

Fiche 5 : Quelle organisation interne mettre en place pour échanger avec les candidats aménageurs/promoteurs ?

Mise en place d'une gouvernance interne de suivi des dossiers

Qu'est-ce que c'est ?

La mise en place d'une démarche concertée entre les communes et la communauté de communes de l'île d'Oléron préalablement à la prise de décision permettra de favoriser d'une part la prise de connaissance des dossiers par l'ensemble des collectivités intéressées et d'autre part la concertation. Il est proposé d'organiser un circuit d'information pour renforcer la connaissance des communes et de l'intercommunalité. La mise en place de cette gouvernance interne concerne plusieurs aspects :

- **En premier lieu**, lorsque des aménageurs ou promoteurs prennent contact avec la collectivité en vue de leur présenter leur projet en amont d'un dépôt du permis d'aménager ou permis de construire, il est important que la faisabilité du projet soit analysée sous différents aspects : juridique, urbanisme, financier...
- **En second lieu**, lorsqu'une demande d'autorisation d'occupation des sols est déposée dans une des 8 communes de l'île d'Oléron (permis d'aménager, permis de construire, etc.), il est important que les services de la commune sur laquelle est située le projet, échangent avec l'intercommunalité
- **En troisième lieu**, lors de la modification ou révision d'un PLU, les services instructeurs des communes et de la CC doivent être associés lors de la rédaction du PLU, notamment à la rédaction du règlement par le bureau d'études privé. Il est important qu'ils aient connaissance des évolutions du règlement, des créations d'OAP, etc. pour pouvoir formuler des observations en cas d'incompréhension

Enfin, lors d'un projet d'acquisition d'un bien immobilier, il convient de définir le rôle de chaque collectivité (communes et EPCI) de manière à assurer une mise en œuvre efficace de la maîtrise foncière, des biens immobiliers, quel que soit les outils d'acquisition utilisés (voie amiable, préemption, expropriation).

Quels sont les avantages de ce type de démarche ?

- Une amélioration de l'information et de la concertation.
- Une prise de décision efficace et partagée qui permet de développer des relations constructives et sécuriser les décisions.
- Mise en place de structure au-delà de celles qui sont réglementaires

Comment cette démarche est-elle mise en œuvre ?

L'habitat, étant une compétence de niveau intercommunal, il est proposé de créer un groupe de travail (GT) au niveau de la CCIO dénommé GT « Habitat projets » pour assurer le lien entre les communes et l'intercommunalité et prendre une position commune par rapport aux projets de logements présentés par les aménageurs sur le territoire, qui nécessitent des prises de décisions en urbanisme, habitat et stratégie foncière.

La composition du GT sera la suivante :

- L'élu de la CCIO en charge de l'habitat
- L'élu de chaque commune en charge de l'urbanisme-habitat.

Fiche 5 : Quelle organisation interne mettre en place pour échanger avec les candidats aménageurs/promoteurs ?

La composition du GT sera adaptée en fonction du lieu géographique du projet. Participeront à la présentation du projet, puis à son examen, l'élu de la CCIO en charge de l'habitat et l'élu référent de la commune où se situe le projet.

Seront associés à ce GT :

- Les représentants du service habitat et urbanisme de la CCIO
- Les instructeurs d'autorisation d'occupation du sols (CCIO ou commune)
- Les agents communaux en charge d'émettre un avis sur les demandes d'autorisation d'occupation du sol dans les communes qui ne les instruisent pas.

Cas n°1 : le contact pris par le porteur de projet en amont du dépôt d'autorisation d'occupation du sol

Les communes restent la porte d'entrée naturelle de l'utilisateur y compris sur des compétences déléguées à l'EPCI.

Ce GT recevra le porteur de projet après qu'il a été reçu en commission d'urbanisme communale.

Le dossier présenté par le promoteur/aménageur fera ensuite l'objet d'une demande d'autorisation d'occupation des sols détaillée dans le cas n°2

Cas n°2 : l'instruction des autorisations d'occupation du sol

2 cas de figure au sein de la CCIO sont recensés :

- Les demandes instruites par la communauté de communes qui bénéficie d'une délégation de 6 des 8 communes qui composent l'intercommunalité (Dolus d'Oléron, Grand-Village-Plage, La Brée les Bains, Saint Denis d'Oléron, Saint Georges d'Oléron, Saint Trojan-les-Bains)
- Les demandes instruites par les communes elles-mêmes (St-Pierre d'Oléron et Le Château d'Oléron).

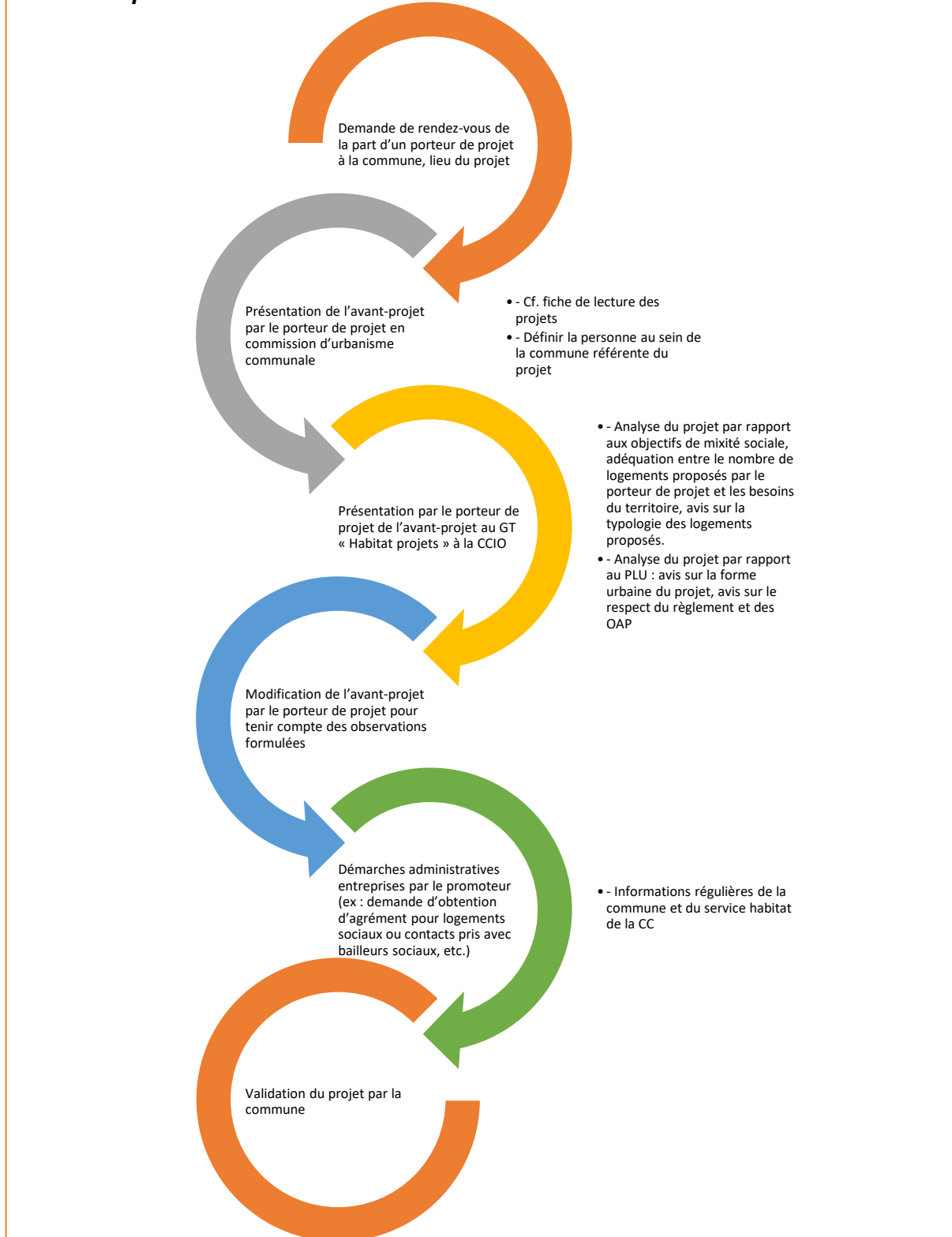
Les demandes d'autorisation d'occupation du sol déposées en mairie concerneront dans la plupart des cas des projets qui auront fait l'objet d'échanges préalables entre la collectivité et le demandeur (cf : cas n°1).

En plus des démarches classiques réalisées lors de l'instruction des autorisations d'occupation des sols (attribution d'un numéro, affichage dépôt, affichage autorisation, transmission contrôle de légalité, etc.), des échanges sont proposés entre services communaux et services intercommunaux.

Par ailleurs, le **GT « Habitat projets »** examinera lors de l'instruction l'autorisation d'occupation du sol, l'avancée et l'évolution du projet.

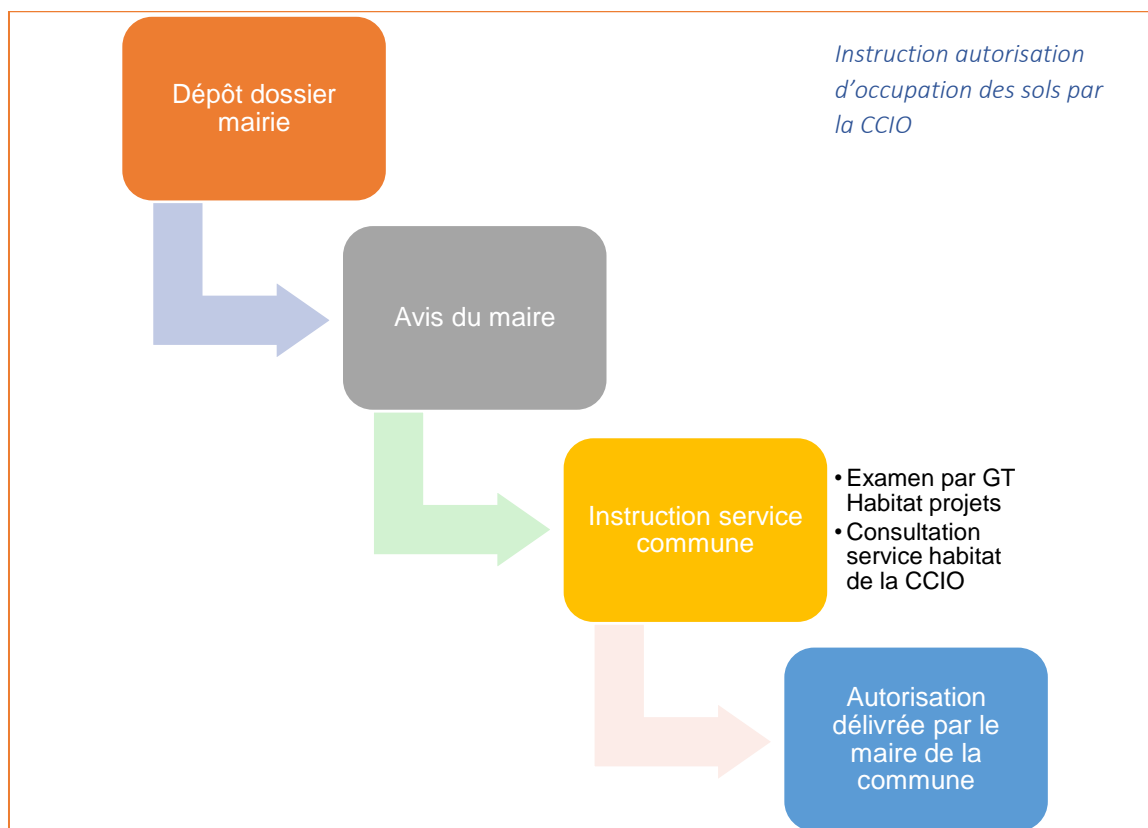
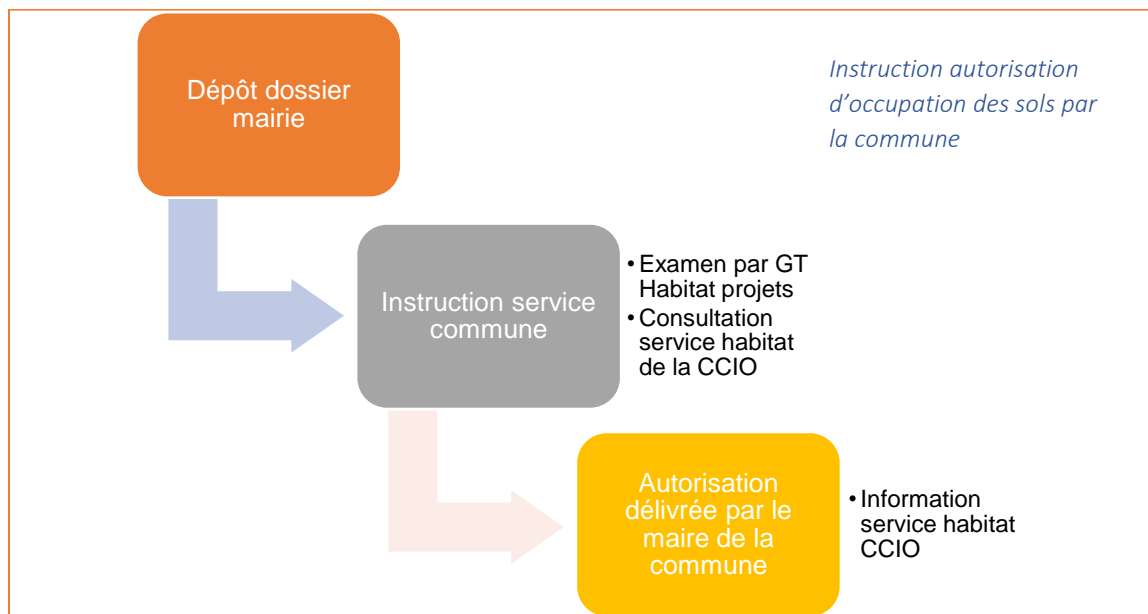
Fiche 5 : Quelle organisation interne mettre en place pour échanger avec les candidats aménageurs/promoteurs ?

Processus pour le cas n°1



Fiche 5 : Quelle organisation interne mettre en place pour échanger avec les candidats aménageurs/promoteurs ?

Processus pour le cas n°2



Fiche 5 : Quelle organisation interne mettre en place pour échanger avec les candidats aménageurs/promoteurs ?

Cas n°3 : La modification ou révision du PLU d'une commune

Les communes sont généralement accompagnées par un bureau d'études privé pour la modification ou révision de leur plan local d'urbanisme. Ceux-ci travaillent sous la direction des services de la ville. La plupart du temps,

- les services instructeurs des communes et de l'intercommunalité,
- de même que les agents en charge de l'accueil des projets ou de donner un avis sur les autorisations d'occupation des sols alors que la commune n'instruit pas les autorisations d'occupation du sol,

ne sont pas associés au projet de PLU et ne sont pas intégrés à l'équipe communale qui a en charge la modification ou la révision du document d'urbanisme.

Or, chargés au quotidien de l'analyse des projets de construction sur le territoire, ils connaissent les difficultés d'interprétation que peuvent poser les articles d'un règlement ou le contenu d'une OAP (exemple : incompatibilité entre un règlement et une OAP). Ils ont également connaissance des articles qu'il conviendrait d'amender parce qu'insuffisamment précis (ex : un règlement trop vague qui impose peu de restrictions).

Ils doivent être associés **en amont** pour faire part des difficultés d'application du règlement, les ambiguïtés qui peuvent exister dans le cadre de rédaction imprécise et qu'il conviendrait d'adapter.

Chargé d'appliquer le PLU, il est indispensable qu'ils soient consultés sur le contenu du projet de règlement et de l'OAP pour vérifier qu'ils ne se trouveront pas en difficulté par rapport à la mise en place d'une réglementation qu'ils ne connaissent pas.

Les services instructeurs seront associés lors de certaines étapes de modification ou révision d'un PLU déterminées en bleu ci-dessous :

- Délibération de la commune prescrivant la modification ou révision d'un PLU
- Constitution d'une équipe projet au sein de la **commune au sein de laquelle sera intégré le service instructeur de la commune ou de la CCIO et l'agent en charge de donner un avis sur les autorisations d'occupation du sol**
- Choix d'un bureau d'études privé
- Elaboration d'un diagnostic par le bureau d'études : parmi la collecte de données que celui-ci doit réaliser : **bilan réalisé par les services instructeurs (CCIO ou commune) sur l'application du règlement et les OAP du PLU en cours de modification ou révision**
- Débat sur le PADD
- Consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- **Consultation régulière du service instructeur et agent en charge de l'avis sur autorisation d'occupation des sols sur le projet de PLU rédigé par le bureau d'études privé**
- Projet de PLU arrêté
- Transmission aux Personnes Publiques Associées
- Enquête publique
- Approbation du PLU.

Cas n°4 : Les acquisitions foncières en vue de la production de logements



Fiche 5 : Quelle organisation interne mettre en place pour échanger avec les candidats aménageurs/promoteurs ?

En vue de satisfaire les besoins en logements permanents sur l'île, la CCIO a élaboré une stratégie foncière visant à acquérir la maîtrise foncière de terrains. Différentes étapes sont nécessaires :

1) L'identification de gisements fonciers

La CCIO a réalisé des travaux de repérage de gisements fonciers et immobiliers en vue de réaliser des opérations d'habitat sur l'ensemble des 8 communes qui composent l'EPCI. Ce repérage a permis :

- dans un premier temps d'identifier l'ensemble des disponibilités d'espaces bâtis et non bâtis sur l'ensemble du territoire,
- dans un second temps, d'effectuer un classement des différents gisements et de prioriser par commune les terrains à acquérir par la collectivité.

2) L'acquisition des immeubles

Les acquisitions foncières en vue de la production de logements peuvent être réalisées par voie amiable, par préemption ou par la voie de l'expropriation. Les différents outils permettant d'assurer la maîtrise du foncier sont décrites dans d'autres fiches.

Le rôle de chaque collectivité a été clairement défini au sein de l'intercommunalité. **La CCIO est chargée de l'acquisition des biens immobiliers en vue de la production de logements sur l'ensemble du territoire.** Elle a réservé des crédits à cette fin. La coordination préalable et systématique entre les communes et l'EPCI doit être privilégiée, les échanges en amont entre les communes et l'EPCI restent essentiels pour assurer l'information de tous et l'efficacité en termes de maîtrise foncière.

Nous nous intéressons plus particulièrement aux démarches à réaliser selon deux modes d'acquisition : la voie amiable et le droit de préemption urbain qui peuvent se manifester dans 3 cas de figure :

- Type 1 : les biens immobiliers n'ont pas été identifiés comme gisements fonciers,
- Type 2 : les biens immobiliers font partie des gisements fonciers non classés prioritaires,
- Type 3 : les biens immobiliers ont été classés comme biens à acquérir en priorité.

(Dans le cadre d'une expropriation, les biens immobiliers devant faire l'objet d'une acquisition ainsi que le bénéficiaire sont définis dans la déclaration d'utilité publique).

Fiche 5 : Quelle organisation interne mettre en place pour échanger avec les candidats aménageurs/promoteurs ?

Type de biens immobiliers	Acquisition amiable	Application du droit de préemption urbain (DPU)
Type 1	Pas d'acquisition de la part de la CCIO	Pas d'acquisition de la part de la CCIO
Type 2	Si la commune est le premier interlocuteur du vendeur, elle informe la CCIO du projet de vente. Si la CCIO est le premier interlocuteur du vendeur, elle informe la commune.	La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est transmise à la commune où est situé le bien. La commune en informe la CCIO.
	Discussion au sein du GT « Habitat projets » et des personnes associées sur la pertinence de l'acquisition	Discussion du GT « Habitat projets » et des personnes associées sur la pertinence de l'acquisition
	Si décision d'acquisition, achat réalisé par la CCIO	Si décision d'acquisition, la commune doit déléguer sa compétence en matière de DPU à la CCIO (art L. 212-2 du code de l'urbanisme). Possibilité de déléguer ce droit pour une acquisition ou pour l'ensemble des préemptions du mandat. Les biens acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.
		<i>Acquisition par la CCIO qui doit, d'une part, justifier, à la date à laquelle elle exerce son droit, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et, d'autre part, faire apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption.</i>

Fiche 5 : Quelle organisation interne mettre en place pour échanger avec les candidats aménageurs/promoteurs ?

Type de biens immobiliers	Acquisition amiable	Application du droit de préemption urbain (DPU)
Type 3	<p>Si la commune est le premier interlocuteur du vendeur, elle informe la CCIO du projet de vente.</p> <p>Si la CCIO est le premier interlocuteur du vendeur, elle informe la commune.</p>	<p>La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est transmise à la commune où est situé le bien. La commune en informe la CCIO.</p>
	<p>Discussion au sein du GT « Habitat projets » et des personnes associées sur la pertinence de l'acquisition</p>	<p>Discussion au sein du GT « Habitat projets » et des personnes associées sur la pertinence de l'acquisition</p> <hr/> <p>Si décision d'acquisition, la commune doit déléguer sa compétence en matière de DPU à la CCIO (art L. 212-2 du code de l'urbanisme).</p> <p>Possibilité de déléguer ce droit pour une acquisition ou pour l'ensemble des préemptions du mandat.</p> <p>Les biens acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.</p>
	<p>Si décision d'acquisition, achat réalisé par la CCIO</p>	<p>Acquisition par la CCIO qui doit, <i>d'une part, justifier, à la date à laquelle elle exerce son droit, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et, d'autre part, faire apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption.</i></p>