



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'ACTION FONCIERE EN VUE DE REALISER UN
PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN CENTRE-BOURG
ENTRE L'EPF DE LA VENDEE, LA COMMUNE DU FENOULLER ET LE PAYS DE
SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE AGGLOMERATION**

Entre

Le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération, représenté par son Président, Monsieur François BLANCHET, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du [DATE],

Désignée ci-après « la communauté d'Agglomération »,

Et

La commune du Fenouiller, représentée par son Maire, Madame Isabelle TESSIER, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du [DATE],

Désignée ci-après « la commune »,

Et

L'Etablissement Public Foncier de la Vendée, établissement public à caractère industriel et commercial, sis 123, boulevard Louis Blanc à La Roche-sur-Yon, représenté par son Directeur Général par intérim, Monsieur Laurent DELFAUD, nommé à cette fonction suivant l'arrêté ministériel publié au Journal Officiel en date du 22 décembre 2021, et dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil d'administration n°2022/XX en date du 24 février 2022,

Désigné ci-après « EPF de la Vendée »

D'autre part,

Préambule :

La commune du Fenouiller souhaite aujourd'hui agrandir et renforcer son centre-ville en confortant les fonctions de pôles de services et de commerces, en développant en complément des programmes de logements, tout en valorisant les espaces publics.

Aussi, une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite du « centre-bourg » a été inscrite dans le PLU et vient rappeler les obligations en termes d'urbanisation, de densité et de mixité.

Afin d'être en cohérence avec son PLU (approuvé en 2019), la commune souhaite revitaliser et sécuriser son centre-bourg mais aussi accompagner l'accueil d'une nouvelle population lui permettant de maintenir un certain dynamisme local et de raffermir son identité. Dans ce but, plusieurs actions ont été définies :

- Prévoir une modération de la consommation de l'espace avec une densité de 25 logements /hectare dans le centre-bourg,
- Prioriser l'urbanisation des gisements fonciers situés au sein de l'enveloppe urbaine,
- Produire un effort particulier pour la réalisation de logements sociaux (30% à minima dans le centre-bourg),
- Favoriser l'intégration et l'investissement des habitants dans la vie locale.

Un secteur opérationnel identifié dans le cadre de la convention est constitué d'un îlot de 9 parcelles dont une partie est bâtie, situé rue du Centre.

Ces terrains sont situés en zone UA au Plan Local d'Urbanisme. L'îlot représente une surface de 2 300 m².

Les références cadastrales sont les suivantes (cf. plan figurant en annexe 2) :

- Section AH n°35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 264 et 289.

Les parcelles AH n°35, 36, 39, 41, 264 et 289 sont propriétés de la commune du Fenouiller.

Les parcelles AH n°37, 38 et 40 sont des propriétés privées.

Le montant prévisionnel de l'engagement est fixé à 700 000 euros HT.

La durée de la convention est fixée à 5 ans (60 mois) à compter du 23 novembre 2020, date de signature entre les parties.

Au vu du positionnement de l'îlot, le renouvellement de ce secteur devra permettre :

- De densifier l'habitat en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, soit par densification des espaces délaissés, soit en favorisant la réhabilitation des bâtis existants,
- De favoriser une qualité urbaine et paysagère notamment des espaces publics intégrant une gestion économe de la place de la voiture,
- D'affirmer la centralité du centre-bourg du Fenouiller.

Le projet vise à développer une opération d'aménagement de renouvellement urbain à vocation d'habitat, de services et de commerces.

L'étude viendra préciser le contenu du projet (périmètre d'intervention, programmation et typologie de bâti).

Il devra néanmoins atteindre les objectifs prescrits dans les orientations d'aménagement du PLU : une densité brute minimum de 25 logements par hectare et comporter une part minimale de 30% de logement locatifs sociaux.

Objet de l'avenant :

Au 1^{er} janvier 2022, le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération a pris la compétence PLUi et de fait, le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et à urbaniser des PLU en cours.

Aussi, conformément à l'article 23 de la convention et afin d'intégrer la Communauté d'Agglomération en tant que signataire de la convention d'action foncière et permettre ainsi une délégation du DPU à l'EPF de la Vendée sur le périmètre concerné, il est convenu ce qui suit :

Article 1 - Modification de trois articles

L'article 2.3 - « Extension exceptionnelle du périmètre » est remplacé par l'article suivant :

Article 2.3. - Extension exceptionnelle du périmètre

L'EPF de la Vendée interviendra exclusivement sur le périmètre défini ci-dessus.

A titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors du périmètre, la décision de préemption ou une réponse à la demande d'acquisition (article L 211-5 du code l'urbanisme) de l'EPF de la Vendée par délégation de la communauté d'Agglomération, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra extension du périmètre.

L'article 12 - « Délégation des Droits de Préemption et/ou de Priorité » est remplacé par l'article suivant :

Article 12 - Délégation des Droits de Préemption et/ou de Priorité

La communauté d'Agglomération et la commune prendront les dispositions nécessaires pour déléguer à l'EPF de la Vendée l'exercice des droits de préemption et / ou de priorité.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.214-1 et suivants, L.240-1 et suivants, et L.321-1 ; et du Code Général des Collectivités Territoriales, articles L.2122-22, 15° et L.2122-23, il s'agira :

- sur le périmètre de maîtrise foncière d'une délégation générale (ou ponctuelle) du droit de préemption, au bénéfice de l'EPF de la Vendée.

La communauté d'Agglomération et la commune transmettront l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF de la Vendée : délibération instaurant les droits de préemption et/ou de priorité, délibération déléguant l'exercice des droits de préemption et/ou de priorité au Maire avec possibilité de subdéléguer (délégation au cas par cas) ou délibération déléguant l'exercice des droits de préemption et/ou de priorité à l'EPF (délégation générale) et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

L'article 13 - « Transmission des D.I.A. » est remplacé par l'article suivant :

Article 13 - Transmission des D.I.A.

La commune et la communauté d'Agglomération s'engagent à communiquer toutes les DIA situées en secteur d'action foncière au plus tard dans les 5 jours suivants leur réception, en faisant connaître celles auxquelles elle souhaite que l'EPF de la Vendée donne suite.

Afin de permettre à l'EPF de la Vendée de constituer son observatoire foncier, la commune transmettra, dans la mesure du possible, de façon périodique, un tableau de saisie des DIA comportant notamment : la date de la DIA, la désignation du bien, sa nature et le prix proposé.

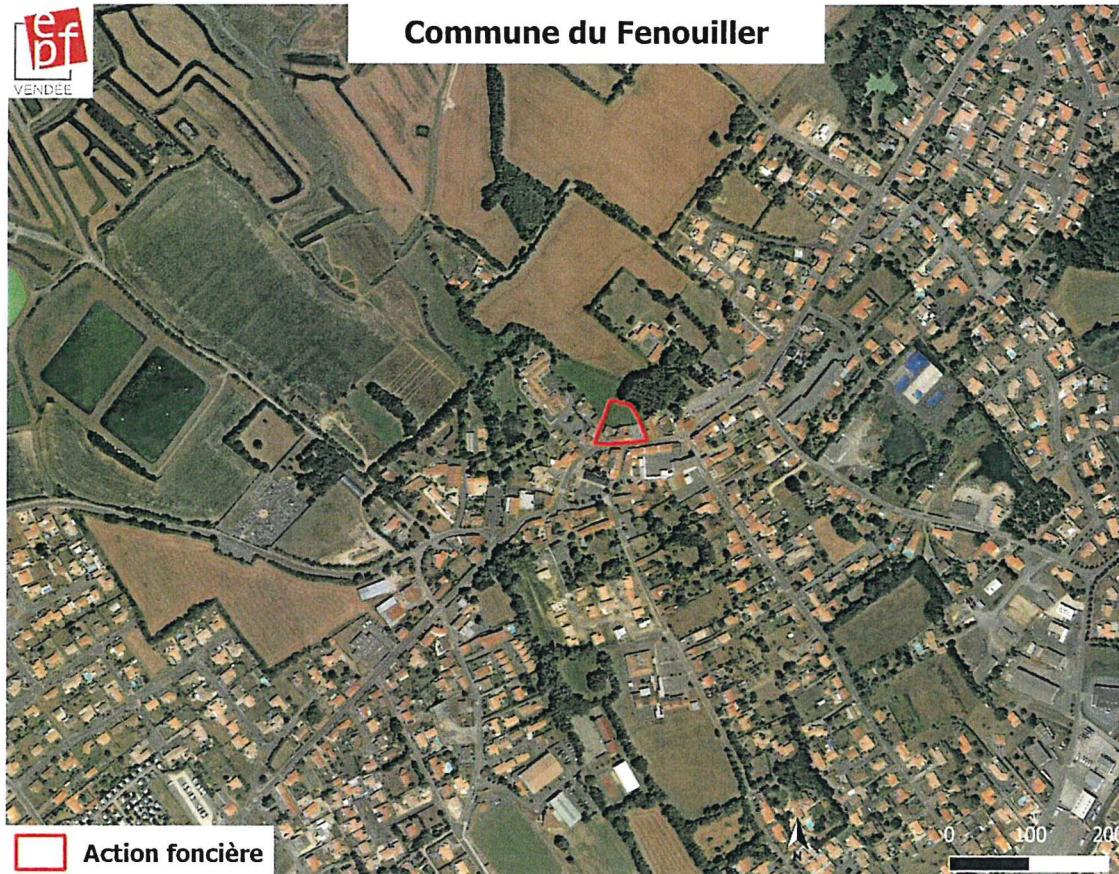
Les autres articles de ladite convention restent inchangés.

Fait à La Roche-sur-Yon,
en un exemplaire numérique

La commune du Fenouiller Le Maire, Madame Isabelle TESSIER	L'Etablissement Public Foncier de la Vendée Le Directeur général par intérim, Monsieur Laurent DELFAUD
Le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération Le Président, Monsieur François BLANCHET	

ANNEXES

Annexe 1 - Plan de situation



Annexe 2 - Plan de délimitation du périmètre

