’en existe pas, le Jour Ouvré précédent.

Le Prêt Long Terme devra être remboursé en plusieurs échéances à chaque Date de Paiement d’Intérêts, à hauteur d’un montant déterminé conformément à l’article « Taux d’intérêt et Calcul des échéances » des Conditions Générales du Contrat de Prêt Long Terme et tel que reflété, à la Date de Signature de la Convention, dans le tableau d’amortissement prévisionnel du Prêt Long Terme.

Le tableau d’amortissement prévisionnel du Prêt Long Terme sera mis à jour par le Prêteur et notifié à l’Emprunteur dès lors qu’un événement en affecte le contenu (versement, remboursement anticipé, annulation).

2.2. Détermination des périodes d’intérêts

Les périodes d’intérêts (les « **Périodes d’Intérêts** ») ou Périodes (les « **Périodes** ») sont déterminées à compter de la date du premier Versement et selon la périodicité précisée dans les Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme, avec les règles suivantes :

- La première Période d’Intérêts commencera à la date du premier Versement et se terminera le jour correspondant à l’expiration d’un délai égal à la périodicité précisée dans les Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme s’appliquant à compter de la date de ce premier Versement.
- Pour tout Versement postérieur, la première Période d’Intérêts relative à ce Versement commencera à la date de mise à disposition de ce Versement et se terminera le dernier jour de la Période d’Intérêts en cours au titre du premier Versement.
- Chaque Période d’Intérêts ultérieure commencera le dernier jour de la Période d’Intérêts précédente et se terminera à l’expiration d’un délai égal à la périodicité précisée dans les Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme.

Sauf cas spécifiques concernant la phase de différé (voir 2.5. Phase de différé), les intérêts seront payés à chaque Date de Paiement d’Intérêt (la « **Date de Paiement d’Intérêts** ») correspondant au dernier jour de chaque Période d’Intérêts, étant précisé que si ce jour n’est pas un Jour Ouvré, la Date de Paiement d’Intérêts sera le Jour Ouvré suivant du même mois ou s’il n’en existe pas, le Jour Ouvré précédent.

2.3. Base de calcul des intérêts

Pour chaque Période d’Intérêt, les intérêts seront calculés sur la base du nombre de jours effectivement écoulés (calculés à compter du premier jour (inclus) de la période d’application considérée jusqu’au dernier jour (exclu) de la Période d’Intérêt considérée) et sur la base de mois de 30 jours et d’une année de 360 jours.

2.4. Taux d’intérêt et calcul des échéances

En fonction de la modalité d’amortissement précisée dans les Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme, le calcul des échéances à l’issue de la phase de différé d’amortissement et le calcul du taux d’intérêt s’effectueront selon les conditions suivantes :

Pour un prêt dont la modalité d'amortissement est « échéances constantes »

Calcul du taux d'intérêt (taux d'intérêt nominal annuel)

Le Prêt Long Terme est productif d'intérêts au taux d'intérêt annuel indiqué à l'article 1 des Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme.

Calcul d'une échéance et de l'amortissement en capital

Le Prêt Long Terme fera l'objet d'un remboursement à échéances constantes. Le calcul de l'échéance constante sera déterminé à la première période d'amortissement du prêt, à l'issue de la phase de différé d'amortissement le cas échéant. Tout versement ultérieur donnera lieu au recalcul de cette échéance, selon les modalités précisées au paragraphe « Cas spécifique des Versements postérieurs au premier Versement ».

Pour chaque échéance, le calcul se décompose en plusieurs étapes :

- Calcul de l'échéance de la Période i (E_i) :

$$E_i = CRD_{i-1} \times \frac{t}{1 - (1 + t)^{-(n-i+1)}}$$

Où CRD_{i-1} représente le Capital Restant Dû (« **Capital Restant Dû** ») à l'issue de la Période i-1 et n le nombre d'échéances totales du Prêt Long Terme depuis la date de premier Versement, et étant précisé que :

- t est la conversion, le cas échéant, en taux périodique proportionnel du taux d'intérêt nominal annuel, conformément aux modalités de calcul du nombre de jours précisées dans l'article « Base de calcul des intérêts » des Conditions Générales du Contrat de Prêt Long Terme.
- le Capital Restant Dû initial (CRD₀) correspond à la somme des montants débloqués à la date de premier Versement.

- Calcul des intérêts de la Période i (If_i) :

$$If_i = CRD_{i-1} \times t$$

- Calcul de l'amortissement (amortissement déduit) de la Période i (A_i) :

$$A_i = E_i - If_i$$

- Calcul du Capital Restant Dû à l'issue de la Période i (CRD_i) :

$$CRD_i = CRD_{i-1} - A_i$$

Cas spécifique des Versements postérieurs au premier Versement

Chaque Versement postérieur au premier Versement sera consolidé dans le Capital Restant Dû à la fin de la Période d'Intérêts précédant ce Versement pour le calcul de l'échéance devant être payée à la Date de Paiement d'Intérêts suivant la mise à disposition de ce Versement. Cette échéance intégrera le calcul des intérêts relatifs à ce Versement à compter de la date de la mise à disposition des fonds jusqu'au dernier jour de la Période d'Intérêts en cours au titre du premier Versement.

Pour un prêt dont la modalité d'amortissement est « double révisabilité limitée »

Calcul du taux d'intérêt révisé (taux d'intérêt nominal annuel)

Le Prêt Long Terme est productif d'intérêts au taux d'intérêt révisé calculé sur la base de l'index du livret A déterminé selon les modalités décrites ci-après et diminué d'une marge précisée dans les Conditions Particulières du contrat de Prêt Long Terme.

Le taux du livret A pris en compte pour le calcul des intérêts au titre de la première Période d'Intérêts est celui en vigueur à la date du premier Versement, et pour les Périodes d'Intérêts suivantes, celui qui était en vigueur à la Date de Paiement d'Intérêts précédente. Cette règle s'applique également pour le calcul des intérêts en cas de différé d'amortissement. Pour les Versements postérieurs à la première Période d'Intérêts, le taux du livret A pris en compte pour le calcul des intérêts est celui en vigueur à la Date de Paiement d'Intérêts précédente.

Le taux d'intérêt révisé du Prêt Long Terme ne peut être inférieur au taux d'intérêt plancher précisé dans les Conditions Particulières du contrat de Prêt Long Terme.

Calcul du taux de progressivité des échéances

Le taux de progressivité p_i de l'échéance i, qui dépend du taux d'intérêt révisé t_{i-1} (appliqué à la Période d'Intérêt i-1) et t_i (appliqué à la Période d'Intérêt i), est calculé comme suit :

$$p_i = \left[\frac{(1 + t'_i)}{(1 + t'_{i-1})} \times (1 + p_{i-1}) \right] - 1$$

Etant précisé que :

- le taux de progressivité initial (p_1) de la première Période d'Intérêts est de 0 % ;
- le taux de progressivité ne pourra être inférieur à 0% ;
- t'_{i-1} et t'_i sont les conversions le cas échéant en taux périodiques proportionnels des taux d'intérêt révisés t_{i-1} et t_i définis ci-dessus (cf. calcul du taux d'intérêt révisé), conformément aux modalités de calcul du nombre de jours précisées dans l'article « Base de calcul des intérêts » des Conditions Générales du Contrat de Prêt Long Terme.

Calcul d'une échéance et de l'amortissement en capital

Pour chaque échéance, le calcul se décompose en plusieurs étapes :

- Calcul de l'échéance de la Période i (E_i)

$$E_i = CRD_{i-1} \times \frac{(t'_i - p_i)}{1 - \left[\frac{(1 + p_i)}{(1 + t'_i)} \right]^{n-i+1}}$$

Où CRD_{i-1} représente le Capital restant dû à l'issue de la Période $i-1$ et n le nombre d'échéances totales du Prêt Long Terme depuis la date de premier Versement.

- Calcul des intérêts de la Période i (If_i)

$$If_i = CRD_{i-1} \times t'_i$$

- Calcul de l'amortissement (amortissement déduit) de la Période i (A_i) :

Si $If_i \geq E_i$ alors $E_i = If_i$ et $A_i = 0$

Si $If_i < E_i$ alors $A_i = E_i - If_i$

- Calcul du capital restant dû à l'issue de la Période i (CRD_i)

$$CRD_i = CRD_{i-1} - A_i$$

Cas spécifique des Versements postérieurs au premier Versement

Chaque Versement postérieur au premier Versement sera consolidé dans le Capital Restant Dû à la fin de la Période d'Intérêts précédant ce Versement pour le calcul de l'échéance devant être payée à la Date de Paiement d'Intérêts suivant la mise à disposition de ce Versement. Cette échéance intégrera le calcul des intérêts relatifs à ce Versement à compter de la date de la mise à disposition des fonds jusqu'au dernier jour de la Période d'Intérêts en cours au titre du premier Versement.

Pour un prêt dont la modalité d'amortissement est « in fine »

Calcul du taux d'intérêt (taux d'intérêt nominal annuel)

Le Prêt Long Terme est productif d'intérêts au taux d'intérêt annuel indiqué à l'article 1 des Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme.

Dans le cas d'un prêt à taux révisable, le taux d'intérêt révisé est calculé sur la base de l'index du livret A déterminé selon les modalités décrites ci-après et diminué d'une marge précisée dans les Conditions Particulières du contrat de Prêt Long Terme.

Le taux du livret A pris en compte pour le calcul des intérêts au titre de la première Période d'Intérêts est celui en vigueur à la date du premier Versement, et pour les Périodes d'Intérêts suivantes, celui qui était en vigueur à la Date de Paiement d'Intérêts précédente. Pour les Versements postérieurs à la première Période d'Intérêts, le taux du livret A pris en compte pour le calcul des intérêts est celui en vigueur à la Date de Paiement d'Intérêts précédente.

Le taux d'intérêt révisé du Prêt Long Terme ne peut être inférieur au taux d'intérêt plancher précisé dans les Conditions Particulières du contrat de Prêt Long Terme.

Calcul de l'échéance et de l'amortissement en capital

Le capital emprunté fera l'objet d'un remboursement total à la Date d'Echéance du Prêt Long Terme.

Les intérêts seront calculés sur la base des montants décaissés (le Capital Restant Dû) et payés à chaque date de Date de Paiement d'Intérêt.

Cas spécifique des Versements postérieurs au premier Versement

Chaque Versement postérieur au premier Versement sera consolidé dans le Capital Restant Dû à la fin de la Période d'Intérêts précédant ce Versement. Les intérêts relatifs à ce Versement, calculés à compter de la date de la mise à disposition des fonds jusqu'au dernier jour de la

Période d'Intérêts en cours au titre du premier Versement seront payés à la Date de Paiement d'Intérêts suivant la mise à disposition de ce Versement.

2.5. Phase de différé

Lorsque les Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme le précisent, une période de différé partiel ou total peut être prévue. Le premier Versement détermine alors le point de départ du différé dont la durée est précisée dans les Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme.

- En cas de différé d'amortissement du capital (différé partiel)

Pendant la période de différé, le Capital Restant Dû n'est pas amorti. Les intérêts sont calculés au taux d'intérêt du prêt pendant la phase de différé sur la base des Versements effectués. Dans le cas d'un taux variable, les modalités de calcul du taux sont précisées au 2.4. Taux d'intérêt et calcul des échéances - Calcul du taux d'intérêt révisé (taux d'intérêt nominal annuel).

- En cas de différé d'amortissement du capital et du paiement des intérêts (différé total)

Pendant la période de différé, le Capital Restant Dû n'est pas amorti. Les intérêts sont calculés au taux d'intérêt du prêt pendant la phase de différé sur la base des Versements effectués, selon la méthode des intérêts composés. Dans le cas d'un taux variable, les modalités de calcul du taux sont précisées au 2.4. Taux d'intérêt et calcul des échéances - Calcul du taux d'intérêt révisé (taux d'intérêt nominal annuel).

Les intérêts peuvent être, soit payés à la fin de la période de différé, soit être ajoutés au montant du Capital Restant Dû à la fin de la période de différé, constituant alors le montant du prêt amortissable (modalité précisée dans les Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme).

2.6. Taux Effectif Global

Conformément aux dispositions de l'article L. 313-1 du Code de la consommation, le Taux Effectif Global comprend, outre les intérêts, les frais et commissions ou rémunération de toute nature, directs ou indirects. C'est un taux annuel proportionnel au taux de période, à terme échu et exprimé pour cent unités monétaires.

L'Emprunteur reconnaît que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global susmentionné, est fourni en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction du Prêt.

En cas de Prêt à taux fixe

Le Prêteur et l'Emprunteur reconnaissent expressément que le calcul du Taux Effectif Global est fourni à titre indicatif avec l'hypothèse d'un unique Versement, à la Date de Signature de la Convention qui vaut, pour les besoins du calcul du taux effectif global, date de début théorique du Prêt. Le Taux Effectif Global indicatif ne saurait être opposable au Prêteur dans une hypothèse différente.

En cas de Prêt à taux variable ou révisable

Le Prêteur et l'Emprunteur reconnaissent expressément que, compte tenu des caractéristiques du taux d'intérêt et du taux de progressivité des échéances, il est impossible de calculer le taux effectif global. Le Taux Effectif Global est alors fourni à titre indicatif sur la base de la dernière valeur de l'index connu à la date d'émission des conditions particulières, appliqués pendant toute la durée du contrat de Prêt Long Terme, et dans l'hypothèse d'un unique Versement, à la Date de Signature de la Convention qui vaut, pour les besoins du calcul du taux effectif global, date de début théorique du Prêt Long Terme. Le Taux Effectif Global indicatif ne saurait être opposable au prêteur dans une hypothèse différente.

En outre, l'Emprunteur reconnaît avoir procédé personnellement à toutes les estimations qu'il jugerait utiles à l'appréciation du coût global du contrat de Prêt Long Terme.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES FONDs

Toute Demande de Versement pourra être adressée par l'Emprunteur à ALS, pendant la Période de Disponibilité stipulée dans les Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme, par voie électronique (en joignant une copie de la Demande de Versement signée) ou postale précisant le numéro de la Convention et l'ensemble des informations requises dans le modèle figurant en Annexe 1 de la Convention. ALS virera sur le compte de l'Emprunteur les fonds correspondant au Versement dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés suivant la réception de la Demande de Versement dûment complétée et adressée ou tout autre Jour Ouvré ultérieur indiqué par l'Emprunteur dans sa Demande de Versement.

La mise à disposition de tout Versement au titre du Prêt Long Terme sera subordonnée à la remise des documents suivants par l'Emprunteur, qui devront être satisfaisants tant sur la forme que sur le fond pour ALS, et à l'absence de Cas d'Exigibilité Anticipée ou cas de remboursement anticipé obligatoire en cours ou pouvant résulter de la mise à disposition du Versement :

- concernant le premier Versement, l'exemplaire revenant à ALS, dûment paraphé et signé par l'Emprunteur, de chacun des documents suivants : les Conditions Générales, les Conditions Particulières et le Tableau d'Amortissement Prévisionnel du Contrat de Prêt Long Terme ;
- concernant le premier Versement, la copie de l'acte d'acquisition ou de l'attestation notariée ou du document justifiant que l'Emprunteur est titulaire d'un droit réel sur l'Immeuble ;
- concernant le premier Versement, la copie de l'ordre de service n°1 de démarrage des travaux et/ou mise en état (pour les opérations avec travaux et/ou mise en état) ;
- un justificatif de prise de la garantie lorsqu'une garantie est demandée dans les Conditions Particulières (attestation d'inscription hypothécaire, copie de délibération de la collectivité accordant la garantie...) et plus particulièrement lorsque la garantie demandée est une garantie hypothécaire, un justificatif de prise de garantie hypothécaire, le cas échéant (attestation de signature devant notaire), faisant suite à la régularisation sous la forme authentique d'un acte réitératif du prêt consenti par le Prêteur ou d'une reconnaissance de dette, contenant l'affectation hypothécaire visée dans les Conditions Particulières du Prêt Long Terme ;
- tout document qu'ALS pourrait réclamer afin de pouvoir identifier l'Emprunteur ainsi que ses bénéficiaires effectifs et plus généralement afin de se conformer aux procédures d'identification des contreparties mises en place en application des articles 561-32 et suivants du Code monétaire et financier, de l'article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ou toute autre loi ou réglementation qui lui est applicable ; et
- tout autre document requis aux termes des Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme.

L'Emprunteur doit faire la demande du ou des déblocage(s) des fonds dans les délais indiqués aux Conditions Particulières du Prêt Long Terme, sans dépasser un délai de cinq (5) ans suivant la Date de Signature de la Convention. A défaut, l'engagement d'ALS au titre du Prêt Long Terme sera annulé.

ARTICLE 4 – REMBOURSEMENT ANTICIPE VOLONTAIRE

4.1 L'Emprunteur pourra rembourser par anticipation tout ou partie du Prêt Long Terme dans la limite d'une fois par an (étant entendu que tout remboursement partiel devra être d'un montant minimum de [10 000] euros et de 10% du Capital Restant Dû), sous réserve d'un préavis écrit à ALS d'au moins trois (3) mois et que le remboursement intervienne à une Date de Paiement d'Intérêts. Tout avis de remboursement anticipé remis par l'Emprunteur sera irrévocable et précisera la date de remboursement ainsi que son montant.

4.2 Tout remboursement anticipé volontaire devra s'accompagner du paiement des intérêts échus sur le montant remboursé, et le cas échéant donnera lieu au paiement de pénalités telles que prévues aux Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme. L'Emprunteur ne pourra pas emprunter de nouveau tout ou partie du Prêt Long Terme qui aura été remboursé par anticipation.

ARTICLE 5 – REMBOURSEMENT ANTICIPE OBLIGATOIRE

5.1 En cas d'aliénation (notamment par voie de vente, d'apport ou d'échange) de tout ou partie des droits réels de l'Emprunteur sur l'Immeuble, ce dont l'Emprunteur devra informer ALS dans les dix (10) Jours Ouvrés après la signature de la promesse et au moins vingt (20) Jours Ouvrés avant la signature de l'acte de vente, l'engagement d'ALS au titre du Prêt Long Terme sera annulé et l'Emprunteur sera tenu de rembourser l'intégralité du Capital Restant Dû du Prêt Long Terme le jour de l'aliénation, en donnant instruction irrévocable au notaire de virer la somme due à ALS.

Toutefois, en cas d'aliénation de la totalité des droits réels sur l'Immeuble par l'Emprunteur à un tiers et, le cas échéant, de la substitution de plein droit de ce tiers dans les droits et obligations du Bailleur au titre du Contrat de Réservation, si n tel contrat a été conclu aux fins des présentes, par application de l'article L.313-26 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties peuvent toutefois convenir avec ce tiers, sous réserve de l'accord d'ALS, de la cession du Contrat de Prêt Long Terme, en ce compris les dettes et créances y afférentes, par l'Emprunteur à ce tiers.

5.2 En cas de destruction totale ou partielle des logements faisant l'objet du Contrat de Réservation, dans l'hypothèse où un tel contrat est conclu pour les besoins de la présente Convention, ce dont l'Emprunteur devra informer ALS dans les plus brefs délais, l'engagement d'ALS au titre du Prêt Long Terme sera annulé après un délai de trente (30) jours et l'Emprunteur sera tenu de rembourser l'intégralité du Prêt Long Terme dans un délai de six (6) mois à compter de la date du sinistre ou, s'il perçoit une indemnité d'assurance au titre de ce sinistre avant l'expiration de ce délai de six (6) mois, dès réception de cette indemnité.

Cependant, l'engagement d'ALS au titre du Prêt Long Terme ne sera pas annulé et l'Emprunteur ne sera pas tenu de rembourser l'intégralité du Capital Restant dû du Prêt Long Terme s'il justifie dans un délai de trente (30) jours (par une attestation d'architecte si ALS en fait la demande) que l'Immeuble peut être reconstruit dans un délai tel que cela ne remet pas en cause sa capacité à exécuter ses obligations au titre du Contrat de Réservation, dans l'hypothèse où un tel contrat est conclu pour les besoins de la présente Convention, et qu'il justifie de la réalisation des travaux de reconstruction en temps utile en communiquant notamment la copie de tout permis de construire, déclaration d'achèvement et certificat de conformité.

5.3 Tout remboursement anticipé obligatoire devra s'accompagner du paiement des intérêts échus sur le montant remboursé mais ne donnera lieu au paiement d'aucune pénalité à l'exception des coûts de emploi. L'Emprunteur ne pourra pas emprunter de nouveau tout ou partie du Prêt Long Terme qui aura été remboursé par anticipation.

5.4 Tout montant disponible au titre du Prêt Long Terme et non encore utilisé à l'issue de la Période de Disponibilité, sera automatiquement annulé à cette date et l'engagement d'ALS résilié à due concurrence.

ARTICLE 6 – INTERETS DE RETARD

Si l'Emprunteur ne paye pas à bonne date un montant dû au titre du Contrat de Prêt Long Terme, ce montant portera intérêts, dans les limites autorisées par la loi et sans mise en demeure, pendant la période comprise entre sa date d'échéance et la date de son paiement effectif (aussi bien avant qu'après un éventuel jugement) à un taux de 4 % par an s'ajoutant au taux qui aurait été dû si le montant impayé avait constitué, pendant la période de retard de paiement, un Versement mis à disposition pendant des Périodes d'Intérêts successives fixées comme indiqué aux Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme. L'Emprunteur devra payer les intérêts échus au titre du présent article à première demande d'ALS.

Sans préjudice de leur exigibilité à tout moment, les intérêts de retard échus et non payés seront capitalisés avec le montant impayé au titre duquel ils seraient dus, dans la mesure où ils seraient dus pour au moins une année entière au sens de l'article 1343-2 du Code civil.

ARTICLE 7 – MODALITES DE PAIEMENT

Le versement des échéances de remboursement et d'intérêts devra intervenir sur le compte bancaire d'ALS. Dans le cas d'un prélèvement, l'Emprunteur autorise ALS à prélever sur ce compte, jusqu'à la dernière échéance, les sommes correspondant aux échéances dues.

L'Emprunteur ne pourra pas emprunter de nouveau tout ou partie du Contrat de Prêt Long Terme qui aura été remboursé.

ARTICLE 8 – DECLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR

En signant la Convention, l'Emprunteur souscrit les déclarations ci-dessous et sont complétées par les déclarations stipulées à l'article 7 des Conditions Particulières du Contrat de Prêt Long Terme. Ces déclarations seront réputées être réitérées à chaque Date de Versement et à chaque Date de Paiement d'Intérêts par référence aux faits et circonstances qui prévaudront alors :

- aucune instance ou procédure judiciaire, administrative ou arbitrale n'est en cours qui aurait pour effet d'empêcher ou interdire l'Opération, la signature ou l'exécution de la présente Convention ou la constitution d'une Sûreté ;
- à la date à laquelle ils sont remis, les documents (et notamment ceux contenant des informations comptables et financières) remis au Prêteur n'omettent aucune information qui pourrait être raisonnablement considérée comme déterminante de sa décision de mettre le Prêt Long Terme, le cas échéant le Prêt Court Terme et/ou la Subvention, à la disposition de l'Emprunteur et les informations contenues dans les documents remis au Prêteur sont, à la meilleure connaissance de l'Emprunteur, à la date à laquelle ils ont été remis, exactes en tous points significatifs ;
- l'Emprunteur ne fait l'objet d'aucune procédure collective ou procédure de règlement amiable ;
- tous les impôts dus par l'Emprunteur ont été et/ou seront dûment déclarés et ont été et/ou seront payés dans les délais impartis par l'administration compétente conformément aux règles de comptabilisation et d'imposition fiscale applicables ;
- l'Emprunteur est en conformité avec toutes les lois et réglementations qui lui sont applicables ou qui sont applicables à ses actifs, ainsi qu'avec toute injonction délivrée par les autorités compétentes, autre qu'une non-conformité mineure ;
- ni l'Emprunteur, ni ses actionnaires, ni ses représentants légaux, ni, à la meilleure connaissance de l'Emprunteur, aucun de leurs employés respectifs, ni aucun des affiliés de l'Emprunteur, n'est une personne physique, ou morale ou une entité (ci-après une "Personne"), ou n'est détenu ou contrôlé par des Personnes :
 - faisant l'objet ou étant la cible d'une quelconque loi, réglementation, embargo ou autre mesure restrictive relative à des sanctions financières, économiques ou commerciales, adoptée, édictée, appliquée ou mise en œuvre par l'Organisation des Nations Unies, l'Union européenne (ou l'un de ses Etats membres) ou tout organisme ou agence de l'un des Etats ou institutions précités, y compris la Direction Générale du Trésor français (ci-après « **Sanction** ») ; ou
 - immatriculée ou résidente dans un pays ou territoire, qui fait, ou dont le gouvernement fait, l'objet d'une quelconque Sanction interdisant de façon générale les relations avec ledit gouvernement, pays ou territoire ;
- ni l'Emprunteur, ni ses actionnaires, ni leurs représentants légaux, ni à la meilleure connaissance de l'Emprunteur, aucun de leurs employés ou agents respectifs, ni aucun des affiliés de l'Emprunteur, n'est engagé dans une activité ou ne s'est livré à une quelconque activité ou conduite susceptible d'enfreindre toute législation ou réglementation applicable en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux ou la corruption, en vigueur dans toute juridiction concernée ;
- il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée en cours ; et

- L'Emprunteur dispose ou bénéficie, à toute date donnée, de tous les droits personnels ou réels et de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'Opération.

ARTICLE 9 – EXIGIBILITE ANTICIPEE

9.1 Chacun des événements et circonstances mentionnés au présent Article 9.1 constitue un cas d'exigibilité anticipée (« Cas d'Exigibilité Anticipée ») :

- a) L'Emprunteur ne paie pas à sa date d'exigibilité une somme due au titre du Contrat de Prêt Long Terme sauf si le non-paiement résulte d'une erreur administrative ou technique et le paiement est effectué dans les deux (2) Jours Ouvrés après sa date d'exigibilité ;
- b) L'Emprunteur ne respecte pas l'une des stipulations du Contrat de Prêt Long Terme et le cas échéant des Contrats Liés (autre que celles mentionnées au (a)) sauf si cette inexécution est susceptible de remédiation et s'il y est remédié dans un délai de dix (10) jours après la date la plus proche entre (A) la date à laquelle ALS aura avisé l'Emprunteur de l'inexécution et (B) la date à laquelle l'Emprunteur en aura eu connaissance ;
- c) L'Emprunteur ne respecte pas son obligation de maintien de l'actionnariat majoritaire prévu, le cas échéant, dans les Conditions Particulières du Contrat Prêt Long Terme ;
- d) toute déclaration ou affirmation faite ou réputée faite par l'Emprunteur dans le Contrat de Prêt Long Terme et le cas échéant des Contrats Liés ou dans tout autre document remis par ou au nom et pour le compte de l'Emprunteur au titre de l'un de ces Contrats ou concernant ceux-ci, est ou se révèle avoir été, inexacte ou trompeuse sur un point significatif au moment où elle a été faite ou réputée avoir été faite ;
- e) toute opération de fusion, de scission, de dissolution, de liquidation ou d'apport partiel d'actifs soumis au régime des scissions affectant l'Emprunteur qui serait réalisée sans l'accord écrit préalable d'ALS ;
- f) la démolition (autre qu'une destruction visée à l'Article 5.2 des présentes) ou le changement de destination de l'Immeuble ;
- g) le cas échéant si un tel contrat a été conclu, la résiliation ou résolution du Contrat de Réservation ;
- h) l'Emprunteur sollicite la désignation d'un mandataire ad hoc ou engage une procédure de conciliation en application des articles L.611-3 à L.611-15 du Code de commerce, l'Emprunteur est en état de cessation de paiement ou un jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde (en ce compris, aux fins de dissiper tout doute éventuel, une procédure de sauvegarde accélérée ou de sauvegarde financière accélérée), de redressement ou de liquidation judiciaire, ou un jugement ordonnant la cession totale ou partielle de l'entreprise est prononcé à l'encontre de l'Emprunteur en application des articles L.620-1 à L.670-8 du Code de commerce ;
- i) si le Contrat de Prêt Long Terme est garanti, les Sûretés ne sont pas constituées à bonne date, ou les Sûretés sont annulées ou résolues rétroactivement, ou à compter de leur inscription, ou si les Hypothèques ne sont pas inscrites au rang convenu ; et
- j) tout changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) dont l'Emprunteur pourrait faire l'objet et plus généralement de tout changement de bénéficiaire effectif.

9.2 À tout moment après la survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée sous réserve qu'il persiste, ALS pourra, sans mise en demeure ni autre démarche judiciaire ou extrajudiciaire, par notification à l'Emprunteur mais sans préjudice des dispositions impératives des articles L.611-16 et L.620-1 à L.670-8 du Code de commerce :

- a) résilier son engagement au titre du Prêt Long Terme ; et/ou
- b) déclarer immédiatement exigibles tout ou partie du Prêt Long Terme, augmenté des intérêts en cours ou échus et de tous montants échus au titre de la Convention. Ces montants deviendront alors immédiatement exigibles.

ARTICLE 10 – OBLIGATION D'INFORMATION

10.1 Lors de l'arrêté des comptes de l'opération immobilière financée, l'Emprunteur devra remettre à ALS les éléments suivants :

- le prix de revient définitif de l'opération immobilière ;
- le plan de financement définitif de l'opération immobilière ;
- le justificatif de mise à disposition des logements ; et
- la copie de la déclaration d'achèvement des travaux et/ou de la mise en état ou du procès-verbal de réception des travaux et/ou de la mise en état.

10.2 Sur 1^{ère} demande d'ALS, l'Emprunteur s'engage à communiquer sous dix (10) jours :

- la copie de ses comptes annuels ;

- l'état locatif des logements réservés ou occupés (numéros, type de logements, loyers et charges, nom des locataires, date d'entrée des locataires) ; et
- toute autre pièce d'ordre administratif, juridique, comptable et technique permettant de vérifier la bonne utilisation des fonds.

10.3 L'Emprunteur informera préalablement ALS de tout changement de forme sociale dont il pourrait faire l'objet et lui communiquera une copie à jour de ses statuts dans les plus brefs délais après la décision de transformation.

10.4 L'Emprunteur informera préalablement ALS de tout changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) dont il pourrait faire l'objet et plus généralement de tout changement de bénéficiaire effectif.

10.5 L'Emprunteur avisera ALS de la survenance d'un quelconque Cas d'Exigibilité Anticipée (ainsi que des démarches entreprises, le cas échéant, pour y remédier) dans les meilleurs délais après en avoir eu connaissance et, si ALS lui en fait la demande, il remettra une attestation d'absence de Cas d'Exigibilité Anticipée.

ARTICLE 11 – AFFICHAGE ET DOCUMENTATION RELATIFS A L'OPERATION

L'Emprunteur s'engage à mentionner la participation d'ALS en tant que financeur sur un panneau d'affichage (déclaration préalable/permis de construire) relatif à l'opération financée en y faisant figurer un logo d'une taille minimale de 50 cm de longueur (résolution minimale : 300 dpi) et en accord avec la taille du panneau. Il s'engage également sur tout document relatif à l'opération à faire référence à ALS en qualité de financeur. Cette mention devra respecter les éléments de la charte graphique d'ALS transmise à l'Emprunteur.

ARTICLE 12 – PUBLICATION DU CONTRAT DE PRET LONG TERME

ALS se réserve la possibilité de faire réitérer, devant notaire, le Contrat de Prêt Long Terme et de le faire publier au service de la publicité foncière. A cet effet, l'Emprunteur s'engage à remettre à l'office notarial désigné par ALS, dans un délai d'un (1) mois à compter de la demande formulée par ALS, tous les renseignements et documents nécessaires à cette publication, ainsi qu'à signer l'acte de réitération.

ARTICLE 13 – MODIFICATION ET CESSIION PAR ALS DU CONTRAT DE PRET LONG TERME

Toute modification du Contrat de Prêt Long Terme devra faire l'objet d'un avenant écrit conclu entre les Parties.

ALS pourra céder (notamment par voie d'apport) le Contrat de Prêt Long Terme ainsi que les créances et dettes en résultant à toute autre société ou entité de son Groupe ou tout fonds ou organisme géré par ALS ou une autre société ou entité de son Groupe, ce à quoi l'Emprunteur consent à l'avance, étant précisé que l'Emprunteur consent expressément à ce qu'ALS soit déchargée de toute responsabilité solidaire au titre des articles 1216-1 et 1327-2 du Code civil dans cette hypothèse. Le Contrat de Prêt Long Terme ainsi que les créances et dettes en résultant seront également transmis à toute société ou autre entité à laquelle le patrimoine ou la branche d'activité concernée d'ALS serait transmis dans le cadre d'une opération de fusion, de scission, de dissolution sans liquidation relevant de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil ou d'apport partiel d'actifs soumis au régime des scissions ou toute transmission universelle de patrimoine par effet de la loi.

ARTICLE 14 – CONFIDENTIALITE

Chaque Partie accepte de garder confidentiels les documents/informations (ci-après les « Informations ») qui leur sont communiqués par l'autre Partie pendant la durée du Contrat de Prêt Long Terme.

Par conséquent, chaque Partie s'engage à :

- utiliser les Informations communiquées par l'autre Partie uniquement aux fins pour lesquelles elles ont été communiquées ;
- ne pas permettre à un tiers d'avoir accès à ces Informations sauf dans les cas où une divulgation de celle-ci s'avère nécessaire à la réalisation de l'objet du Contrat de Prêt Long Terme ;
- prendre toutes les mesures appropriées, lorsque la divulgation d'Informations à un tiers devient nécessaire, afin de protéger la confidentialité de celle-ci en requérant de la part du tiers un engagement de confidentialité visant à assurer le même régime de protection de cette Information que celui prévu aux présentes ;
- prendre tous les moyens raisonnables appropriés pour limiter l'accès à ladite Information.

ALS pourra toutefois communiquer des Informations dans les circonstances où cela est permis par les dispositions de l'article L.511-33 du Code monétaire et financier sur le secret professionnel (notamment en cas de recours à un prestataire) ainsi qu'aux entités du Groupe et à toute autorité compétente dont l'ANCOLS.

ARTICLE 15 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

ALS est engagée dans une démarche continue de protection des données à caractère personnel des personnes physiques qui entrent en relation avec elle, en conformité avec la Loi Informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement Général sur la Protection des Données (UE) 2016/679 du 27 avril 2016. Les informations recueillies sont obligatoires pour le traitement de votre demande,

la finalité principale de leur collecte étant l'instruction de votre dossier et sa gestion. Les données collectées sont destinées aux services d'Action Logement Services et, le cas échéant, à ses sous-traitants, prestataires et partenaires, aux entités du Groupe et à l'ANCOLS. Certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles peuvent également être communiquées, à leur requête, aux organismes officiels et aux autorités administratives ou judiciaires, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux ou contre le financement du terrorisme. Action Logement Services est tenue au secret professionnel concernant ces données.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée, l'Emprunteur dispose d'un droit d'accès, d'un droit de rectification, d'un droit d'effacement, d'un droit de limitation du traitement de vos données, d'un droit d'opposition au traitement de données et d'un droit à la portabilité des données ainsi que du droit de définir le sort de vos données en cas de décès. Ces droits peuvent être exercés par courrier signé, en écrivant à Action Logement Services – Service conformité, 21, quai d'Austerlitz CS 41455 ; 75643 Paris cedex 13, en joignant la copie d'un titre d'identité comportant une signature, ainsi qu'un justificatif du domicile pour la réponse. Pour information, le DPO d'Action Logement Services peut être joint à l'adresse suivante : rgpd.ues75@actionlogement.fr.

L'Emprunteur dispose également du droit d'introduire une réclamation directement auprès de la CNIL, 3, place de Fontenoy ; 75007 Paris.

ARTICLE 16 – LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

En application des dispositions légales et réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, Action Logement Services est tenue de s'assurer d'une bonne connaissance de ses clients et d'exercer une vigilance constante sur les opérations effectuées par ces derniers. Action Logement Services vérifie à cette fin l'identité et l'adresse de l'Emprunteur et recueille toute information pertinente pour une bonne compréhension de la nature et de l'objet de sa relation avec lui.

L'Emprunteur est dûment informé qu'Action Logement Services a l'obligation de cesser sans délai toute relation d'affaires avec lui si elle n'est pas en mesure de l'identifier, de recueillir les informations relatives à l'objet et à la nature de cette relation et, plus généralement, en cas de soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme.

Tout au long de cette relation, Action Logement Services peut demander à l'Emprunteur de mettre à jour les informations recueillies et/ou de lui fournir tout justificatif relatif à son identité, son domicile, son activité professionnelle, son niveau de revenu, son patrimoine ou concernant ses bénéficiaires effectifs. L'Emprunteur est tenu de communiquer immédiatement les informations et justificatifs demandés. A réception des documents demandés ou en leur absence, et ce durant toute la relation d'affaires au titre de son obligation de connaissance actualisée de l'Emprunteur, ALS pourra, unilatéralement et sans recours possible de l'Emprunteur, décider de différer l'exécution de ses obligations, voire de ne pas les exécuter.

Conformément à la réglementation en vigueur et plus particulièrement à l'article L.561-12 du Code monétaire et financier, ALS conservera pendant une durée de cinq (5) ans après la fin des relations avec l'Emprunteur intervenue pour quelque raison que ce soit, une copie des documents et informations ayant servi à son identification.

ARTICLE 17 – AUTORITES DE CONTROLE

ALS, en tant qu'organisme collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction agréé, est soumis au contrôle et à l'évaluation de l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) située La Grande Arche - Paroi Sud ; 92055 Paris La Défense Cedex (www.ancols.fr).

ALS, en tant que société de financement, est soumis au contrôle de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) située 4, place de Budapest CS 92459 ; 75436 Paris cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr).

Au sein du ministère chargé de l'Economie, la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) contribue à la conception et à la mise en œuvre de la politique économique en veillant au bon fonctionnement des marchés sous tous leurs aspects au bénéfice des consommateurs et des entreprises. Elle est située 59, boulevard Vincent Auriol ; 75013 Paris cedex 13 (<https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/coordonnees-des-DDPP-et-DDCSPP>).

ARTICLE 18 – ABSENCE D'IMPREVISION

Chacune des Parties convient que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du Contrat de Prêt Long Terme est écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

ARTICLE 19 – FRAIS

Tous frais de recouvrement, frais de justice, taxes ainsi que tous honoraires présents ou à venir, versés par ALS pour l'exécution du Contrat de Prêt Long Terme seront à la charge de l'Emprunteur.

ARTICLE 20 – DROIT APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Le Contrat de Prêt Long Terme est régi par la législation française.

Pour l'exécution du Contrat de Prêt Long Terme, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

En cas de différend relatif à la validité, l'interprétation, l'inexécution et l'exécution de l'une des quelconques dispositions du Contrat de Prêt Long Terme, les Parties décident de rechercher avant tout une solution amiable.

Dans l'hypothèse où elles n'y parviendraient pas dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification d'une Partie à l'autre du différend, **les Parties attribuent expressément compétence au Tribunal de Commerce de Paris.**

CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT DE SUBVENTION

ARTICLE 1 – MONTANT ET DESTINATION DE LA SUBVENTION

La Subvention vient, le cas échéant, en complément d'un Prêt Long Terme et qui permet de financer l'Opération.

Le Bénéficiaire s'engage à affecter les fonds reçus pour l'Opération.

ARTICLE 2 – OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire s'engage à avertir ALS de la date de fin des travaux de l'Opération.

Le Bénéficiaire s'oblige, pendant toute la durée d'exécution du Contrat de Subvention, à fournir à ALS toutes les pièces justificatives qu'ALS pourrait lui demander afin d'examiner la conformité de sa situation au regard des obligations découlant du Contrat de Subvention. Le Bénéficiaire autorise ALS à effectuer tout contrôle nécessaire pour s'assurer de l'emploi correct des fonds.

Conformément à l'article L.313-26 du Code de la construction et de l'habitation, en contrepartie de la Subvention accordée par ALS, le Bénéficiaire s'oblige à lui consentir des droits de réservation locative sur des logements situés dans l'Opération immobilière financée et/ ou des logements faisant partie de son patrimoine conformément au Contrat de Réservation.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES FONDS

Toute Demande de Versement pourra être adressée par le Bénéficiaire à ALS, pendant la Période de Disponibilité stipulée dans les Conditions Particulières du Contrat de Subvention, par voie électronique ou postale précisant le numéro du Contrat et l'ensemble des informations requises dans le modèle figurant en Annexe 1 du Contrat. ALS virera sur le compte du Bénéficiaire les fonds correspondant au Versement dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés suivant la réception de la Demande de Versement dûment complétée et adressée ou tout autre Jour Ouvré ultérieur indiqué par le Bénéficiaire dans sa Demande de Versement.

Le Bénéficiaire doit faire la demande du ou des déblocage(s) des fonds dans les délais indiqués aux Conditions Particulières.

La mise à disposition de tout Versement au titre de la Subvention sera subordonnée à la remise des documents suivants par le Bénéficiaire, qui devront être satisfaisants tant sur la forme que sur le fond pour ALS :

- concernant le premier Versement, l'exemplaire revenant à ALS, dûment paraphé et signé par le Bénéficiaire, de chacun des documents suivants : les Conditions Générales, les Conditions Particulières ;
- concernant le premier Versement, la copie de l'acte d'acquisition ou de l'attestation notariée ou du document justifiant que le Bénéficiaire est titulaire d'un droit réel sur l'Immeuble ;
- concernant le premier Versement, la copie de l'ordre de service n°1 de démarrage des travaux et/ou mise en état (pour les opérations avec travaux et/ou mise en état) ;
- tout document qu'ALS pourrait réclamer afin de pouvoir identifier le Bénéficiaire ainsi que ses bénéficiaires effectifs et plus généralement afin de se conformer aux procédures d'identification des contreparties mises en place en application des articles 561-32 et suivants du Code monétaire et financier, de l'article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ou toute autre loi ou réglementation qui lui est applicable ; et
- tout autre document requis aux termes des Conditions Particulières du Contrat de Subvention.

ARTICLE 4 – REMBOURSEMENT DE LA SUBVENTION

En cas d'aliénation (notamment par voie de vente, d'apport ou d'échange) de tout ou partie des droits réels du Bénéficiaire sur l'Immeuble, dès lors que les engagements du Contrat de Réservation ne pourront être poursuivis, le Bénéficiaire s'engage à rembourser le montant de la Subvention au prorata temporis entre la date du versement de la Subvention et la date de cession effective par rapport à la durée initiale des engagements du Contrat de Réservation, dans les deux (2) Mois qui suivent l'aliénation.

En cas de non-respect de l'un des engagements pris par le Bénéficiaire au titre du Contrat de Subvention, du Contrat de Prêt Long Terme, le cas échéant du Contrat de Prêt Court Terme, et du Contrat de Réservation, après mise en demeure préalable adressée par ALS au Bénéficiaire par courrier recommandé avec accusé de réception restée sans effet sous un délai de dix (10) jours, le remboursement de la Subvention devient de plein droit exigible.

Le remboursement de la Subvention deviendra également de plein droit exigible en cas de résiliation ou résolution du Contrat de Réservation.

ALS pourra également réclamer le remboursement de la Subvention sans mise en demeure ni autre démarche judiciaire ou extrajudiciaire, par notification au Bénéficiaire, si toute déclaration ou affirmation faite ou réputée faite par le Bénéficiaire dans le Contrat de Prêt Long Terme, (sauf si les Conditions ACV0000724

Particulières ne prévoient pas de Prêt Court terme) le Contrat de Prêt Court Terme, le Contrat de Subvention ou le Contrat de Réservation ou dans tout autre document remis par ou au nom et pour le compte du Bénéficiaire au titre de l'un de ces Contrats ou concernant ceux-ci, est ou se révèle avoir été, inexacte ou trompeuse sur un point significatif au moment où elle a été faite ou réputée avoir été faite.

ARTICLE 5 – DECLARATIONS DU BENEFICIAIRE

En signant le Contrat, le Bénéficiaire souscrit les déclarations ci-dessous et sont complétées par les déclarations stipulées à l'article 4 des Conditions Particulières du Contrat de Subvention. Ces déclarations seront réputées être réitérées à chaque date de Versement et à chaque Date de Paiement d'Intérêts par référence aux faits et circonstances qui prévaudront alors :

- à la Date de Signature, aucune instance ou procédure judiciaire, administrative ou arbitrale n'est en cours qui aurait pour effet d'empêcher ou interdire la signature ou l'exécution du présent Contrat ou la constitution d'une Sûreté ;
- à la date à laquelle ils sont remis, les documents (et notamment ceux contenant des informations comptables et financières) remis à ALS n'omettent aucune information qui pourrait être raisonnablement considérée comme déterminante de sa décision de mettre la Subvention, le cas échéant le Prêt Long Terme et/ou le Prêt Court Terme, à la disposition du Bénéficiaire et les informations contenues dans les documents remis à ALS sont, à la meilleure connaissance du Bénéficiaire, à la date à laquelle ils ont été remis, exactes en tous points significatifs ;
- à la Date de Signature, le Bénéficiaire ne fait l'objet d'aucune procédure collective ou procédure de règlement amiable ;
- tous les impôts dus par le Bénéficiaire ont été et/ou seront dûment déclarés et ont été et/ou seront payés dans les délais impartis par l'administration compétente conformément aux règles de comptabilisation et d'imposition fiscale applicables ;
- le Bénéficiaire est en conformité avec toutes les lois et réglementations qui lui sont applicables ou qui sont applicables à ses actifs, ainsi qu'avec toute injonction délivrée par les autorités compétentes, autre qu'une non-conformité mineure ;
- ni le Bénéficiaire, ni ses actionnaires, ni ses représentants légaux, ni, à la meilleure connaissance du Bénéficiaire, aucun de leurs employés respectifs, ni aucun des affiliés du Bénéficiaire, n'est une personne physique, ou morale ou une entité (ci-après une "Personne"), ou n'est détenu ou contrôlé par des Personnes :
 - faisant l'objet ou étant la cible d'une quelconque loi, réglementation, embargo ou autre mesure restrictive relative à des sanctions financières, économiques ou commerciales, adoptée, édictée, appliquée ou mise en œuvre par l'Organisation des Nations Unies, l'Union européenne (ou l'un de ses Etats membres), ou tout organisme ou agence de l'un des Etats ou institutions précités, y compris la Direction Générale du Trésor français (ci-après « Sanction ») ; ou
 - immatriculée ou résidente dans un pays ou territoire, qui fait, ou dont le gouvernement fait, l'objet d'une quelconque Sanction interdisant de façon générale les relations avec ledit gouvernement, pays ou territoire ;
- ni le Bénéficiaire, ni ses actionnaires, ni leurs représentants légaux, ni à la meilleure connaissance du Bénéficiaire, aucun de leurs employés ou agents respectifs, ni aucun des affiliés du Bénéficiaire, n'est engagé dans une activité ou ne s'est livré à une quelconque activité ou conduite susceptible d'enfreindre toute législation ou réglementation applicable en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux ou la corruption, en vigueur dans toute juridiction concernée, et ont mis en place et maintiennent des procédures et lignes de conduite destinées à prévenir la violation de ces législations et réglementations ;
- le Bénéficiaire dispose ou bénéficie, à toute date donnée, de tous les droits personnels ou réels et de toutes les autorisations administratives nécessaires.

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS D'INFORMATION

6.1 Lors de l'arrêté des comptes de l'opération immobilière financée, le Bénéficiaire devra remettre à ALS les éléments suivants :

- le prix de revient définitif de l'opération immobilière ;
- le plan de financement définitif de l'opération immobilière ;
- le justificatif de mise à disposition des logements ;
- la copie de la déclaration d'achèvement des travaux ou du procès-verbal de réception des travaux.

6.2 Sur 1^{ère} demande d'ALS, le Bénéficiaire s'engage à communiquer sous dix (10) jours :

- la copie de ses comptes annuels ;
- l'état locatif des logements réservés (numéros, type de logements, loyers et charges, nom des locataires, date d'entrée des locataires) ;
- toute autre pièce d'ordre administratif, juridique, comptable et technique permettant de vérifier la bonne utilisation des fonds.

6.3 Le Bénéficiaire informera préalablement ALS de tout changement de forme sociale dont il pourrait faire l'objet et lui communiquera une copie à jour de ses statuts dans les plus brefs délais après la décision de transformation.

6.4 Le Bénéficiaire informera préalablement ALS de tout changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) dont il pourrait faire l'objet et plus généralement de tout changement de bénéficiaire effectif.

ARTICLE 7 – AFFICHAGE ET DOCUMENTATION RELATIFS A L'OPERATION

Le Bénéficiaire s'engage à mentionner la participation d'ALS en tant que financeur sur le panneau d'affichage (déclaration préalable / permis de construire...) relatif à l'opération financée en y faisant figurer un logo d'une taille minimale de 50 cm de longueur (résolution minimale : 300 dpi). Il s'engage également

sur tout document relatif à l'opération à faire référence à ALS en qualité de financeur. Cette mention devra respecter les éléments de la charte graphique d'ALS transmise au Bénéficiaire.

ARTICLE 8 – MODIFICATION ET CESSION PAR ALS DU CONTRAT DE SUBVENTION

Aucune modification ne pourra être apportée au Contrat de Subvention autrement que sous la seule forme d'un avenant écrit conclu entre les Parties.

ALS pourra céder (notamment par voie d'apport) le Contrat de Subvention ainsi que les créances et dettes en résultant à toute autre société ou entité de son Groupe ou tout fonds ou organisme géré par ALS ou une autre société ou entité de son Groupe, ce à quoi le Bénéficiaire consent à l'avance, étant précisé que le Bénéficiaire consent expressément à ce qu'ALS soit déchargée de toute responsabilité solidaire au titre des articles 1216-1 et 1327-2 du Code civil dans cette hypothèse. Le Contrat de Subvention ainsi que les créances et dettes en résultant seront également transmis à toute société ou autre entité à laquelle le patrimoine ou la branche d'activité concernée d'ALS serait transmis dans le cadre d'une opération de fusion, de scission, de dissolution sans liquidation relevant de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil ou d'apport partiel d'actifs soumis au régime des scissions ou toute transmission universelle de patrimoine par effet de la loi.

ARTICLE 9 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

ALS est engagée dans une démarche continue de protection des données à caractère personnel des personnes physiques qui entrent en relation avec elle, en conformité avec la Loi Informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement Général sur la Protection des Données (UE) 2016/679 du 27 avril 2016. Les informations recueillies sont obligatoires pour le traitement de votre demande, la finalité principale de leur collecte étant l'instruction de votre dossier et sa gestion. Les données collectées sont destinées aux services d'Action Logement Services et, le cas échéant, à ses sous-traitants, prestataires et partenaires, aux entités du Groupe et à l'ANCOLS. Certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles peuvent également être communiquées, à leur requête, aux organismes officiels et aux autorités administratives ou judiciaires, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux ou contre le financement du terrorisme. Action Logement Services est tenue au secret professionnel concernant ces données.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée, le Bénéficiaire dispose d'un droit d'accès, d'un droit de rectification, d'un droit d'effacement, d'un droit de limitation du traitement de vos données, d'un droit d'opposition au traitement de données et d'un droit à la portabilité des données ainsi que du droit de définir le sort de vos données en cas de décès. Ces droits peuvent être exercés par courrier signé, en écrivant à Action Logement Services – Service conformité, 21, quai d'Austerlitz CS 41455 ; 75643 Paris cedex 13, en joignant la copie d'un titre d'identité comportant une signature, ainsi qu'un justificatif du domicile pour la réponse.

Pour information, le DPO d'Action Logement Services peut être joint à l'adresse suivante : rgpd.ues75@actionlogement.fr.

Le Bénéficiaire dispose également du droit d'introduire une réclamation directement auprès de la CNIL, 3, place de Fontenoy ; 75007 Paris.

ARTICLE 10 - LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

En application des dispositions légales et réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, Action Logement Services est tenue de s'assurer d'une bonne connaissance de ses clients et d'exercer une vigilance constante sur les opérations effectuées par ces derniers. Action Logement Services vérifie à cette fin l'identité et l'adresse du Bénéficiaire et recueille toute information pertinente pour une bonne compréhension de la nature et de l'objet de sa relation avec lui.

Le Bénéficiaire est dûment informé qu'Action Logement Services a l'obligation de cesser sans délai toute relation d'affaires avec lui si elle n'est pas en mesure de l'identifier, de recueillir les informations relatives à l'objet et à la nature de cette relation et, plus généralement, en cas de soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme.

Tout au long de cette relation, Action Logement Services peut demander au Bénéficiaire de mettre à jour les informations recueillies et/ou de lui fournir tout justificatif relatif à son identité, son domicile, son activité professionnelle, son niveau de revenu, son patrimoine ou concernant ses bénéficiaires effectifs. Le Bénéficiaire est tenu de communiquer immédiatement les informations et justificatifs demandés. A réception des documents demandés ou en leur absence, et ce durant toute la relation d'affaires au titre de son obligation de connaissance actualisée du Bénéficiaire, ALS pourra, unilatéralement et sans recours possible du Bénéficiaire, décider de différer l'exécution de ses obligations, voire de ne pas les exécuter.

Conformément à la réglementation en vigueur et plus particulièrement à l'article L.561-12 du Code monétaire et financier, ALS conservera pendant une durée de cinq (5) ans après la fin des relations avec le Bénéficiaire, intervenue pour quelque raison que ce soit, une copie des documents et informations ayant servi à son identification.

ARTICLE 11 - AUTORITES DE CONTROLE

ALS, en tant qu'organisme collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction agréé, est soumis au contrôle et à l'évaluation de l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) située La Grande Arche - Paroi Sud ; 92055 Paris La Défense Cedex (www.ancols.fr).

ALS, en tant que société de financement, est soumis au contrôle de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) située 4, place de Budapest CS 92459 ; 75436 Paris cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr).

Au sein du ministère chargé de l'Economie, la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) contribue à la conception et à la mise en œuvre de la politique économique, en veillant au bon fonctionnement des marchés sous tous leurs aspects, au bénéfice des consommateurs et des entreprises. Elle est située 59, boulevard Vincent Auriol ; 75013 Paris cedex 13 (<https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/coordonnees-des-DDPP-et-DDCSPP>).

ARTICLE 12 – ABSENCE D'IMPREVISION

Chacune des Parties convient que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du Contrat de Subvention est écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

ARTICLE 13 – CADUCITE

Le Contrat de Subvention étant lié au Contrat de Réservation et (dans le cas où les Conditions Particulières ne les prévoient pas) au Contrat de Prêt Long Terme et au Contrat de Prêt Court Terme, la nullité de l'un ou l'autre de ces Contrats entraînera la caducité du Contrat de Subvention. Il est précisé que, si les Conditions Particulières prévoient un Prêt Long Terme et/ou un Prêt Court Terme, l'annulation de l'engagement d'ALS au titre de la mise à disposition du Prêt Long Terme et/ou du Prêt Court Terme dans les conditions précisées au Contrat de Prêt Long Terme et/ou au Contrat de Prêt Court Terme de même que tout remboursement ou exigibilité anticipé du Prêt Long Terme et/ou du Prêt Court Terme n'est pas assimilable à l'annulation du Contrat de Prêt Long Terme et/ou du Contrat de Prêt Court Terme et n'entraînera donc pas la caducité du Contrat de Subvention (mais peut constituer un cas de remboursement de la subvention au titre de l'Article 4 ci-dessus).

ARTICLE 14 – DROIT APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Le Contrat de Subvention est régi par la législation française.

Pour l'exécution du Contrat de Subvention, les Parties font éléction de domicile en leur siège social respectif.

En cas de différend relatif à la validité, l'interprétation, l'inexécution et l'exécution de l'une des quelconques dispositions du Contrat de Subvention, les Parties décident de rechercher avant tout une solution amiable.

Dans l'hypothèse où elles n'y parviendraient pas dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification d'une Partie à l'autre du différend, **les Parties attribuent expressément compétence au Tribunal de Commerce de Paris.**

CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT DE RESERVATION

ARTICLE 1 – OBJET

Le Contrat de Réservation a pour objet de définir les conditions et les modalités d'exercice des droits de réservation locative octroyés par le Bailleur à ALS, afin de loger les salariés des entreprises, en contrepartie du financement consenti au Bailleur par ALS dans le cadre du Prêt Long Terme, et, le cas échéant, du Prêt Court Terme et de la Subvention (ci-après le « **Financement** »).

Le Bailleur doit respecter les conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires.

ARTICLE 2 – RESERVATIONS DE LOGEMENTS

En application de l'article L.313-26 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur doit affecter, pour la durée et dans les conditions définies aux Conditions Particulières du Contrat de Réservation, les logements locatifs réservés à des personnes proposées par ALS, cette obligation étant la contrepartie directe du Financement accordé.

Dans le Contrat de Réservation,

- un **logement neuf** est un logement achevé depuis moins de 5 ans et qui n'a jamais été habité ou utilisé sous quelque forme que ce soit ou un logement acquis ou réhabilité qui n'a jamais été habité ni utilisé depuis sa réhabilitation.
- un **logement ancien** est un logement qui a déjà fait l'objet d'une occupation ;
 - lorsque les droits de réservation s'exercent sur des logements dans un programme ancien, ces logements peuvent être vacants ou occupés.
 - lorsque les logements réservés par ALS sont occupés, le Bailleur s'engage dès la première vacance à transmettre à ALS un avis de congé lui permettant d'exercer son droit.

La réservation d'un logement en **droit unique** offre la possibilité de réserver un logement pour une durée indéterminée, permettant ainsi à un locataire d'occuper le logement. Celle-ci prend fin pour donner suite au congé du seul locataire qui aura bénéficié de la réservation.

La réservation d'un logement en **droit de suite** permet à ALS de bénéficier un logement neuf ou ancien pour une durée déterminée dans les Conditions particulières du Contrat de Réservation. Lors des vacances successives, le Bailleur s'oblige à réaffecter les logements ainsi réservés à ALS, et ce pendant toute la durée du Contrat de Réservation.

Il est entendu que :

- les logements réservés devront être conformes aux normes d'habitabilité en vigueur, le Bailleur s'obligeant à les proposer et à les maintenir en bon état d'entretien ;
- l'environnement de l'Opération devra permettre l'accès aux logements dans des conditions normales, les abords devant être accessibles sans nuisance particulière ;
- les candidats proposés par ALS devront remplir les conditions requises pour l'occupation des logements réservés.

Le Bailleur s'engage également à répondre à toute demande d'information d'ALS sur les conditions d'occupation des logements réservés.

ALS n'interviendra pas dans les rapports locatifs entre le Bailleur et les locataires proposés. A ce titre, la sélection des locataires parmi les candidats proposés par ALS et le contrôle des conditions d'occupation des logements seront du seul ressort du Bailleur.

Les contrats de location seront passés directement entre le Bailleur et les locataires.

Le Bailleur exercera tous les droits que la réglementation en vigueur et le bail lui confèrent. Il pourra, notamment, donner congé au locataire si ce dernier refuse de respecter ses obligations locatives et le poursuivre en justice.

Il est expressément stipulé que :

- l'attribution d'un logement à un salarié d'entreprise ne confère pas à ce logement un caractère de logement de fonction, son employeur ne pouvant intervenir dans les phases de conclusion, d'exécution ou de résiliation du bail ;
- le Contrat de Réservation ne confère pas à ALS la qualité de copropriétaire ou de locataire principal.

Le Bailleur s'engage à ne pas faire supporter de frais de dossier aux candidats proposés par ALS.

ARTICLE 3 – MISE A DISPOSITION DES LOGEMENTS RESERVES

3.1 Logements issus de programmes neufs

En qualité de réservataire, ALS participera aux différentes commissions de répartition des réservations organisées par le Bailleur.

Le Bailleur s'engage à garantir à ALS un **délai de commercialisation de quatre (4) Mois** lui permettant de présenter des candidats à la location sur les logements réservés.

Le Bailleur devra remettre à ALS, au plus tôt six (6) Mois et au plus tard trois (3) Mois avant la date effective de livraison des logements, le dossier de commercialisation comprenant, au minimum, les éléments suivants :

- un descriptif de l'Opération et des équipements prévus ;
- le plan de situation et le plan de masse de la ou des opérations dans lesquelles sont situés les logements réservés ;
- l'adresse postale des logements réservés ou, à défaut, toutes les informations utiles permettant de localiser précisément l'ensemble immobilier ;
- le plan détaillé des logements réservés et de leurs annexes, ainsi que, s'il s'agit d'appartements, leur situation dans l'immeuble ;
- une fiche précisant le public accueilli (projet social) pour les logements réservés en structures collectives ;
- la référence des logements du Bailleur et n° RPLS si possible ;
- la typologie et la surface habitable ;
- le montant définitif du loyer/redevance et des charges prévisionnelles de chaque logement et de ses annexes ;
- le mode de chauffage des logements ;
- la (les) date(s) de mise en location prévisionnelle(s) ;
- les informations relatives au logement témoin et les modalités de visite, le cas échéant.

Tout retard dans la transmission des informations visées ci-dessus ou de modification importante de celles-ci aura pour effet de prolonger le délai de commercialisation accordé à ALS, d'une durée égale au retard constaté, sans que le Bailleur ne puisse prétendre au paiement d'une quelconque indemnité.

Dans l'éventualité où les candidats proposés par ALS ne répondraient pas aux critères formulés par la commission d'attribution du Bailleur, ALS aura la possibilité de proposer d'autres candidats.

En cas de non-présentation d'un candidat à la signature d'un bail, le Bailleur devra en aviser ALS sous deux (2) Jours Ouvrés afin qu'ALS puisse procéder à une nouvelle proposition dans le délai imparti. Le délai lié à la proposition d'un nouveau candidat ne prolonge pas le délai initial qui reste de quatre (4) Mois maximum à compter de la date effective de réception du dossier de commercialisation.

A défaut d'attribution d'un logement à un candidat présenté par ALS dans les délais impartis, le Bailleur s'engage à proposer un autre logement à ALS au titre du flux annuel de logements mis à disposition, afin de régulariser une attribution.

3.2 Logements issus du parc ancien

Pour chaque logement proposé, le Bailleur devra fournir à ALS, au minimum, les informations suivantes :

- l'adresse postale du logements proposé ou, à défaut, toutes les informations utiles permettant de localiser précisément l'ensemble immobilier ;
- le plan détaillé du logement proposé et de ses annexes, ainsi que, s'il s'agit d'un appartement, sa situation dans l'immeuble ;
- la référence logement du Bailleur et n° RPLS si possible ;
- la typologie et la surface habitable ;
- un descriptif sommaire des équipements ;
- le plafond de ressources / norme du logement ;
- la zone plafond de ressources ;
- le montant du loyer ou de la redevance mensuel(le) hors charges ;
- le montant des charges prévisionnelles ;
- le mode de chauffage du logement ;
- la date de disponibilité du logement ;
- une photo du programme ou les modalités de visite du logement, le cas échéant ;
- une fiche précisant le public accueilli (projet social) pour les logements proposés en structures collectives.

A défaut d'attribution d'un logement à un candidat présenté par ALS dans le délai d'un (1) Mois, le Bailleur s'engage à proposer un autre logement à ALS au titre du flux annuel de logements mis à disposition, afin de régulariser une attribution.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LOGEMENTS RESERVES

4.1 Logements familiaux

Conformément à l'article L 441-1 du Code de la construction et de l'habitation, le délai dans lequel ALS propose un ou plusieurs candidats au Bailleur ne peut excéder un (1) Mois à compter du jour où ALS est informée de la vacance du logement. Cette disposition est d'ordre public.

4.1.1 Logements réservés en flux (Droits uniques)

Le flux annuel de logements se définit sous forme d'un engagement du Bailleur de mise à la disposition d'ALS d'un nombre annuel de logements parmi les logements mis en service ou remis en location. Ce flux annuel s'applique sur la totalité du patrimoine du Bailleur, y compris les livraisons nouvelles prévues.

Les offres de logement seront proposées par le Bailleur conformément au flux annuel de logements défini dans les Conditions Particulières du Contrat de Réservation pour une durée maximale égale à celle du Prêt Long Terme et à compter de la signature de la Convention et conformément aux attentes exprimées par ALS dans le cadre des rencontres régulières entre les équipes des Directions Régionales ALS et les services du Bailleur pour établir le flux annuel de logements.

Dans l'hypothèse où, au terme du délai précité, le nombre total des entrées dans les lieux se révélait être inférieur à celui prévu aux Conditions Particulières du Contrat de Réservation, ALS pourra demander au Bailleur le remboursement du montant correspondant aux entrées dans les lieux non réalisées, ou convenir avec ce dernier de proroger, par voie d'avenant, le délai de mise à disposition du solde des entrées dans les lieux restant dû.

Dans l'éventualité où les candidats proposés par ALS ne répondraient pas aux critères formulés par la commission d'attribution du Bailleur, ALS aura la possibilité de proposer d'autres candidats.

En cas de non-présentation d'un candidat à la signature d'un bail, le Bailleur devra aviser ALS, sous deux (2) Jours Ouvrés, afin de procéder à une nouvelle désignation dans le délai imparti. Le délai lié à la désignation d'un nouveau candidat ne prolonge pas le délai initial qui reste d'un (1) Mois maximum à compter de la date de réception de l'offre de logement par ALS.

Seuls sont décomptés du Contrat de Réservation les logements ayant fait l'objet d'une entrée dans les lieux.

4.1.2 Logements réservés en droit de réservation multiple (Droits de suite)

Lors des vacances successives, le Bailleur s'oblige à réaffecter les logements réservés à ALS, et ce pendant toute la durée du Contrat de Réservation.

Il en est de même en cas de réservation en droit de suite sur des logements occupés, le Bailleur s'obligeant à mettre les logements à disposition d'ALS dès leur première libération et ce pendant toute la durée du Contrat de Réservation.

En cas de vacance d'un logement réservé à ALS, le Bailleur informe ALS de tout préavis sur son contingent par tout moyen. Cet avis doit comporter les éléments d'identification du logement ainsi que les loyers et charges actualisés.

S'agissant de logements réservés en droit de suite, ALS aura la faculté de proposer, auprès du Bailleur, les candidats successifs à leur location à compter de leur date effective de mise à disposition au profit d'ALS, et ce jusqu'au terme de la durée de réservation prévue aux Conditions Particulières du Contrat de Réservation. L'expiration de la durée de réservation sera, par contre, sans incidence sur les baux en cours à cette date.

Que les logements réservés soient vacants ou occupés, à compter de la date de réception des éléments d'information (mentionnés ci-dessus), ALS disposera d'un **délai d'un (1) Mois** pour présenter un ou plusieurs candidats et transmettre les dossiers de candidature comprenant l'ensemble des documents et renseignements demandés.

Dans l'éventualité où les candidats proposés par ALS ne répondraient pas aux critères formulés par la commission d'attribution du Bailleur, ALS aura la possibilité de proposer d'autres candidats.

En cas de non-présentation d'un candidat à la signature du bail, le Bailleur devra aviser, sous deux (2) Jours Ouvrés, ALS afin qu'elle procède à une nouvelle proposition dans le délai imparti. Le délai lié à la proposition d'un nouveau candidat ne prolonge pas le délai initial qui reste d'un (1) Mois maximum.

A défaut de présentation de candidat dans les délais impartis, ALS remettra à la disposition du Bailleur le logement inoccupé pour une seule désignation de locataire actif non-demandeur d'emploi (« pour un tour »). Ce même logement sera reproposé à ALS dès le départ du locataire désigné par le Bailleur.

4.2 Logements en structures collectives

Le Bailleur s'engage vis-à-vis d'ALS à faire respecter par le gestionnaire les modalités de mise à disposition et les conditions de mise en œuvre de la gestion du contingent ALS. Un bilan annuel des attributions doit être transmis par le Bailleur à ALS.

Le délai dans lequel ALS propose un ou plusieurs candidats au Bailleur ne peut excéder huit (8) Jours Ouvrés à compter du jour où ALS est informée de la vacance du logement.

4.2.1 Logements réservés en flux (Droits uniques)

Le flux annuel de logements se définit sous forme d'un engagement du Bailleur de mise à la disposition d'ALS d'un nombre annuel de logements parmi les logements mis en service ou remis en location. Ce flux annuel s'applique sur la totalité du patrimoine du Bailleur, y compris les livraisons nouvelles prévues.

Les offres de logement seront proposées par le Bailleur conformément au flux annuel de logements défini dans les Conditions Particulières du Contrat de Réservation pour une durée maximale égale à celle du Prêt Long Terme et à compter de la signature de la Convention et conformément aux attentes exprimées par ALS dans le cadre des rencontres régulières entre les équipes des Directions Régionales ALS et les services du Bailleur pour établir le flux annuel de logements.

Dans l'hypothèse où, au terme du délai précité, le nombre total des entrées dans les lieux se révélait être inférieur à celui prévu aux Conditions Particulières du Contrat de Réservation, ALS pourra demander au Bailleur le remboursement du montant correspondant aux entrées dans les lieux non réalisées, ou convenir avec ce dernier de proroger, par voie d'avenant, le délai de mise à disposition du solde des entrées dans les lieux restant dû.

Dans l'éventualité où les candidats proposés par ALS ne répondraient pas aux critères formulés par la commission d'attribution du Bailleur, ALS aura la possibilité de proposer d'autres candidats.

En cas de non-présentation d'un candidat à la signature d'un bail, le Bailleur devra aviser ALS, sous deux (2) Jours Ouvrés, afin de procéder à une nouvelle désignation dans le délai imparti. Le délai lié à la désignation d'un nouveau candidat ne prolonge pas le délai initial qui reste de huit (8) Jours Ouvrés maximum à compter de la date de réception de l'offre de logement par ALS.

Seuls sont décomptés du Contrat de Réservation les logements ayant fait l'objet d'une entrée dans les lieux.

4.2.2 Logements réservés en droit de réservation multiple (Droits de suite)

Lors des vacances successives, le Bailleur s'oblige à réaffecter les logements réservés à ALS, et ce pendant toute la durée du Contrat de Réservation.

Il en est de même en cas de réservation en droit de suite sur des logements occupés, le Bailleur s'obligeant à mettre les logements à disposition d'ALS dès leur première libération et ce pendant toute la durée du Contrat de Réservation.

En cas de vacance d'un logement réservé à ALS, le Bailleur informe ALS de tout préavis sur son contingent par tout moyen. Cet avis doit comporter les éléments d'identification du logement ainsi que les redevances et charges actualisées.

S'agissant de logements réservés en droit de suite, ALS aura la faculté de proposer les candidats successifs à leur location par tout moyen, à compter de leur date effective de mise à disposition au profit d'ALS, et ce jusqu'au terme de la durée de réservation prévue aux Conditions Particulières du Contrat de Réservation. L'expiration de la durée de réservation sera, par contre, sans incidence sur les baux en cours à cette date.

Que les logements réservés soient vacants ou occupés, à compter de la date de réception des éléments d'information (mentionnés ci-dessus), ALS disposera d'un délai de huit (8) Jours Ouvrés pour présenter un ou plusieurs candidats et transmettre les dossiers de candidature comprenant l'ensemble des documents et renseignements demandés.

Dans l'éventualité où les candidats proposés par ALS ne répondraient pas aux critères formulés par la commission d'attribution du Bailleur, ALS aura la possibilité de proposer d'autres candidats.

En cas de non-présentation d'un candidat à la signature du bail, le Bailleur devra aviser, sous deux (2) Jours Ouvrés, ALS afin qu'elle procède à une nouvelle proposition dans le délai imparti. Le délai lié à la proposition d'un nouveau candidat ne prolonge pas le délai initial qui reste de huit (8) Jours Ouvrés maximum à compter de la date de réception de l'offre de logement par ALS.

A défaut de présentation de candidat dans les délais impartis, ALS remettra à la disposition du Bailleur le logement inoccupé pour une seule désignation de locataire actif non-demandeur d'emploi (« pour un tour »). Ce même logement sera reposé à ALS dès le départ du locataire désigné par le Bailleur.

ARTICLE 5 – DUREE DU CONTRAT DE RESERVATION

Le Contrat de Réservation produit ses effets à partir du jour de la signature de la Convention par les Parties jusqu'à l'extinction des droits de réservation, telle que prévue aux Conditions Particulières du Contrat de Réservation.

ARTICLE 6 – CADUCITE

Le Contrat de Réservation étant lié au Contrat de Prêt Long Terme et, le cas échéant, au Contrat de Subvention, la nullité de l'un ou l'autre de ces Contrats entraînera la caducité du Contrat de Réservation, étant précisé que :

- L'annulation de l'engagement d'ALS au titre de la mise à disposition du Prêt Long Terme dans les conditions précisées au Contrat de Prêt Long Terme, de même que tout remboursement ou exigibilité anticipé du Prêt Long Terme, n'est pas assimilable à l'annulation du Contrat de Prêt Long Terme et n'entraînera donc pas la caducité du Contrat de Réservation ;
- Le remboursement de la Subvention accordée en cas de non-respect de l'un des engagements pris par le Bailleur en qualité de bénéficiaire au titre du Contrat de Subvention, n'est pas assimilable à l'annulation du Contrat de Subvention et n'entraînera donc pas la caducité du Contrat de Réservation.

ARTICLE 7 – CLAUSE DE RESPONSABILITE

Chaque Partie sera responsable du préjudice direct causé à l'autre Partie du fait de l'inexécution de ses obligations au titre du Contrat de Réservation.

La responsabilité d'ALS ne saurait être engagée en cas de retard ou défaillance dans le fonctionnement des instances du Bailleur dans le cadre de la procédure d'attribution du logement.

ARTICLE 8 – MODIFICATION ET CESSION PAR ALS DU CONTRAT DE RESERVATION

Toute modification des conditions ou des modalités du Contrat de Réservation, établie d'un commun accord, fera l'objet d'un avenant. Les conditions et modalités nouvelles ne pourront conduire à remettre en cause l'objectif fixé dans le Contrat de Réservation.

ALS pourra céder (notamment par voie d'apport) le Contrat de Réservation ainsi que les créances et dettes en résultant à toute autre société ou entité de son Groupe ou tout fonds ou organisme géré par ALS ou une autre société ou entité de son Groupe, ce à quoi le Bailleur consent à l'avance, étant précisé que le Bailleur consent expressément à ce qu'ALS soit déchargée de toute responsabilité solidaire au titre des articles 1216-1 et 1327-2 du Code civil dans cette hypothèse. Le Contrat de Réservation ainsi que les créances et dettes en résultant seront également transmis à toute société ou autre entité à laquelle le patrimoine ou la branche d'activité concernée d'ALS serait transmis dans le cadre d'une opération de fusion, de scission, de dissolution sans liquidation relevant de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil ou d'apport partiel d'actifs soumis au régime des scissions ou toute transmission universelle de patrimoine par effet de la loi.

ARTICLE 9 – CHANGEMENT DE LEGISLATION OU DE REGLEMENTATION

Les Parties s'obligent pendant toute la durée d'exécution du Contrat de Réservation, en cas de modification législative et/ou réglementaire ayant un impact sur celui-ci, à négocier de nouvelles conditions contractuelles prenant raisonnablement en compte les conséquences de cette modification.

Si la modification législative et/ou réglementaire rend impossible la mise en œuvre du Contrat de Réservation, celui-ci pourra être résilié sans préavis par ALS, par courrier recommandé avec avis de réception. Dans ce cas, la résiliation ne pourra donner lieu à aucune indemnité en cas d'un quelconque préjudice direct ou indirect résultant de cette modification. Pour autant, ALS s'engage à revenir vers le Bailleur pour négocier les nouvelles conditions conventionnelles destinées à maintenir la continuité des services à rendre à ses salariés.

ARTICLE 10 – RESOLUTION DU CONTRAT DE RESERVATION

En cas de faute grave de l'une des Parties, l'autre Partie pourra résilier à tout moment le Contrat de Réservation sans mise en demeure ni autre démarche judiciaire ou extrajudiciaire, en notifiant l'autre Partie par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR).

En cas d'inexécution totale ou partielle par l'une des Parties de l'une de ses obligations mises à sa charge par les présentes, le Contrat de Réservation pourra être résolu par l'autre Partie après une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter de la première présentation de la lettre recommandée, sans autre démarche judiciaire ou extrajudiciaire et par notification à l'autre Partie.

La résolution en cas de faute grave ou d'inexécution totale ou partielle du Bailleur implique le remboursement des sommes versées par ALS.

ARTICLE 11 – CONTROLE D'ALS

Le Bailleur s'engage à faciliter le contrôle d'ALS, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif de la réalisation des actions prévues, de l'utilisation du Financement et d'une manière générale de la bonne exécution du Contrat de Réservation.

Sur simple demande d'ALS, le Bailleur s'engage à lui communiquer tout document de nature juridique, fiscale, comptable et de gestion utile.

ARTICLE 12 – CLAUSE DE COMMUNICATION

Le Bailleur s'engage à mentionner la participation d'ALS en tant que financeur sur un panneau de chantier relatif à l'Opération financée en y faisant figurer un logo d'une taille minimale de 50 cm de longueur (résolution minimale : 300 dpi) et en accord avec la taille du panneau. Il s'engage également à faire référence à ALS en qualité de financeur sur tout document relatif à l'Opération. Cette mention devra respecter les éléments de la charte graphique d'ALS transmise au Bailleur.

ARTICLE 13 – ASSURANCE ET DESTRUCTION DES LOGEMENTS RESERVES

Le Bailleur atteste avoir souscrit une police d'assurance auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et établie en France pour toutes les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle, délictuelle et/ou contractuelle du fait des dommages corporels, matériels et immatériels causés au locataire ou à tout tiers dans le cadre de l'exécution du Contrat de Réservation.

Le Bailleur s'engage à maintenir les logements assurés pour une valeur suffisante auprès d'une société d'assurance notoirement solvable et s'oblige, en cas de destruction totale ou partielle des logements faisant l'objet du Contrat de Réservation, dans la limite de l'indemnité perçue en vertu de la police d'assurance souscrite, à reconstruire les locaux ou à les remettre en état d'habitabilité dans les meilleurs délais.

S'agissant des réservations locatives, les effets du Contrat de Réservation seront suspendus de plein droit pendant toute la durée d'indisponibilité des logements réservés.

Dès l'achèvement des travaux de reconstruction, les locataires des logements détruits seront prioritaires sur les logements reconstruits.

En cas d'impossibilité avérée de relogement, le Bailleur s'engage à rembourser à ALS le montant des droits de réservation retirés, au prorata du temps restant à courir.

ARTICLE 14 – CESSION DES LOGEMENTS RESERVES

14.1 Aliénation de logements intermédiaires

Conformément aux dispositions de l'article L.313-26 du Code de la construction et de l'habitation, toute aliénation de logements intermédiaires s'accompagnant de la cession du Contrat de Prêt Long Terme, et le cas échéant du Contrat de Subvention, substituera de plein droit l'acquéreur dans les droits et obligations du Bailleur vendeur au titre du Contrat de Réservation à moins qu'ils soient vendus dans les conditions prévues à l'article L. 443-9 du Code de la construction et de l'habitation. Le Bailleur s'engage expressément à en avertir l'éventuel acquéreur des logements intermédiaires réservés au profit d'ALS, et s'oblige à mentionner, dans l'acte de vente, ces réservations locatives afin qu'elles soient respectées – la Convention devra être annexée à l'acte de vente. Au préalable, le Bailleur aura informé ALS de la vente. Le Bailleur s'engage à faire en sorte que l'acquéreur signe tout avenant au Contrat de Réservation ou autre acte constatant cette substitution de plein droit.

S'agissant de logements intermédiaires qui sont aliénés à un acquéreur à qui le Contrat de Prêt Long Terme, et le cas échéant du Contrat de Subvention, ne sont pas cédés ou qui sont vendus dans les conditions prévues à l'article L.443-9 du Code de la construction et de l'habitation (à savoir les logements répondant aux conditions prévues aux articles L. 443-7 et L. 443-8 du Code de la construction, notamment celle que l'aliénation soit au profit d'un locataire occupant ou d'une autre personne visée à l'article L. 433-11 du Code de la construction et de l'habitation, et relevant de l'exception à la gestion en flux des logements prévue à l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation), le Bailleur devra mettre à la disposition d'ALS, au moment de la vente, des logements équivalents et de qualité équivalente à ceux vendus en centre-ville. Le logement de remplacement sera par priorité situé dans le même ensemble immobilier ou, à défaut dans la même commune que celui qui est aliéné, sauf accord d'ALS pour une localisation différente. Le Bailleur prend acte

que ladite mise à disposition sera subordonnée à l'accord d'ALS donnant lieu à l'établissement d'un avenant au Contrat de Réservation. Le Bailleur s'engage à signer tout avenant au Contrat de Réservation ou autre acte visant les logements mis à disposition.

14.2 Aliénation de logements locatifs sociaux

Pour tous les logements aliénés autres que les logements intermédiaires, le Bailleur vendeur mettra à disposition d'ALS au moment de la vente des logements équivalents et de qualité équivalente.

14.3 Démolition de logements

Dans le cas où le Bailleur, au cours de la durée de validité du Contrat de Réservation, décide de démolir tout ou partie de l'ensemble immobilier faisant l'objet de droits de réservation, il s'engage sans délai à en aviser ALS par lettre recommandée avec avis de réception. Les logements démolis devront être compensés par la mise à disposition de logements équivalents, dans un délai de trois (3) Mois à compter de l'obtention du permis de démolir. Le Bailleur prend acte que ladite mise à disposition sera subordonnée à l'accord d'ALS donnant lieu à l'établissement d'un avenant au Contrat de Réservation.

ARTICLE 15 – CHANGEMENT DE SITUATION DU BAILLEUR

En cas de toute opération de fusion, de scission, de dissolution, de liquidation ou d'apport partiel d'actifs soumis au régime des scissions affectant le Bailleur ou de transformation du Bailleur ce dernier s'engage à en informer préalablement ALS.

Le Contrat de Réservation sera résilié et la totalité des sommes restant dues deviendront exigibles en cas de dissolution ou de liquidation du Bailleur à moins qu'il s'agisse d'une dissolution sans liquidation relevant de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil ou d'une dissolution faisant suite à une fusion ou une scission.

ARTICLE 16 – PUBLICATION DU CONTRAT DE RESERVATION

ALS se réserve la possibilité de faire réitérer, devant notaire, le Contrat de Réservation et de le faire publier au service de la publicité foncière. A cet effet, le Bailleur s'engage à remettre à l'office notarial désigné par ALS, dans un délai d'un (1) Mois à compter de la demande formulée par ALS, tous les renseignements et documents nécessaires à cette publication, ainsi qu'à signer l'acte de réitération.

ARTICLE 17 – CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent à prendre toutes les précautions nécessaires pour préserver la confidentialité des informations échangées à l'occasion de l'élaboration et/ou de l'exécution du Contrat de Réservation, et plus particulièrement celles qui concernent les candidats à la location des logements réservés. Chaque Partie reconnaît que la divulgation non autorisée des informations communiquées par l'autre Partie peut causer des dommages sérieux à celle-ci.

Par conséquent, chaque Partie s'engage à :

- Utiliser les informations communiquées par l'autre Partie uniquement aux fins pour lesquelles elles ont été communiquées.
- Ne pas permettre à un tiers d'avoir accès à ces informations sauf dans les cas où une divulgation de celles-ci s'avère nécessaire à la réalisation de l'objet du Contrat de Réservation.
- Prendre toutes les mesures appropriées, lorsque la divulgation d'informations à un tiers est nécessaire, afin de protéger la confidentialité de celle-ci en requérant de la part du tiers un engagement de confidentialité visant à assurer même le régime de protection de cette information que celui prévu aux présentes.
- Prendre tous les moyens raisonnables appropriés pour limiter l'accès à ladite information.

Cette clause de confidentialité s'étend à tous les membres du personnel auprès duquel toutes mesures nécessaires devront être prises pour respecter la présente obligation.

Cependant, certaines données pourront être transmises à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles peuvent également être communiquées, à leur requête, aux autorités administratives et judiciaires, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

ARTICLE 18 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

ALS est engagée dans une démarche continue de protection des données à caractère personnel des personnes physiques qui entrent en relation avec elle, en conformité avec la Loi Informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement Général sur la Protection des Données (UE) 2016/679 du 27 avril 2016. Les informations recueillies sont obligatoires pour le traitement de votre demande, la finalité principale de leur collecte étant l'instruction de votre dossier et sa gestion. Les données collectées sont destinées aux services d'Action Logement Services et, le cas échéant, à ses sous-traitants, prestataires et partenaires, aux entités du Groupe et à l'ANCOLS. Certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles peuvent également être communiquées, à leur requête, aux organismes officiels et aux autorités administratives ou judiciaires, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux ou contre le financement du terrorisme. Action Logement Services est tenue au secret professionnel concernant ces données.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée, le Bailleur dispose d'un droit d'accès, d'un droit de rectification, d'un droit d'effacement, d'un droit de limitation du traitement de vos données, d'un droit d'opposition au traitement de données et d'un droit à la portabilité des données ainsi que du droit de définir le sort de vos données en cas de décès. Ces droits peuvent être exercés par courrier signé, en écrivant à Action Logement Services – Service conformité, 21, quai d'Austerlitz CS 41455 ; 75643 Paris cedex 13, en joignant la copie d'un titre d'identité comportant une signature, ainsi qu'un justificatif du domicile pour la réponse. Pour information, le DPO d'Action Logement Services peut être joint à l'adresse suivante : rgpd.ues75@actionlogement.fr.

Le Bailleur dispose également du droit d'introduire une réclamation directement auprès de la CNIL, 3, place de Fontenoy ; 75007 Paris.

ARTICLE 19 – LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

En application des dispositions légales et réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, Action Logement Services est tenue de s'assurer d'une bonne connaissance de ses clients et d'exercer une vigilance constante sur les opérations effectuées par ces derniers. Action Logement Services vérifie à cette fin l'identité et l'adresse du Bailleur et recueille toute information pertinente pour une bonne compréhension de la nature et de l'objet de sa relation avec lui.

Le Bailleur est dûment informé qu'Action Logement Services a l'obligation de cesser sans délai toute relation d'affaires avec lui si elle n'est pas en mesure de l'identifier, de recueillir les informations relatives à l'objet et à la nature de cette relation et, plus généralement, en cas de soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme.

Tout au long de cette relation, Action Logement Services peut demander au Bailleur de mettre à jour les informations recueillies et/ou de lui fournir tout justificatif relatif à son identité, son domicile, son activité professionnelle, son niveau de revenu, son patrimoine ou concernant ses bénéficiaires effectifs. Le Bailleur est tenu de communiquer immédiatement les informations et justificatifs demandés. A réception des documents demandés ou en leur absence, et ce durant toute la relation d'affaires au titre de son obligation de connaissance actualisée du Bailleur, ALS pourra, unilatéralement et sans recours possible du Bailleur, décider de différer l'exécution de ses obligations, voire de ne pas les exécuter.

Conformément à la réglementation en vigueur et plus particulièrement à l'article L.561-12 du Code monétaire et financier, ALS conservera pendant une durée de cinq (5) ans après la fin des relations avec le Bailleur intervenue pour quelque raison que ce soit, une copie des documents et informations ayant servi à son identification.

ARTICLE 20 – AUTORITES DE CONTROLE

ALS, en tant qu'organisme collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction agréé, est soumis au contrôle et à l'évaluation de l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) située La Grande Arche - Paroi Sud ; 92055 Paris La Défense Cedex (www.ancols.fr).

ALS, en tant que société de financement, est soumis au contrôle de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) située 4, place de Budapest CS 92459 ; 75436 Paris cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr).

Au sein du ministère en charge de l'Economie, la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) contribue à la conception et à la mise en œuvre de la politique économique en veillant au bon fonctionnement des marchés sous tous leurs aspects au bénéfice des consommateurs et des entreprises. Elle est située 59, boulevard Vincent Auriol ; 75013 Paris cedex 13 (<https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/coordonnees-des-DDPP-et-DDCSPP>).

ARTICLE 21 – ABSENCE D'IMPREVISION

Chacune des Parties convient que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du Contrat de Réservation est écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

ARTICLE 22 – FRAIS

Tous frais de recouvrement, frais de justice, taxes ainsi que tous honoraires présents ou à venir, versés par ALS pour l'exécution du Contrat de Réservation seront à la charge du Bailleur.

ARTICLE 23 – LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Le Contrat de Réservation est régi par et interprété conformément au droit français.

Pour l'exécution du Contrat de Réservation, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

En cas de contestation sur l'interprétation, l'exonération et l'exécution de l'une des quelconques dispositions du Contrat de Réservation, les Parties s'engagent à rechercher avant tout une solution amiable.

Dans l'hypothèse où elles n'y parviendraient pas dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à

compter de la notification par une Partie à l'autre du différend, **les Parties attribuent expressément compétence au Tribunal de Commerce de Paris.**

TABLEAU D'AMORTISSEMENT PREVISIONNEL
ENTRE ACTION LOGEMENT SERVICES ET SOLIHA BLI
PAYS DE LA LOIRE

CPM69

Dossier N° M001/1070854-01-001 - Financement de norme
 ANAH Très Social
 ADAPEI ARIA 2 85200 FONTENAY LE COMTE - N° ACV0000724

Montant du prêt :	191 588,00 €	Taux :	0,25 % sur 240 mois
Coût total des intérêts :	5 320,72 €		
Périodicité :	Mensuel		
Durée totale :	240 mois		
Dont différé d'amortissement :	24 mois	TEG :	0,25%

Date	Echéance	Amortissement	Intérêt	Capital Restant Dû
05/09/2022	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/10/2022	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/11/2022	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/12/2022	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/01/2023	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/02/2023	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/03/2023	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/04/2023	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/05/2023	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/06/2023	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/07/2023	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/08/2023	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/09/2023	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/10/2023	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/11/2023	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/12/2023	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/01/2024	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/02/2024	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/03/2024	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/04/2024	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/05/2024	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/06/2024	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/07/2024	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/08/2024	39,91 €	0,00 €	39,91 €	191 588,00 €
05/09/2024	907,18 €	867,27 €	39,91 €	190 720,73 €
05/10/2024	907,18 €	867,45 €	39,73 €	189 853,28 €
05/11/2024	907,18 €	867,63 €	39,55 €	188 985,65 €
05/12/2024	907,18 €	867,81 €	39,37 €	188 117,84 €
05/01/2025	907,18 €	867,99 €	39,19 €	187 249,85 €
05/02/2025	907,18 €	868,17 €	39,01 €	186 381,68 €
05/03/2025	907,18 €	868,36 €	38,82 €	185 513,32 €
05/04/2025	907,18 €	868,54 €	38,64 €	184 644,78 €
05/05/2025	907,18 €	868,72 €	38,46 €	183 776,06 €
05/06/2025	907,18 €	868,90 €	38,28 €	182 907,16 €
05/07/2025	907,18 €	869,08 €	38,10 €	182 038,08 €
05/08/2025	907,18 €	869,26 €	37,92 €	181 168,82 €
05/09/2025	907,18 €	869,44 €	37,74 €	180 299,38 €
05/10/2025	907,18 €	869,62 €	37,56 €	179 429,76 €
05/11/2025	907,18 €	869,80 €	37,38 €	178 559,96 €
05/12/2025	907,18 €	869,99 €	37,19 €	177 689,97 €
05/01/2026	907,18 €	870,17 €	37,01 €	176 819,80 €
05/02/2026	907,18 €	870,35 €	36,83 €	175 949,45 €
05/03/2026	907,18 €	870,53 €	36,65 €	175 078,92 €
05/04/2026	907,18 €	870,71 €	36,47 €	174 208,21 €
05/05/2026	907,18 €	870,89 €	36,29 €	173 337,32 €
05/06/2026	907,18 €	871,07 €	36,11 €	172 466,25 €
05/07/2026	907,18 €	871,25 €	35,93 €	171 595,00 €
05/08/2026	907,18 €	871,44 €	35,74 €	170 723,56 €

Paraphes :

**TABLEAU D'AMORTISSEMENT PREVISIONNEL
ENTRE ACTION LOGEMENT SERVICES ET SOLIHA BLI
PAYS DE LA LOIRE**

Dossier N° M001/1070854-01-001 - Financement de norme

ANAH Très Social

ADAPEI ARIA 2 85200 FONTENAY LE COMTE - N° ACV0000724

Date	Echéance	Amortissement	Intérêt	Capital Restant Dû
05/09/2026	907,18 €	871,62 €	35,56 €	169 851,94 €
05/10/2026	907,18 €	871,80 €	35,38 €	168 980,14 €
05/11/2026	907,18 €	871,98 €	35,20 €	168 108,16 €
05/12/2026	907,18 €	872,16 €	35,02 €	167 236,00 €
05/01/2027	907,18 €	872,34 €	34,84 €	166 363,66 €
05/02/2027	907,18 €	872,53 €	34,65 €	165 491,13 €
05/03/2027	907,18 €	872,71 €	34,47 €	164 618,42 €
05/04/2027	907,18 €	872,89 €	34,29 €	163 745,53 €
05/05/2027	907,18 €	873,07 €	34,11 €	162 872,46 €
05/06/2027	907,18 €	873,25 €	33,93 €	161 999,21 €
05/07/2027	907,18 €	873,44 €	33,74 €	161 125,77 €
05/08/2027	907,18 €	873,62 €	33,56 €	160 252,15 €
05/09/2027	907,18 €	873,80 €	33,38 €	159 378,35 €
05/10/2027	907,18 €	873,98 €	33,20 €	158 504,37 €
05/11/2027	907,18 €	874,16 €	33,02 €	157 630,21 €
05/12/2027	907,18 €	874,35 €	32,83 €	156 755,86 €
05/01/2028	907,18 €	874,53 €	32,65 €	155 881,33 €
05/02/2028	907,18 €	874,71 €	32,47 €	155 006,62 €
05/03/2028	907,18 €	874,89 €	32,29 €	154 131,73 €
05/04/2028	907,18 €	875,07 €	32,11 €	153 256,66 €
05/05/2028	907,18 €	875,26 €	31,92 €	152 381,40 €
05/06/2028	907,18 €	875,44 €	31,74 €	151 505,96 €
05/07/2028	907,18 €	875,62 €	31,56 €	150 630,34 €
05/08/2028	907,18 €	875,80 €	31,38 €	149 754,54 €
05/09/2028	907,18 €	875,99 €	31,19 €	148 878,55 €
05/10/2028	907,18 €	876,17 €	31,01 €	148 002,38 €
05/11/2028	907,18 €	876,35 €	30,83 €	147 126,03 €
05/12/2028	907,18 €	876,53 €	30,65 €	146 249,50 €
05/01/2029	907,18 €	876,72 €	30,46 €	145 372,78 €
05/02/2029	907,18 €	876,90 €	30,28 €	144 495,88 €
05/03/2029	907,18 €	877,08 €	30,10 €	143 618,80 €
05/04/2029	907,18 €	877,26 €	29,92 €	142 741,54 €
05/05/2029	907,18 €	877,45 €	29,73 €	141 864,09 €
05/06/2029	907,18 €	877,63 €	29,55 €	140 986,46 €
05/07/2029	907,18 €	877,81 €	29,37 €	140 108,65 €
05/08/2029	907,18 €	878,00 €	29,18 €	139 230,65 €
05/09/2029	907,18 €	878,18 €	29,00 €	138 352,47 €
05/10/2029	907,18 €	878,36 €	28,82 €	137 474,11 €
05/11/2029	907,18 €	878,54 €	28,64 €	136 595,57 €
05/12/2029	907,18 €	878,73 €	28,45 €	135 716,84 €
05/01/2030	907,18 €	878,91 €	28,27 €	134 837,93 €
05/02/2030	907,18 €	879,09 €	28,09 €	133 958,84 €
05/03/2030	907,18 €	879,28 €	27,90 €	133 079,56 €
05/04/2030	907,18 €	879,46 €	27,72 €	132 200,10 €
05/05/2030	907,18 €	879,64 €	27,54 €	131 320,46 €
05/06/2030	907,18 €	879,83 €	27,35 €	130 440,63 €
05/07/2030	907,18 €	880,01 €	27,17 €	129 560,62 €
05/08/2030	907,18 €	880,19 €	26,99 €	128 680,43 €
05/09/2030	907,18 €	880,38 €	26,80 €	127 800,05 €
05/10/2030	907,18 €	880,56 €	26,62 €	126 919,49 €
05/11/2030	907,18 €	880,74 €	26,44 €	126 038,75 €
05/12/2030	907,18 €	880,93 €	26,25 €	125 157,82 €
05/01/2031	907,18 €	881,11 €	26,07 €	124 276,71 €
05/02/2031	907,18 €	881,29 €	25,89 €	123 395,42 €
05/03/2031	907,18 €	881,48 €	25,70 €	122 513,94 €

Paraphes :

B

TABLEAU D'AMORTISSEMENT PREVISIONNEL
ENTRE ACTION LOGEMENT SERVICES ET SOLIHA BLI
PAYS DE LA LOIRE

CPM69

Dossier N° M001/1070854-01-001 - Financement de norme
 ANAH Très Social
 ADAPEI ARIA 2 85200 FONTENAY LE COMTE - N° ACV0000724

Date	Echéance	Amortissement	Intérêt	Capital Restant Dû
05/04/2031	907,18 €	881,66 €	25,52 €	121 632,28 €
05/05/2031	907,18 €	881,84 €	25,34 €	120 750,44 €
05/06/2031	907,18 €	882,03 €	25,15 €	119 868,41 €
05/07/2031	907,18 €	882,21 €	24,97 €	118 986,20 €
05/08/2031	907,18 €	882,40 €	24,78 €	118 103,80 €
05/09/2031	907,18 €	882,58 €	24,60 €	117 221,22 €
05/10/2031	907,18 €	882,76 €	24,42 €	116 338,46 €
05/11/2031	907,18 €	882,95 €	24,23 €	115 455,51 €
05/12/2031	907,18 €	883,13 €	24,05 €	114 572,38 €
05/01/2032	907,18 €	883,32 €	23,86 €	113 689,06 €
05/02/2032	907,18 €	883,50 €	23,68 €	112 805,56 €
05/03/2032	907,18 €	883,68 €	23,50 €	111 921,88 €
05/04/2032	907,18 €	883,87 €	23,31 €	111 038,01 €
05/05/2032	907,18 €	884,05 €	23,13 €	110 153,96 €
05/06/2032	907,18 €	884,24 €	22,94 €	109 269,72 €
05/07/2032	907,18 €	884,42 €	22,76 €	108 385,30 €
05/08/2032	907,18 €	884,60 €	22,58 €	107 500,70 €
05/09/2032	907,18 €	884,79 €	22,39 €	106 615,91 €
05/10/2032	907,18 €	884,97 €	22,21 €	105 730,94 €
05/11/2032	907,18 €	885,16 €	22,02 €	104 845,78 €
05/12/2032	907,18 €	885,34 €	21,84 €	103 960,44 €
05/01/2033	907,18 €	885,53 €	21,65 €	103 074,91 €
05/02/2033	907,18 €	885,71 €	21,47 €	102 189,20 €
05/03/2033	907,18 €	885,90 €	21,28 €	101 303,30 €
05/04/2033	907,18 €	886,08 €	21,10 €	100 417,22 €
05/05/2033	907,18 €	886,26 €	20,92 €	99 530,96 €
05/06/2033	907,18 €	886,45 €	20,73 €	98 644,51 €
05/07/2033	907,18 €	886,63 €	20,55 €	97 757,88 €
05/08/2033	907,18 €	886,82 €	20,36 €	96 871,06 €
05/09/2033	907,18 €	887,00 €	20,18 €	95 984,06 €
05/10/2033	907,18 €	887,19 €	19,99 €	95 096,87 €
05/11/2033	907,18 €	887,37 €	19,81 €	94 209,50 €
05/12/2033	907,18 €	887,56 €	19,62 €	93 321,94 €
05/01/2034	907,18 €	887,74 €	19,44 €	92 434,20 €
05/02/2034	907,18 €	887,93 €	19,25 €	91 546,27 €
05/03/2034	907,18 €	888,11 €	19,07 €	90 658,16 €
05/04/2034	907,18 €	888,30 €	18,88 €	89 769,86 €
05/05/2034	907,18 €	888,48 €	18,70 €	88 881,38 €
05/06/2034	907,18 €	888,67 €	18,51 €	87 992,71 €
05/07/2034	907,18 €	888,85 €	18,33 €	87 103,86 €
05/08/2034	907,18 €	889,04 €	18,14 €	86 214,82 €
05/09/2034	907,18 €	889,22 €	17,96 €	85 325,60 €
05/10/2034	907,18 €	889,41 €	17,77 €	84 436,19 €
05/11/2034	907,18 €	889,59 €	17,59 €	83 546,60 €
05/12/2034	907,18 €	889,78 €	17,40 €	82 656,82 €
05/01/2035	907,18 €	889,96 €	17,22 €	81 766,86 €
05/02/2035	907,18 €	890,15 €	17,03 €	80 876,71 €
05/03/2035	907,18 €	890,34 €	16,84 €	79 986,37 €
05/04/2035	907,18 €	890,52 €	16,66 €	79 095,85 €
05/05/2035	907,18 €	890,71 €	16,47 €	78 205,14 €
05/06/2035	907,18 €	890,89 €	16,29 €	77 314,25 €
05/07/2035	907,18 €	891,08 €	16,10 €	76 423,17 €
05/08/2035	907,18 €	891,26 €	15,92 €	75 531,91 €
05/09/2035	907,18 €	891,45 €	15,73 €	74 640,46 €
05/10/2035	907,18 €	891,63 €	15,55 €	73 748,83 €

Paraphes :

**TABLEAU D'AMORTISSEMENT PREVISIONNEL
ENTRE ACTION LOGEMENT SERVICES ET SOLIHA BLI
PAYS DE LA LOIRE**

Dossier N° M001/1070854-01-001 - Financement de norme

ANAH Très Social

ADAPEI ARIA 2 85200 FONTENAY LE COMTE - N° ACV0000724

Date	Echéance	Amortissement	Intérêt	Capital Restant Dû
05/11/2035	907,18 €	891,82 €	15,36 €	72 857,01 €
05/12/2035	907,18 €	892,01 €	15,17 €	71 965,00 €
05/01/2036	907,18 €	892,19 €	14,99 €	71 072,81 €
05/02/2036	907,18 €	892,38 €	14,80 €	70 180,43 €
05/03/2036	907,18 €	892,56 €	14,62 €	69 287,87 €
05/04/2036	907,18 €	892,75 €	14,43 €	68 395,12 €
05/05/2036	907,18 €	892,94 €	14,24 €	67 502,18 €
05/06/2036	907,18 €	893,12 €	14,06 €	66 609,06 €
05/07/2036	907,18 €	893,31 €	13,87 €	65 715,75 €
05/08/2036	907,18 €	893,49 €	13,69 €	64 822,26 €
05/09/2036	907,18 €	893,68 €	13,50 €	63 928,58 €
05/10/2036	907,18 €	893,87 €	13,31 €	63 034,71 €
05/11/2036	907,18 €	894,05 €	13,13 €	62 140,66 €
05/12/2036	907,18 €	894,24 €	12,94 €	61 246,42 €
05/01/2037	907,18 €	894,43 €	12,75 €	60 351,99 €
05/02/2037	907,18 €	894,61 €	12,57 €	59 457,38 €
05/03/2037	907,18 €	894,80 €	12,38 €	58 562,58 €
05/04/2037	907,18 €	894,98 €	12,20 €	57 667,60 €
05/05/2037	907,18 €	895,17 €	12,01 €	56 772,43 €
05/06/2037	907,18 €	895,36 €	11,82 €	55 877,07 €
05/07/2037	907,18 €	895,54 €	11,64 €	54 981,53 €
05/08/2037	907,18 €	895,73 €	11,45 €	54 085,80 €
05/09/2037	907,18 €	895,92 €	11,26 €	53 189,88 €
05/10/2037	907,18 €	896,10 €	11,08 €	52 293,78 €
05/11/2037	907,18 €	896,29 €	10,89 €	51 397,49 €
05/12/2037	907,18 €	896,48 €	10,70 €	50 501,01 €
05/01/2038	907,18 €	896,66 €	10,52 €	49 604,35 €
05/02/2038	907,18 €	896,85 €	10,33 €	48 707,50 €
05/03/2038	907,18 €	897,04 €	10,14 €	47 810,46 €
05/04/2038	907,18 €	897,22 €	9,96 €	46 913,24 €
05/05/2038	907,18 €	897,41 €	9,77 €	46 015,83 €
05/06/2038	907,18 €	897,60 €	9,58 €	45 118,23 €
05/07/2038	907,18 €	897,79 €	9,39 €	44 220,44 €
05/08/2038	907,18 €	897,97 €	9,21 €	43 322,47 €
05/09/2038	907,18 €	898,16 €	9,02 €	42 424,31 €
05/10/2038	907,18 €	898,35 €	8,83 €	41 525,96 €
05/11/2038	907,18 €	898,53 €	8,65 €	40 627,43 €
05/12/2038	907,18 €	898,72 €	8,46 €	39 728,71 €
05/01/2039	907,18 €	898,91 €	8,27 €	38 829,80 €
05/02/2039	907,18 €	899,10 €	8,08 €	37 930,70 €
05/03/2039	907,18 €	899,28 €	7,90 €	37 031,42 €
05/04/2039	907,18 €	899,47 €	7,71 €	36 131,95 €
05/05/2039	907,18 €	899,66 €	7,52 €	35 232,29 €
05/06/2039	907,18 €	899,84 €	7,34 €	34 332,45 €
05/07/2039	907,18 €	900,03 €	7,15 €	33 432,42 €
05/08/2039	907,18 €	900,22 €	6,96 €	32 532,20 €
05/09/2039	907,18 €	900,41 €	6,77 €	31 631,79 €
05/10/2039	907,18 €	900,60 €	6,58 €	30 731,19 €
05/11/2039	907,18 €	900,78 €	6,40 €	29 830,41 €
05/12/2039	907,18 €	900,97 €	6,21 €	28 929,44 €
05/01/2040	907,18 €	901,16 €	6,02 €	28 028,28 €
05/02/2040	907,18 €	901,35 €	5,83 €	27 126,93 €
05/03/2040	907,18 €	901,53 €	5,65 €	26 225,40 €
05/04/2040	907,18 €	901,72 €	5,46 €	25 323,68 €
05/05/2040	907,18 €	901,91 €	5,27 €	24 421,77 €

Paraphes :

B

**TABLEAU D'AMORTISSEMENT PREVISIONNEL
ENTRE ACTION LOGEMENT SERVICES ET SOLIHABITAT
PAYS DE LA LOIRE**

Dossier N° M001/1070854-01-001 - Financement de norme

ANAH Très Social

ADAPEI ARIA 2 85200 FONTENAY LE COMTE - N° ACV0000724

Date	Echéance	Amortissement	Intérêt	Capital Restant Dû
05/06/2040	907,18 €	902,10 €	5,08 €	23 519,67 €
05/07/2040	907,18 €	902,29 €	4,89 €	22 617,38 €
05/08/2040	907,18 €	902,47 €	4,71 €	21 714,91 €
05/09/2040	907,18 €	902,66 €	4,52 €	20 812,25 €
05/10/2040	907,18 €	902,85 €	4,33 €	19 909,40 €
05/11/2040	907,18 €	903,04 €	4,14 €	19 006,36 €
05/12/2040	907,18 €	903,23 €	3,95 €	18 103,13 €
05/01/2041	907,18 €	903,41 €	3,77 €	17 199,72 €
05/02/2041	907,18 €	903,60 €	3,58 €	16 296,12 €
05/03/2041	907,18 €	903,79 €	3,39 €	15 392,33 €
05/04/2041	907,18 €	903,98 €	3,20 €	14 488,35 €
05/05/2041	907,18 €	904,17 €	3,01 €	13 584,18 €
05/06/2041	907,18 €	904,35 €	2,83 €	12 679,83 €
05/07/2041	907,18 €	904,54 €	2,64 €	11 775,29 €
05/08/2041	907,18 €	904,73 €	2,45 €	10 870,56 €
05/09/2041	907,18 €	904,92 €	2,26 €	9 965,64 €
05/10/2041	907,18 €	905,11 €	2,07 €	9 060,53 €
05/11/2041	907,18 €	905,30 €	1,88 €	8 155,23 €
05/12/2041	907,18 €	905,49 €	1,69 €	7 249,74 €
05/01/2042	907,18 €	905,67 €	1,51 €	6 344,07 €
05/02/2042	907,18 €	905,86 €	1,32 €	5 438,21 €
05/03/2042	907,18 €	906,05 €	1,13 €	4 532,16 €
05/04/2042	907,18 €	906,24 €	0,94 €	3 625,92 €
05/05/2042	907,18 €	906,43 €	0,75 €	2 719,49 €
05/06/2042	907,18 €	906,62 €	0,56 €	1 812,87 €
05/07/2042	907,18 €	906,81 €	0,37 €	906,06 €
05/08/2042	907,18 €	906,06 €	1,12 €	0,00 €
Totaux :	196 908,72 €	191 588,00 €	5 320,72 €	

Paraphes :



**CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Présidence de M. Ludovic HOCBON, Maire

A 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni, salle d'honneur de la Mairie, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 20 septembre 2023.

Nombre des membres du Conseil municipal :

Légal	33
En exercice	33
Présents	27
Procurations	3
Absents	3

Objet :

2023-05-24 CCAS - Projet de maraudes du comité local de la Croix-Rouge – Accompagnement et subvention

DÉCISION EXÉCUTOIRE

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Conformément aux articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette – BP 24111 – 44041 NANTES CEDEX 01 – dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.fr>)

Transmise au contrôle de légalité le :

3 octobre 2023
Publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-le-Comte le :

Notifiée à l'intéressé le

Présents

Mme LÉGERON Ghislaine, M. VERGNAUD Benjamin, Mme ROUHAUD Christelle, M. MIGNET Philippe, Mme HUETZ Anne (s'est absentée au cours du point n°2023-05-10, est revenue avant le vote du point n°2023-05-11), M. VERDON Sébastien, M. LEMOINE Matthias et Mme DROUIN Patricia, Adjoints.

M. BIRÉ Michel, Mme MÉMETEAU Arielle (s'est absentée au cours du point n°2023-05-15, est revenue avant le vote du point n°2023-05-18), Mme GRAUWIN Stéphanie, M. GUYONNET Philippe, M. BOUILLAUD Stéphane, M. FOULONNEAU Matthieu, Mme TRUDEAU Christelle, Mme DABIN Sophie (s'est absentée au cours du point n°2023-05-09, est revenue avant le vote du point n°2023-05-10), M. BRÉAU Ludovic, M. BOISSINOT Antoine, Mme LAUVRIÈRE Claire, Mme GUIGNARD Anne-Lise, Mme NORMAND Aurélie, M. MACORPS Jean-Paul, M. MÉTAY Pierre-André, Mme CABON Janick, M. BERTHOD François-Xavier, M. BERTIN Jacky et Mme VERHAEGHE-GRILLO Dominique (a quitté la séance au début du point n°2023-05-24), Conseillers municipaux.

Pouvoirs

Mme SAINT-CYR Sylvie a donné pouvoir à M. BOUILLAUD Stéphane, M. PLAUT Pascal a donné pouvoir à Mme LÉGERON Ghislaine et Mme CHAMPARNAUD Catherine, a donné pouvoir à M. MÉTAY Pierre-André.

Absents

M. FOURAGE Hugues et Mme SÉGUY Geneviève

Secrétaire

M. MÉTAY Pierre-André.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

2023-05-24 CCAS - PROJET DE MARAUDES DU COMITÉ LOCAL DE LA CROIX-ROUGE – ACCOMPAGNEMENT ET SUBVENTION

Sur le rapport de Mme Ghislaine LÉGERON, Adjointe au Maire

Considérant que dans un contexte de tension immobilière, certains publics parviennent difficilement à se loger sur la Ville de Fontenay-le-Comte. Cette situation concerne notamment les publics les plus fragiles qui cumulent souvent plusieurs difficultés. Une partie de ces personnes se retrouve à la rue ou en hébergement précaire, et s'éloigne des dispositifs d'insertion ;

Considérant qu'au cours de l'année 2022, la Croix-Rouge a commencé à travailler sur un projet de maraudes, en incluant d'autres associations solidaires, la Ville et le Centre communal d'action sociale (CCAS) de Fontenay-le-Comte. Les principaux objectifs sont d'aller vers les personnes exclues, leur proposer une écoute, un soutien moral et matériel si besoin, de les orienter vers les solutions d'hébergement, vers un accompagnement social et l'accès aux droits. Le projet a fait l'objet de concertations, de réunions, de formations pour aboutir à une proposition de démarrage au mois d'octobre prochain ;

Considérant que le coût de démarrage de ce projet est estimé à 9 477€, incluant l'achat et l'aménagement d'un véhicule pour la somme de 4 250€ ;

Considérant que la Croix-Rouge a demandé une subvention sur projet afin de couvrir une partie des frais ;

Mme Verhaeghe-Grillo, élue intéressée à l'affaire mise à l'ordre du jour ne prend pas part au vote et quitte la salle à l'ouverture du point.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et ayant fait apparaître :

- 30 Voix Pour
- 0 Voix Contre
- 0 Abstention

- **APPROUVE** le partenariat de la Ville de Fontenay-le-Comte au projet maraudes porté par le Comité local de la Croix-Rouge de Fontenay-le-Comte ;

- **CONFIE** au Centre communal d'action sociale (CCAS) le suivi et l'accompagnement financier du projet maraudes ;

- **APPROUVE** le versement au CCAS d'une subvention exceptionnelle de 4 000 €.

Le secrétaire de séance,


Pierre-André MÉTAY



Le Maire,


Ludovic HOCBON