

**LE GRAND PERIGUEUX**  
**1 bd Lakanal – BP 70171 – 24019 - PERIGUEUX**

**DELIBERATION DDB2020-001**

Nombre de membres du conseil en exercice	
Présents	71
Votants	44
Pouvoirs	48
	4

Date de convocation du Bureau du Grand Périgueux  
 le 24 janvier 2020

**LE 30 JANVIER 2020,** Le BUREAU COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur

**OBJET : CONVENTION OPERATIONNELLE - ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE AQUITAIN - COMMUNE D'EGLISE NEUVE DE VERGT**

M. Jacques AUZOU, Président  
 Christian LECOMTE, Secrétaire

Mmes SALINIER, BELOMBO, FAURE, CHABREYROU, BORAS, DARTENCET, PAUL, ROUX.

MM. LE MAO, BREAU, MOTTIER, COURNIL, SUBERBERE, PASSERIEUX, GARRIGUE, TESTUT, DOBBELS, ROUSSARIE, SCHRICKE, PROTANO, DENIS, FRADON, LEGAY, MOISSAT, LACOSTE, CHASTENET, PUYRIGAUD, MERILLOU, AUDI, DUNOYER, KHAIRALLAH, MOSSION, TENAILLON, GUILLEMET, VIROL, COLINET, LAROCHE, BUFFIERE, USCAIN, GEORGIADES, CACAN, MONTORIOL.

**ABSENTS :**

Mmes : BOUCAUD, KERGOAT, GONTIER, GATAULT, LABAILS, MOULENES, SALOMON.

MM. : BUISSON, BEYLOT, BONNET, DESPALT, LARRE, GEOFFROY, MOTARD, ROUQUIE, MALLET, MATHIEU, RAUZET, REYNET, TALLET, GRELETTY, LARENAUDIE, RATIER, COLBAC, DUCENE, HERBRETEAU, LE ROUX.

**POUVOIRS :**

<i>M. TALLET</i>	<i>Pouvoir à</i>	<i>M. AUZOU</i>
<i>Mme MOULENES</i>	<i>Pouvoir à</i>	<i>M. ROUSSARIE</i>
<i>Mme SALOMON</i>	<i>Pouvoir à</i>	<i>M. GEORGIADES</i>
<i>M. MOTARD</i>	<i>Pouvoir à</i>	<i>M. LEGAY</i>

**OBJET : CONVENTION OPERATIONNELLE - ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVEAU AQUITAINE - COMMUNE D'ÉGLISE NEUVE DE VERGT**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du 26 janvier 2017 par laquelle le conseil communautaire délègue au bureau communautaire un certain nombre de ses pouvoirs.

**Considérant que** dans un contexte de forte pression foncière liée à la raréfaction des terrains disponibles, au maintien indispensable d'espace agricole, à la nécessaire restructuration d'espaces urbains vieillissants et à des anticipations foncières relatives à de grands projets économiques, d'infrastructures, d'habitat, le conseil communautaire a décidé par délibération du 23 mars 2017, de participer activement à la création de l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, en y adhérant statutairement.

**Que** cet Établissement est conçu pour répondre aux projets longs et complexes et venir en aide aux collectivités fréquemment soumises aux contraintes d'acquisition foncière et de portage immobilier sur des longues durées.

**Que** l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine intervient dans le cadre d'une convention approuvée par délibération du 16 novembre 2017, convention qui a pour objectif de lui permettre de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par les EPCI et ainsi réaffirme les enjeux et les objectifs partagés de traitement du foncier.

**Que** pour rappel : sur le territoire de l'Agglomération du Grand Périgueux, les enjeux majeurs identifiés concernent notamment les problématiques :

- **d'habitat** afin de permettre dans le cadre du renouvellement urbain une offre de logements aux ménages modestes et renforcer l'offre en logement sociaux

- **de développement économique** afin de traiter les friches et participer au maintien de l'emploi et à la production de foncier en faveur de l'implantation de nouvelles entreprises au niveau local.

- **d'aménagement et de développement durable** dans un objectif de limitation de l'étalement urbain et préservation des terres agricoles

- **d'attractivité des centres bourgs** en prenant en compte les nombreuses actions engagées par les communes et l'Agglomération (OPAH – PIG...)

**Qu'**outre ces enjeux, la convention cadre fixe des objectifs d'intervention :

- Accumuler de la connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Engager des opérations, dans le cadre de conventions opérationnelles, avec dans la mesure du possible cession à opérateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs
- Accompagner les communes dans leur démarche de projet
- Développer, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de foncier (dents creuses, friches, emprises économiques sous utilisées)

**Que** cette convention doit permettre à l'EPF d'intervenir prioritairement en faveur des enjeux identifiés. Suite à la signature de la convention cadre entre l'agglomération du Grand Périgueux et l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, la Commune de Église neuve de Vergt a sollicité l'EPF NA pour une mission d'acquisition, de portage et d'appui technique sur des fonciers en centre bourg.

**Que** la Commune d' Eglise-Neuve-de-Vergt souhaite requalifier un îlot du centre-bourg en déshérence. Les hangars actuels donnent une image industrielle peu attractive pour la commune. La zone d'habitat intégrée au bâti de stockage existant ne présente pas de cohérence. De plus, les systèmes de refroidissement des hangars créent des nuisances sonores en centre-bourg.

**Considérant que** les orientations de la Commune pour cette zone sont donc :

- **Animer le centre**

- Redynamiser le bourg en créant une zone de commerces et de services du quotidien (coiffeur, restauration, épicerie,...)
- Utiliser les hangars pour une activité de production ou de transformation agricole par les producteurs locaux
- Embellir ainsi l'espace public et rendre attractif le centre-bourg par la création de devantures de commerces.

- **Aménager l'espace public**

- La majorité de la zone à traiter est actuellement dépourvue d'affectation. La requalification des espaces publics (aire de stationnement, place, disposition de mobilier urbain,...) est primordial pour donner une image dynamique du bourg.

- Travailler sur la requalification de l'îlot. Actuellement, les bâtiments d'habitation sont imbriqués dans les espaces de stockage. Il n'y a pas de réelle séparation entre les zones d'activités et celle de l'habitat. Il faut donc rendre visible les parties commerciales afin que ces dernières soient tout de suite identifiables de la route. De plus, il semble important de réaménager les espaces d'habitation afin de les distinguer des zones d'activités.

- Ouvrir les espaces. Les hangars actuels sont le résultat d'ajouts de bâtiments successifs dus à l'évolution de l'activité. L'aspect extérieur est donc très hétérogène et donne une vision industrielle peu adaptée à une activité de centre bourg. De plus, les moteurs des unités de refroidissement ont été installés directement côté rue. L'objectif sera donc de transformer voire d'ouvrir les espaces existants pour abandonner la continuité des façades disparates, de limiter ainsi le caractère industriel et les nuisances sonores. Une opération de curetage peut s'avérer profitable pour débloquer du foncier inaccessible ou valoriser le bâti avoisinant.

- **Reconquérir l'îlot en adaptant le logement aux besoins des habitants**

- Redistribuer le bâti foncier. L'îlot est composé de deux maisons d'habitation. Le travail va être de redimensionner les logements pour proposer une offre de logements variée T2 et T3.
- Conserver le bâtiment en bon état structurel et démolir les constructions vétustes, trop coûteuse à réhabiliter.
- Proposer une architecture contemporaine adaptée aux usages d'aujourd'hui et valorisante pour l'image du bourg.
- Aménager un espace de stationnement commun et créer un jardin ou une cour extérieure aux habitations qui n'en disposent pas.

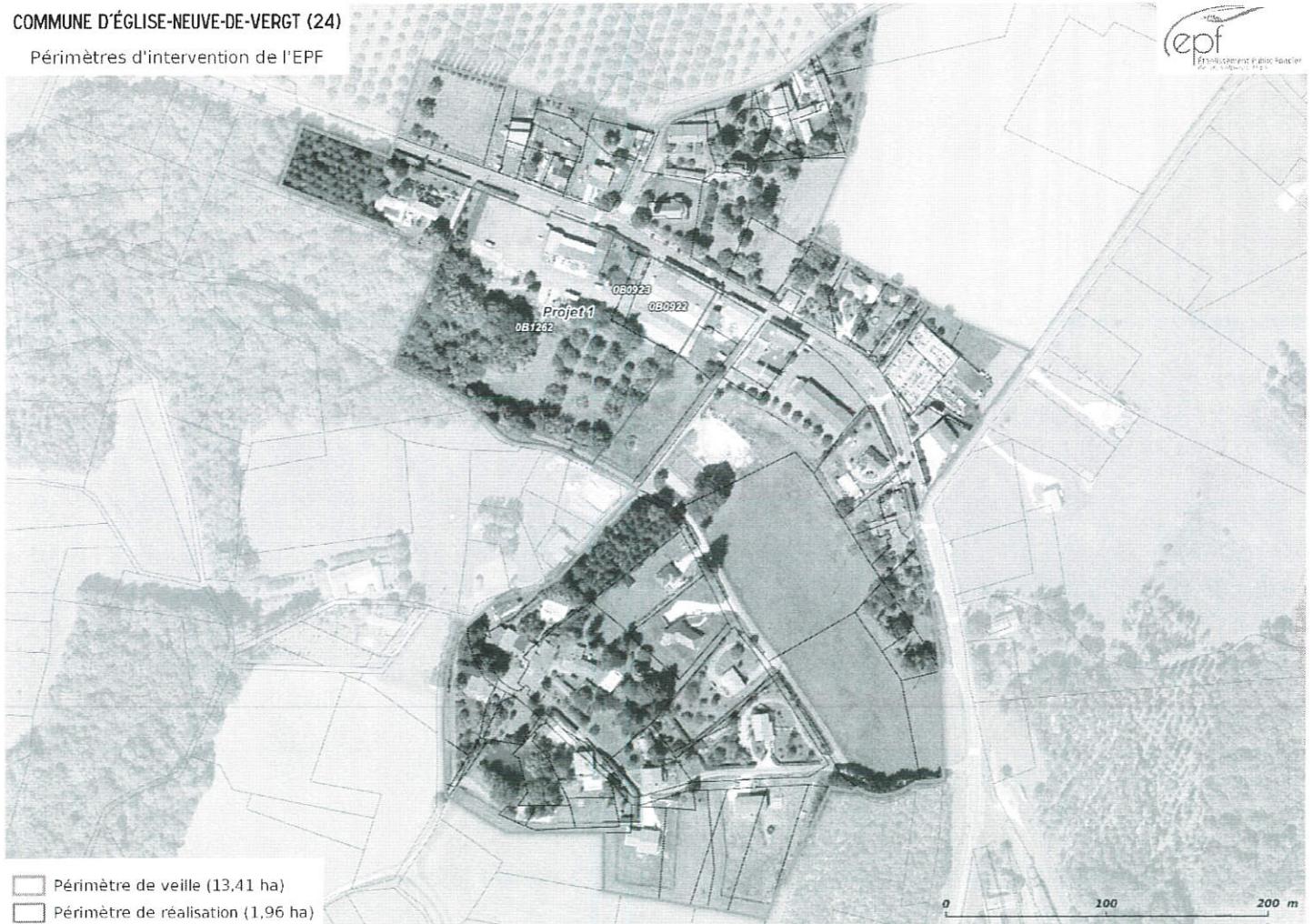
- Densifier l'habitation par la création de logements neufs.

**Considérant que** l'emplacement des bâtis est très pertinent pour la commune d'Eglise Neuve de Vergt puisque situés en plein bourg.

**Que** le plan de zonage du futur PLUi a intégré cette zone en UX. Cette dernière couvre notamment :

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux commerces et activités de services ;
- aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sauf les activités industrielles ;
- et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Que** plus spécifiquement, la zone UX est une zone urbaine principalement dédié au développement économique du territoire.



### 3.2 : Les projets identifiés par la commune : objet de la convention opérationnelle

**Considérant que** ce périmètre correspond au secteur à l'ensemble du centre-bourg d'Eglise-Neuve-de-Vergt (en vert sur la carte).

**Que** le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

**Que** les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

**Que** le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

**Projet : Friche industrielle, Lieu-dit « Le Bourg »**

Site : Parcelles cadastrées B 1262, 923 et 922, Lieu-dit « Le Bourg » : Superficie totale estimée : 19 700m<sup>2</sup>

**Considérant que** le projet d'acquisition est situé dans le bourg au 8, 10 et 12 rue de la Fraise. L'ensemble est actuellement composé de deux espaces : un premier espace bâti et un espace naturel.

**Que** l'espace bâti comporte des parkings et plusieurs bâtiments :

- 2 hangars : hangar n°1 de 1 840 m<sup>2</sup> et hangar n°2 de 400 m<sup>2</sup>
- 2 maisons : maison n°1 de 140 m<sup>2</sup> et maison n°2 de 60 m<sup>2</sup>

**Que** l'ensemble des trois parcelles appartiennent au même propriétaire. Toutefois les bâtiments des hangars sont actuellement en location mais avec des contrats de location qui arrivent bientôt à leurs termes.

**Projet** : La Commune d'Eglise-Neuve-Vergt, comme il a été expliqué dans le préambule, souhaite redynamiser son centre- bourg en créant développant une offre commerciale et de service. Grâce à l'acquisition de ces parcelles par l'EPF, la Commune va pouvoir développer des activités économiques et commerciales pour répondre aux besoins spécifiques des habitants, mais aussi réhabiliter les logements. Ce projet devrait ainsi permettre de conserver le tissu économique, et d'attirer une nouvelle population.

**Considérant que** sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

**Que** le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

**Que** cette convention opérationnelle est signée avec un engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT)** sur l'ensemble du périmètre de la convention.

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

**Que** toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

**Qu'il** est important de noter qu'au terme de la durée conventionnelle du portage, la commune est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujetti.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :**

Envoyé en préfecture le 13/02/2020 DB2020-001  
Reçu en préfecture le 13/02/2020  
Affiché le  
ID : 024-200040392-20200130-DDB2020001-DE

- **Autorise** le Président à signer la convention opérationnelle entre le Grand périgueux, la commune d'Église neuve de Vergt et l'Établissement Public Foncier ;
- **Autorise** le Président à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires pour sa bonne exécution.

**Adoptée à l'unanimité**

Délibération publiée le <b>13 FEV. 2020</b>	Pour extrait conforme <b>13 FEV. 2020</b>
Délibération certifiée exécutoire à compter du <b>13 FEV. 2020</b>	Périgueux, le <b>13 FEV. 2020</b>

Le Président  
Jacques AUZOU

