



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°33-2023-034**

PUBLIÉ LE 17 FÉVRIER 2023

Sommaire

CHU BORDEAUX / Secrétariat Général

33-2023-02-17-00002 - Délégation de signature n°11 YB - RIVIERE David -
Directeur Adjoint - Achats - CH CHARLES PERRENS (2 pages) Page 3

33-2023-02-17-00003 - Délégation de signature n°12 YB - ZAMARON Sophie -
Directrice Adjointe - Achats - CH LIBOURNE (2 pages) Page 6

DDPP / SANTE ET PROTECTION ANIMALES

33-2023-02-15-00003 - Arrêté n° DDPP/SPA 2023-0130 du 15 février 2023
attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire LEGOUPIL Sarah (2
pages) Page 9

33-2023-02-17-00001 - Arrêté n° DDPP/SPA 2023-0133 du 17 février 2023
attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire CLEMENT Méline (2 pages) Page 12

DDTM / Service Procédures Environnementales

33-2023-02-15-00002 - Arrêté de déclaration d'utilité publique - opération de
restauration immobilière à Libourne (30 pages) Page 15

DDTM GIRONDE / SUAT

33-2023-02-15-00004 - Avis défavorable de la CNAC du 19 janvier 2023, relatif au
projet de création d'un magasin "Grand Frais" de 934 m² de surface de vente et
d'une cellule de vente de fruits et légumes en vrac de 53 m², portant création d'un
ensemble commercial de 14 987 m² par adjonction d'un magasin existant
"CASTORAMA" de 14 000 m². (2 pages) Page 46

PREFECTURE DE LA GIRONDE / BSI

33-2023-02-17-00004 - Arrêté du 17/02/2023 portant interdiction de
rassemblements festifs à caractère musical et interdiction de circulation de tout
véhicule transportant du matériel de sons susceptible d'être utilisé lors d'un
rassemblement festif à caractère musical non autorisé sur le département de la
Gironde (2 pages) Page 49

CHU BORDEAUX

33-2023-02-17-00002

**Délégation de signature n°11 YB - RIVIERE David -
Directeur Adjoint - Achats - CH CHARLES PERRENS**

Bordeaux, le 17 février 2023

Le Directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux,

- VU le code de la santé publique notamment dans ses articles L.6143-7 et D.6143-33 à D.6143-35 ; L6132-1 à l6132-7 ; R.6132-16 ;
- VU le décret n° 2005-921 du 2 août 2005 portant statut particulier des grades et emplois des personnels de direction des établissements mentionnés à l'article 2 (1°, 2°, 3°) de la loi n° 86-33 du 9 janvier 1986 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière ;
- VU le décret n°2009-1765 du 30 décembre 2009 relatif au directeur et aux membres du directoire des établissements publics de santé ;
- VU le décret n° 2016-524 du 27 avril 2016 relatif aux groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret n° 2017-701 du 2 mai 2017 relatif aux modalités de mise en œuvre des activités, fonctions et missions mentionnées à l'article L. 6132-3 du code de la santé publique, au sein des groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret du président de la République, en date du 16 août 2019 nommant Monsieur Yann BUBIEN directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux, à compter du 1^{er} octobre 2019 ;
- VU la convention constitutive du groupement hospitalier de territoire, approuvée par le directeur général de l'Agence régionale de santé le 19 octobre 2016 ;
- VU la convention de mise à disposition du centre hospitalier universitaire de Bordeaux de Monsieur David RIVIERE, Directeur Adjoint au Centre Hospitalier Charles Perrens ;

DECIDE

Article 1

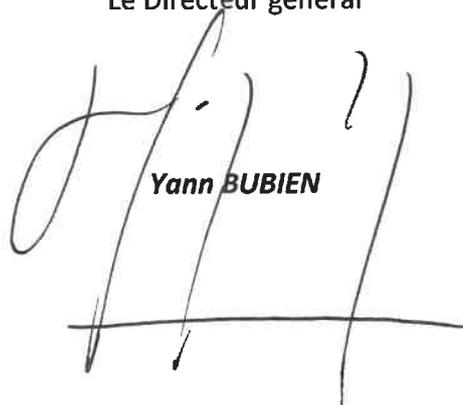
Délégation est donnée à Monsieur David RIVIERE, Directeur Adjoint au Centre Hospitalier Charles Perrens, pour signer, en lieu et place du directeur général du CHU de Bordeaux, l'établissement support du GHT Alliance de Gironde, dans le cadre de la fonction achats :

- les marchés publics relevant de l'urgence impérieuse telle que définie à l'article R2122-1 du code de la commande publique ;
- les marchés publics de fournitures courantes et de services pour lesquels le montant n'excède pas 40 000 € HT par an et par catégorie homogène, dans le respect des règles de computation des seuils.

Article 2

La présente délégation prend effet à la date de signature et dès sa publication au registre des actes administratifs du département. Elle est également publiée et consultable sur le site internet du CHU de Bordeaux.

Le Directeur général



Yann BUBIEN

CHU BORDEAUX

33-2023-02-17-00003

Délégation de signature n°12 YB - ZAMARON Sophie
- Directrice Adjointe - Achats - CH LIBOURNE

DELEGATION DE SIGNATURE

N° 2023/012/DS

Bordeaux, le 17 février 2023

Le Directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux,

- VU le code de la santé publique notamment dans ses articles L.6143-7 et D.6143-33 à D.6143-35 ; L6132-1 à l6132-7 ; R.6132-16 ;
- VU le décret n° 2005-921 du 2 août 2005 portant statut particulier des grades et emplois des personnels de direction des établissements mentionnés à l'article 2 (1°, 2°, 3°) de la loi n° 86-33 du 9 janvier 1986 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière ;
- VU le décret n°2009-1765 du 30 décembre 2009 relatif au directeur et aux membres du directoire des établissements publics de santé ;
- VU le décret n° 2016-524 du 27 avril 2016 relatif aux groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret n° 2017-701 du 2 mai 2017 relatif aux modalités de mise en œuvre des activités, fonctions et missions mentionnées à l'article L. 6132-3 du code de la santé publique, au sein des groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret du président de la République, en date du 16 août 2019 nommant Monsieur Yann BUBIEN directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux, à compter du 1^{er} octobre 2019 ;
- VU la convention constitutive du groupement hospitalier de territoire, approuvée par le directeur général de l'Agence régionale de santé le 19 octobre 2016 ;
- VU la convention de mise à disposition du centre hospitalier universitaire de Bordeaux de Madame Sophie ZAMARON, Directrice Adjointe au Centre Hospitalier de Libourne ;

DECIDE

Article 1

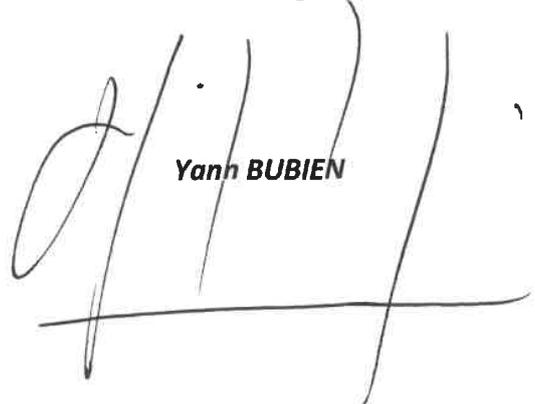
Délégation est donnée à Madame Sophie ZAMARON, Directrice Adjointe au Centre Hospitalier de Libourne, pour signer, en lieu et place du directeur général du CHU de Bordeaux, l'établissement support du GHT Alliance de Gironde, dans le cadre de la fonction achats :

- les marchés publics relevant de l'urgence impérieuse telle que définie à l'article R2122-1 du code de la commande publique ;
- les marchés publics de fournitures courantes et de services pour lesquels le montant n'excède pas 40 000 € HT par an et par catégorie homogène, dans le respect des règles de computation des seuils.

Article 2

La présente délégation prend effet à la date de signature et dès sa publication au registre des actes administratifs du département. Elle est également publiée et consultable sur le site internet du CHU de Bordeaux.

Le Directeur général



Yann BUBIEN

DDPP

33-2023-02-15-00003

Arrêté n° DDPP/SPA 2023-0130 du 15 février 2023
attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire
LEGOUPIL Sarah



Arrêté n° DDPP/SPA/2023-0130 du 15 février 2023

attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire LEGOUPIL Sarah

Le Préfet de la Gironde

VU le code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L.203-1 à L.203-7, L.223-6, R.203-1 à R.203-15 et R.242-33 ;

VU le décret n° 80-516 du 04 juillet 1980, modifié par le décret n° 90-1033 du 19 novembre 1990 et par le décret 2003-768 du 1^{er} août 2003, relatif à l'exécution des mesures de prophylaxie collective des maladies des animaux ;

VU le décret n° 2004.374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements et notamment son article 43 ;

VU le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de M. Etienne GUYOT, préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2023 donnant délégation de signature à M. Benoît LEURET, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2023 portant subdélégation de signature de M. Benoît LEURET, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;

VU la demande présentée par Madame LEGOUPIL Sarah, domiciliée professionnellement : Vétérinaires des Jalles, 48 Rue Pierre Ramond, 33160 ST MEDARD EN JALLES ;

CONSIDÉRANT que Madame LEGOUPIL Sarah remplit les conditions permettant l'attribution de l'habilitation sanitaire ;

Sur proposition du directeur départemental de la protection des populations de la Gironde :

ARRÊTE

Article premier : L'habilitation sanitaire prévue à l'article L.203-1 du code rural et de la pêche maritime susvisé est attribuée pour une durée de cinq ans à Madame LEGOUPIL Sarah, N° d'inscription à l'ordre des vétérinaires : 32153.

Article 2 : Dans la mesure où les conditions requises ont été respectées, cette habilitation sanitaire est renouvelable par périodes de cinq années tacitement reconduites sous réserve pour le vétérinaire sanitaire de justifier à l'issue de chaque période de cinq ans, auprès du préfet de la Gironde, du respect de ses obligations de formation continue prévues à l'article R.203-12.

Article 3 : Madame LEGOUPIL Sarah s'engage à respecter les prescriptions techniques, administratives et le cas échéant financières de mise en œuvre des mesures de prévention, de surveillance ou de lutte prescrites par

5 boulevard Jacques Chaban-Delmas
CS 60074 - 33070 Bruges Cedex
Tél : 05 24 73 38 00 – Fax : 05 24 73 38 01
www.gironde.gouv.fr

La direction départementale de la protection des populations met en œuvre un traitement automatisé d'informations nominatives. Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification à ces informations nominatives. Ce droit s'exerce auprès du service dont l'adresse figure en entête de ce document.

l'autorité administrative et des opérations de police sanitaire exécutées en application de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 4 : Madame LEGOUPIL Sarah pourra être appelée par le préfet de ses départements d'exercice pour la réalisation d'opérations de police sanitaire au sein des lieux de détention ou des établissements pour lesquels elle a été désignée vétérinaire sanitaire. Elle sera tenue de concourir à ces opérations en application des dispositions de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 5 : Tout manquement ou faute commis dans l'exercice de la présente habilitation sanitaire entraînera l'application des dispositions prévues aux articles R.203-15, R.228-6 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif de Bordeaux, 2 rue Tastet, CS 21490, 33063 Bordeaux Cedex. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Article 7 : La secrétaire générale de la préfecture de la Gironde et le directeur départemental de la protection des populations de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Gironde.

Bruges, le 15 février 2023

Pour le préfet et par délégation,
Le directeur départemental,
Pour le directeur départemental et par délégation,
le chef de service

Frédéric JACQUET

DDPP

33-2023-02-17-00001

Arrêté n° DDPP/SPA 2023-0133 du 17 février 2023
attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire
CLEMENT Méline



Arrêté n° DDPP/SPA/2023-0133 du 17 février 2023

attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire CLEMENT Méline

Le Préfet de la Gironde

VU le code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L.203-1 à L.203-7, L.223-6, R.203-1 à R.203-15 et R.242-33 ;

VU le décret n° 80-516 du 04 juillet 1980, modifié par le décret n° 90-1033 du 19 novembre 1990 et par le décret 2003-768 du 1^{er} août 2003, relatif à l'exécution des mesures de prophylaxie collective des maladies des animaux ;

VU le décret n° 2004.374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements et notamment son article 43 ;

VU le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de M. Etienne GUYOT, préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2023 donnant délégation de signature à M. Benoît LEURET, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2023 portant subdélégation de signature de M. Benoît LEURET, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;

VU la demande présentée par Madame CLEMENT Méline, domiciliée professionnellement : Clinique Equine de Conques, 3 Château de Conques, 33420 ST AUBIN DE BRANNE ;

CONSIDÉRANT que Madame CLEMENT Méline remplit les conditions permettant l'attribution de l'habilitation sanitaire ;

Sur proposition du directeur départemental de la protection des populations de la Gironde :

ARRÊTE

Article premier : L'habilitation sanitaire prévue à l'article L.203-1 du code rural et de la pêche maritime susvisé est attribuée pour une durée de cinq ans à Madame CLEMENT Méline, N° d'inscription à l'ordre des vétérinaires : 32743.

Article 2 : Dans la mesure où les conditions requises ont été respectées, cette habilitation sanitaire est renouvelable par périodes de cinq années tacitement reconduites sous réserve pour le vétérinaire sanitaire de justifier à l'issue de chaque période de cinq ans, auprès du préfet de la Gironde, du respect de ses obligations de formation continue prévues à l'article R.203-12.

Article 3 : Madame CLEMENT Méline s'engage à respecter les prescriptions techniques, administratives et le cas échéant financières de mise en œuvre des mesures de prévention, de surveillance ou de lutte prescrites par

5 boulevard Jacques Chaban-Delmas
CS 60074 - 33070 Bruges Cedex
Tél : 05 24 73 38 00 – Fax : 05 24 73 38 01
www.gironde.gouv.fr

La direction départementale de la protection des populations met en œuvre un traitement automatisé d'informations nominatives. Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification à ces informations nominatives. Ce droit s'exerce auprès du service dont l'adresse figure en tête de ce document.

l'autorité administrative et des opérations de police sanitaire exécutées en application de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 4 : Madame CLEMENT Méline pourra être appelée par le préfet de ses départements d'exercice pour la réalisation d'opérations de police sanitaire au sein des lieux de détention ou des établissements pour lesquels elle a été désignée vétérinaire sanitaire. Elle sera tenue de concourir à ces opérations en application des dispositions de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

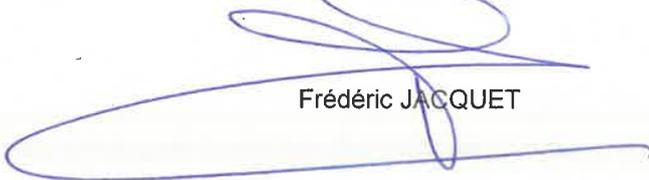
Article 5 : Tout manquement ou faute commis dans l'exercice de la présente habilitation sanitaire entraînera l'application des dispositions prévues aux articles R.203-15, R.228-6 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif de Bordeaux, 2 rue Tastet, CS 21490, 33063 Bordeaux Cedex. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Article 7 : La secrétaire générale de la préfecture de la Gironde et le directeur départemental de la protection des populations de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Gironde.

Bruges, le 17 février 2023

Pour le préfet et par délégation,
Le directeur départemental,
Pour le directeur départemental et par délégation,
le chef de service


Frédéric JACQUET

DDTM

33-2023-02-15-00002

Arrêté de déclaration d'utilité publique - opération de
restauration immobilière à Libourne



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service des Procédures Environnementales
Unité DUP et Expropriations**

Arrêté

**Déclaration d'utilité publique, au profit de la Société d'Économie Mixte IN CITÉ,
des travaux de restauration immobilière de 8 immeubles, dans le cadre de la requalification du centre
historique de Libourne**

**Le Préfet de la Gironde
Chevalier de la légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite**

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.1, sur le principe de l'expropriation, L.121-1 à L.121-4 et R.121-1 sur la déclaration d'utilité publique ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.313-4 à L.313-4-4, L.314-1 à L.314-8 et R.313-23 à R.313-29 relatifs aux opérations de restauration immobilières ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Libourne approuvé le 15 décembre 2016 ;

VU la délibération du 14 décembre 2020 du Conseil Municipal de la ville de Libourne décidant l'attribution du marché relatif à la concession d'aménagement pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne à la Société d'Économie Mixte (SEM) IN CITE sur la période 2021-2031 ;

VU la concession d'aménagement « cœur de Bastide » pour la requalification urbaine du Centre historique de Libourne du 26 janvier 2021, définissant les conditions dans lesquelles In Cité (cessionnaire) poursuivra, sous le contrôle de la commune de Libourne (concedant), la mise en œuvre de l'opération de requalification urbaine du Centre historique de Libourne ;

VU l'avenant à la concession d'aménagement « cœur de Bastide » signée le 13 juillet 2021 approuvant un projet de convention tripartite (Cali, Ville de Libourne et InCité) prévoyant et organisant le versement à l'opération par la Cali d'une subvention ;

VU la délibération n° 22-09-119 du 19 septembre 2022 du Conseil municipal de la Ville de Libourne, accordant à In Cité, en tant que titulaire de la concession d'aménagement pour la requalification du Centre historique de Libourne, la possibilité de poursuivre les actions entreprises et en cours sur les immeubles situés aux numéros 46-48 rue Fonneuve, 21 place Abel Surchamp, 42 et 62 rue Victor Hugo, 60 rue Waldeck Rousseau et 6, 52 et 77 rue Thiers, et mener à bien l'ensemble de la procédure de déclaration d'utilité publique ;

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90
33090 Bordeaux Cedex
Tél : 05 56 24 80 80
www.gironde.gouv.fr

VU le courrier du 19 octobre 2022 par lequel le Directeur général de la SEM In Cité demande la prescription d'une enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière ;

VU l'arrêté préfectoral du 4 novembre 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration des immeubles situés aux numéros 46-48 rue Fonneuve, 21 place Abel Surchamp, 42 et 62 rue Victor Hugo, 60 rue Waldeck Rousseau et 6, 52 et 77 rue Thiers, dans le cadre de l'opération de requalification du centre historique de Bordeaux, du 28 novembre au 14 décembre 2022 inclus ;

VU la composition du dossier soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique prévue par l'article R.313-24 du code de l'urbanisme ;

VU les pièces justifiant l'accomplissement des mesures de publicité de l'avis d'enquête ;

VU l'avis favorable émis le 14 janvier 2023 par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête ;

VU le courrier du 31 janvier 2023 par lequel le Directeur général de la SEM IN CITE sollicite du Préfet de la Gironde la poursuite de la procédure de déclaration d'utilité publique concernant les travaux de restauration immobilière précités ;

SUR PROPOSITION de la Secrétaire générale de la Préfecture de la Gironde.

ARRÊTE

Article premier - Sont déclarés d'utilité publique, au bénéfice de la SEM IN CITE, les travaux de restauration immobilière de huit immeubles dans le cadre de l'opération de requalification du centre historique de Libourne, conformément au plan et à la liste des immeubles concernés, joints à l'original du présent arrêté.

Article 2 - Travaux : Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière et conformément à l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme, la commune arrêtera, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser, dans un délai qu'elle fixera.

Article 3 – Acquisition des immeubles : Si ces travaux de restauration immobilière ne sont pas réalisés par les propriétaires, dans le délai prescrit, la SEM IN CITE est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération.

L'expropriation devra être accomplie, dans un délai de **cinq ans** à compter de la publication du présent arrêté, en application de l'article L.121-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 4 – Formalités de publicité : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Gironde et affiché pendant deux mois à la mairie de Libourne .

Article 5 – Voies et délais de recours : Conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans les deux mois à partir de sa publication.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

Article 6 – Mme la Secrétaire générale de la préfecture de la Gironde, M. le Maire de Libourne et M. le Directeur général de la SEM IN CITE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux, le

15 FEV. 2023

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
la Secrétaire Générale

Aurore Le BONNEC

CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REVITALISATION DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE 2021 - 2031

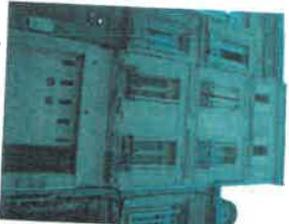
Dossier préalable déclaration d'utilité publique

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

VU pour être annexé
à l'arrêté Préfectoral
du :
Le Préfet 5 FEV 2023

Pour le Préfet et par délégation,
la Secrétaire Générale

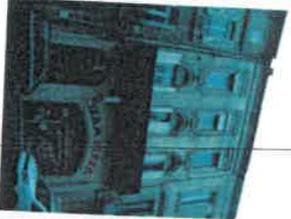
Aurore Le BONNEC



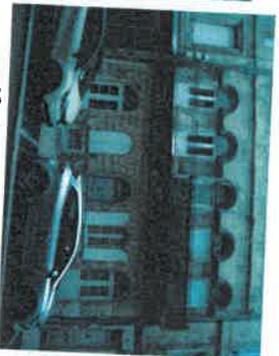
60 rue Waldeck
Rousseau



42 rue Victor Hugo



62 rue Victor Hugo



46-48 rue Fonneuve



21 place Abel
Surchamp



6 rue Thiers



52 rue Thiers



77 rue Thiers

DOCUMENT N° 1

Présentation de l'opération et des immeubles

Table des matières

I.	Contexte	3
1.	Le projet « Cœur de Bastide »	3
a.	Le cadre d'intervention	3
b.	La concession d'aménagement 2021-2031	5
c.	La boîte à outil.....	6
2.	Des outils d'accompagnement : inciter, accompagner, imposer et produire des opérations exemplaires.....	7
a.	L'OPAH RU	7
b.	L'opération de restauration immobilière	7
c.	Le recyclage foncier	8
II.	Méthodologie.....	9
1.	Les 4 piliers de la DUP	9
2.	La fiche immeuble – état des lieux	10
3.	Le programme de travaux.....	12
4.	Les étapes de la mise en œuvre d'une ORI	13
a.	La procédure d'ORI.....	13
b.	Le projet de réhabilitation lorsque la DUP est déclarée	14
III.	Analyse des immeubles	15
1.	Situation urbaine.....	15
2.	Présentation des immeubles identifiés	17
IV.	Éléments récapitulatifs	24
1.	Tableau récapitulatif des immeubles en DUP	24
2.	Éléments financiers de la DUP.....	25
3.	Coût total du projet	27

I. Contexte

1. Le projet « Cœur de Bastide »

a. Le cadre d'intervention

La Ville de Libourne a lancé depuis plusieurs années un projet urbain ambitieux, « Libourne 2025 – la Confluerente », devant permettre de conforter la ville dans son rôle de polarité économique, touristique, commerciale et de services pour les habitants du territoire du Libournais, et de requalifier son espace urbain et son habitat pour loger dans de meilleures conditions les habitants de la bastide et accueillir de nouveaux habitants. Ce projet se décline autour de plusieurs projets majeurs dont notamment le réaménagement des berges et des quais, la mutation du quartier gare ou encore la requalification de la bastide.

Retenue parmi les villes du programme Action Cœur de ville, la Ville de Libourne a contractualisé un projet ambitieux en termes d'habitat, d'espaces publics, d'équipements et de services avec l'ensemble de ses partenaires.

Le périmètre de la bastide et ses faubourgs immédiats connaissent des difficultés spécifiques mises en évidence par l'étude urbaine globale de revitalisation du cœur de bastide réalisée par le groupement O+Urbanistes / Incité / Place / AID / SCET / Otempora et dont le rendu final a été présenté en Comité de pilotage le 20 Juin 2018. Son bâti patrimonial, parfois de très grande qualité, connaît un certain nombre de contraintes en matière d'habitabilité : parcelles profondes et en lanière, problématiques d'accès aux étages pour les logements situés au-dessus des commerces, densification des cœurs d'îlots avec des constructions hétérogènes. Certains immeubles de grande importance sont aujourd'hui vacants faute d'avoir connu une opération en profondeur de restructuration ou de réhabilitation.

Par ailleurs, s'est aussi développé sur le cœur de la bastide un habitat de qualité médiocre, souvent locatif, accueillant une population précarisée. Les collectifs ont mis en place différents outils pour lutter contre le mal logement, notamment dans le cœur de bastide (permis de louer, autorisation de diviser), mais une partie de ces logements demandant aujourd'hui des restructurations en profondeur pour retrouver de la qualité d'habiter.

Par délibération du 08 février 2018, la Ville de Libourne lance une opération d'aménagement dénommée « cœur de Bastide » (annexe 1) et fixe les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis en ces termes :

- Revitaliser l'habitat par réhabilitation, requalification et rénovation des logements anciens et par une qualité de l'accueil à leurs abords ;
- Conforter les activités économiques et de services existantes, en accueillir de nouvelles, accompagner les mutations ;
- Favoriser et améliorer la mobilité et les déplacements sous toutes leurs formes et l'accessibilité intra bastide ;
- Poursuivre l'aménagement des espaces publics et équipements centraux ;
- Mobiliser des partenaires actifs, institutionnels, économiques, sociaux et citoyens.

Cette concertation a recherché la mobilisation des habitants la plus ouverte possible et des représentants associatifs à la construction du projet ainsi que l'intégration au projet des enjeux locaux par la mise en place d'outils d'interface démocratique. La concertation a pris la forme notamment d'une mise à disposition du public des documents de l'étude de revitalisation, de l'animation d'un local dédié « Atelier cœur de bastide », de l'ouverture d'un registre et de trois réunions publiques. Par délibération du 08 avril 2019, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation (annexe 1) qui a permis de débattre sur les différents objectifs définis par la collectivité et d'intégrer les préoccupations partagées par le plus grand nombre dans la définition de la stratégie globale de revitalisation du centre-ville.

Par délibération du 08 avril 2019 (annexe 1), il approuve la création d'une opération d'aménagement « Cœur de Bastide » au sens de l'article L. 300-1] du Code de l'urbanisme qui compte parmi ses objectifs de restructurer, réhabiliter et / ou recycler des immeubles ou groupes d'immeubles afin de créer une offre nouvelle de qualité et diversifiée, de lutter contre la vacance, de résorber l'habitat indigne et insalubre et de préserver et valoriser le patrimoine bâti.

Par délibération n°2020-12-265 du 07 décembre 2020 (annexe 1), le conseil municipal de la Ville de Libourne décide de l'attribution de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique « cœur de Bastide » à la société InCité Bordeaux Métropole Territoires (dit InCité).

Le 26 janvier 2021, le contrat de concession d'aménagement est conclu entre la Ville et la société InCité, pour une durée de dix ans.

b. La concession d'aménagement 2021-2031

Après mise en concurrence et délibération du conseil municipal du 14 décembre 2020 décidant de l'attribution de la concession d'aménagement « Cœur de Bastide » pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne à la société InCité Bordeaux Métropole Territoires, une concession d'aménagement a été signée entre la Ville et inCité le 26 Janvier 2021 qui confie au concessionnaire les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement, conformément aux dispositions des articles L. 300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme.

Le périmètre de la concession couvre un territoire de 94 hectares contenant environ 15 100 logements. Le programme d'action concédé a pour vocation d'agir à différentes échelles et dans des intensités différenciées.

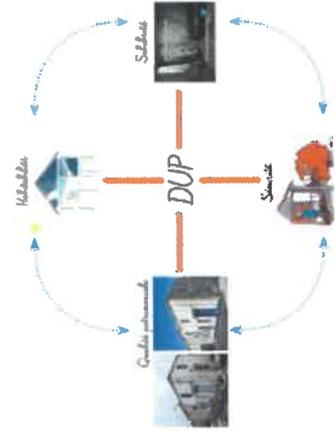
Les objectifs de cette concession s'inscrivent dans la stratégie d'intervention pour la revitalisation du cœur de bastide avec un programme d'actions à 10 ans autour de 7 axes :

- Animer et mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) sur 5 ans avec comme objectif de générer une offre nouvelle de 100 logements conventionnés et 50 logements de propriétaires occupants,
- Restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupe d'immeubles afin de produire une offre de logements qualitatifs, adaptés à la demande des populations en place et à venir,
- Résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti,
- Acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales,
- Réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti afin d'accompagner la revitalisation des espaces urbains de la bastide.



c. La boîte à outil

Dans ce cadre, InCité gère une boîte à outil, composée de différents dispositifs (incitatifs ou coercitifs), dont les principales actions sont les suivantes :

<p>L'OPAH RU : inciter, faciliter, accompagner les propriétaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une prospection au fil de l'eau pour toucher le maximum de porteurs de projets et ciblée sur certains secteurs stratégiques ou problématiques spécifiques • Un conseil aux projets et aux travaux, une aide à l'élaboration du plan de financement, un montage des demandes de subventions 	<p>L'ORI : garantir des programmes globaux de travaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un processus qui garantit la réalisation et la qualité des travaux • Un accompagnement des propriétaires tout au long de la procédure 		<p>LE RECYCLAGE : produire la qualité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour produire une offre diversifiée et différenciante de l'offre existante • Un processus qui garantit la faisabilité opérationnelle des projets et leur qualité 	<ul style="list-style-type: none"> • 6M € d'acquisitions • 1,5 M € de travaux préparatoires • 5,2 M € de commercialisation
---	---	--	--	---	--	---	---

2. Des outils d'accompagnement : inciter, accompagner, imposer et produire des opérations exemplaires

a. L'OPAH RU

L'OPAH RU est un outil d'accompagnement et de financement des travaux engagés par des propriétaires ou des investisseurs. Cet outil est essentiel pour la requalification de la Bastide et vise à :

- Lutter contre l'habitat indigne et le mal logement,
- Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance thermique des logements,
- Garantir la mixité sociale en permettant aux populations modestes de se maintenir dans le centre ancien, dans des logements de qualité. |

L'OPAH RU engagée dans le cadre de la concession vise un objectif global de 150 dossiers sur 5 ans.

Par ailleurs, l'OPAH a vocation à accompagner de façon privilégiée les propriétaires qui font l'objet d'une obligation de travaux au titre des ORI dans la réhabilitation de leurs logements.

b. L'opération de restauration immobilière

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est un véritable moyen de lutter contre le mal logement et d'initier une dynamique de restauration du bâti.

Cet outil est destiné à déclencher l'intervention des propriétaires privés sur un parc inconfortable, peu ou mal entretenu, voire insalubre, ou délaissé.

L'Opération de Restauration Immobilière doit permettre de créer les conditions d'une réhabilitation qualitative et pérenne de biens dégradés par la définition d'un programme de travaux obligatoire à réaliser.

Les Opérations de Restauration Immobilière sont des opérations d'aménagement foncier, au sens du titre III du Code de l'urbanisme, qui :

« consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, 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 ». (art. L.313-4 du code de l'urbanisme).

Si les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée afin que la collectivité se substitue au propriétaire défaillant, en devenant propriétaire du bien, et d'assurer ainsi la réhabilitation de l'immeuble.

La concession d'aménagement confiée à InCité prévoit une quarantaine d'immeubles à réhabiliter via plusieurs ORI successives.

c. Le recyclage foncier

InCité peut être amenée à acquérir des immeubles et/ou parcelles, dans le cadre de ses différentes actions, afin de mettre en œuvre le projet de revitalisation du centre ancien.

Ces acquisitions sont faites de façon amiable ou via une procédure, soit de préemption, soit d'expropriation.

L'acquisition d'un bien est motivée par la perspective de le restructurer et par sa capacité à répondre aux objectifs de l'opération.

InCité gère donc l'acquisition, le portage foncier nécessaire au temps d'étude du projet de restructuration, et la mise en vente du bien.

Cette remise du bien sur le marché est réalisée par la vente de l'immeuble à réhabiliter sous cahier des charges. Celui-ci précise le programme de logements (nombre, typologie et niveaux de loyer), le programme de travaux et la qualité attendue. Dans certains cas, InCité procède à des travaux de démolitions préalables avant revente et dans tous les cas, à une visite de conformité, après travaux, afin de vérifier la bonne mise en œuvre du projet, et le respect des objectifs préalablement fixés.

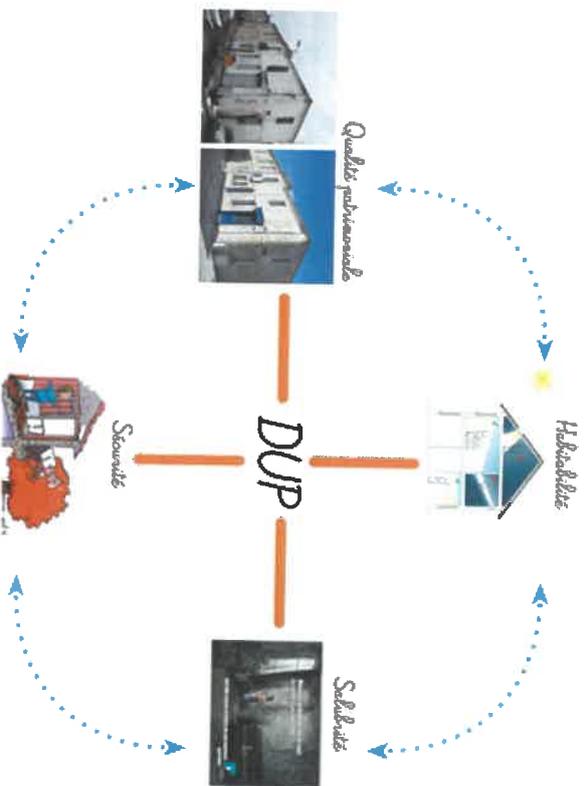
II. Méthodologie

1. Les 4 piliers de la DUP

La Déclaration d'Utilité Publique est prise sur la base d'un dossier support à l'enquête publique qui permet notamment de justifier de l'état des immeubles, selon 4 points de vue qui constituent les 4 piliers de la DUP, à l'appui notamment du Règlement Sanitaire Départemental et du Code de la Construction et de l'habitation.

Les immeubles et logements sont donc examinés suivant les critères suivants :

- **L'habitabilité** : surfaces des pièces principales et secondaires et hauteurs sous plafond, éclairage (pièces noires, vis à vis proche des éléments masquants...), ensoleillement, adéquation surface/typologie ;
- **La salubrité** : ventilation/aération des pièces d'eau et des pièces principales d'habitation (séjours, chambres), présence et état des équipements de l'appartement : sanitaires, chauffage central (électrique, gaz), eau chaude sanitaire, raccordement au tout à l'égout ;
- **La sécurité** : respect des normes (électricité, gaz, incendie), fiabilité de la structure, de l'enveloppe ;
- **La mise en valeur des éléments architecturaux** : identification des éléments significatifs du patrimoine à remettre en valeur et/ou préserver.



3. Le programme de travaux

Le programme de travaux est établi en fonction des désordres, manquements et dysfonctionnements identifiés lors des visites et énonce les travaux à mettre en œuvre, afin de répondre aux objectifs de la DUP, à savoir :

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements ;
- Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis des occupants et du domaine public ;
- Répondre aux exigences du règlement en vigueur du Plan Local d'Urbanisme ;
- Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes ;

Ce programme précise également le cadre réglementaire dans lequel doit se dérouler la mise en œuvre des travaux :

- Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitat, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable – SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP).

Le programme de travaux comporte deux volets :

- Programme de travaux sur parties communes : concernant le clos et le couvert et les parties communes ;
- Programme de travaux sur parties privatives : concernant chaque logement ou local.

Lorsqu'un logement n'a pu être visité dans le cadre de l'étude, il est précisé que :

Le propriétaire doit apporter les preuves que son logement répond à ces différents objectifs. InCité restera disponible pour effectuer une visite du logement, afin d'établir, si nécessaire, le programme de travaux à mettre en œuvre pour répondre à ceux-ci, avant la fin de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P). Toutefois, si le propriétaire fait obstacle à cette visite, il sera retenu comme hypothèse que ce logement ne répond pas à ces différents objectifs. Le logement fera alors l'objet d'un programme de travaux de réhabilitation complète obligatoire.

CE PROGRAMME DE TRAVAUX EST PRÉSENTÉ INDIVIDUELLEMENT À CHAQUE PROPRIÉTAIRE CONCERNÉ avant la tenue de l'enquête, lors du rendez-vous réunissant les collaborateurs d'InCité en charge du suivi du dossier de DUP et de l'OPAH, ainsi que l'architecte habilitée par la ville de Libourne ayant réalisé la visite de l'immeuble.

4. Les étapes de la mise en œuvre d'une ORI

a. La procédure d'ORI

L'Opération de Restauration Immobilière amène la collectivité (ou l'opérateur en charge de l'opération, ici Incité) à solliciter une Déclaration d'Utilité Publique en vue de rendre obligatoire le programme de travaux et d'en notifier les propriétaires. Cette procédure décrite au Code de l'Urbanisme et au Code de l'Expropriation (cf. annexes) comprend les étapes essentielles ci-dessous :

1. Pré-repérage des immeubles dégradés. **Mai-Sep 2021**
2. Visites des immeubles et réalisation de fiches état des lieux et programme général des travaux. **Nov – Mar 2022**
3. Présentation du programme de travaux aux propriétaires concernés. Étape achevée : **Mai-Juillet 2022**
4. Constitution d'un dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et dépôt du dossier en Préfecture. **Septembre 2022**
5. Tenue d'une enquête publique organisée par la Préfecture avec désignation d'un commissaire enquêteur. **Prévisionnel Oct 2022**
6. Après avis du Commissaire enquêteur, si la demande est jugée légitime, prise de la DUP par arrêté préfectoral. **Prévisionnel Janv 2023**
7. Délibération du Conseil Municipal qui doit approuver le programme de travaux et fixer également le délai maximum de réalisation des travaux obligatoires (envisagé à 36 mois). **Prévisionnel Février 2023**
8. Ouverture d'une enquête parcellaire en vue de vérifier les propriétaires et ayant droits des immeubles concernés, et notification aux propriétaires du programme de travaux obligatoires à réaliser dans le délai fixé. C'est à cette étape que le propriétaire doit s'engager à réaliser les travaux prescrits et définir un calendrier d'exécution. Si le propriétaire exprime son refus, l'immeuble peut faire l'objet d'un arrêté de cessibilité en vue de son acquisition par la collectivité. Le propriétaire peut également exercer son droit de délaissement. **Prévisionnel Mai – Juin 2023**

b. Le projet de réhabilitation lorsque la DUP est déclarée

1	Réalisation d'un diagnostic et des études de réhabilitation par le propriétaire accompagné d'un professionnel	
2	Accompagnement du propriétaire par inCité avec analyse de son projet au regard du programme de travaux prescrits	
3	Dépôt d'un permis de construire, obligatoire dans le cadre d'une ORI (art. R 421-14 du CU)	
4	Réalisation des travaux par le propriétaire (en cas de mobilisation du dispositif de subventions de l'OPAH, le démarrage des travaux peut être différé dans l'attente de validation du dossier)	
5	Réception des travaux avant l'échéance du délai fixé par le Conseil Municipal. Dépôt d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) et visite de conformité par les services compétents.	
6	Si non respect des engagements = Procédure d'expropriation pouvant être mise en place. La collectivité se substitue au propriétaire défaillant	Réalisation des travaux conformes aux prescriptions = Levée de la DUP après visite de conformité

III. Analyse des immeubles

1. Situation urbaine

Parmi un ensemble d'immeubles repérés dans le périmètre de la concession, 8 immeubles, représentant 46 logements déclarés au cadastre, sont aujourd'hui soumis à enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique.

Il s'agit d'immeubles avec de nombreux désordres, pour certains en état dégradé, vacants ou non. Une partie d'entre eux font l'objet de procédures de police et certains logements ont eu des refus de permis de louer.

- 46 – 48 rue Fonneuve
- 21 place Abel Surchamp
- 62 cours Victor Hugo
- 42 cours Victor Hugo
- 60 rue Waldeck Rousseau
- 6 rue Thiers
- 52 rue Thiers
- 77 rue Thiers

A l'issue de l'étude, les 8 immeubles suivants ont été identifiés comme nécessitant une réhabilitation globale importante, tant sur les parties communes que sur les parties privées. Ces immeubles se situent dans le périmètre de la Bastide, en zone UA du Plan Local d'Urbanisme, et dans le Secteur Cœur Historique du Secteur Patrimonial Remarquable, ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AV/AP).

2. Présentation des immeubles identifiés

	
<p>46 – 48 rue Fonneuve – parcelle CO 619</p> <p>Immeuble en monopropriété composé de 7 logements, dont 4 vacants.</p> <p>L'immeuble comporte trois corps de bâtiments, et présente des éléments patrimoniaux remarquables : escalier intérieur, façade sur rue et cheminées.</p> <p>Ils présentent des problèmes d'habitabilité dans une partie des logements, une vétusté marquée des parties communes et des désordres structurels.</p> <p><u>Le logement sous combles a fait l'objet de deux refus de permis de louer fin 2020 et d'un troisième en septembre 2021. Une procédure de mise en sécurité a été engagée en fin 2021, avec en janvier 2022 une prescription de réalisation de travaux dans un délai de six mois.</u></p> <p>La réhabilitation et la reconstruction globale de l'immeuble doivent permettre la restitution d'une cour ouverte permettant d'améliorer l'éclairément de la partie arrière. La reconstruction impliquera la suppression d'une partie du bâti d'un corps de bâtiment sur l'arrière et des éléments bâtis sur la cour existante, ainsi que la suppression du logement au dernier étage non conforme au RSD et la modification d'un logement en souplex au rdc, voir sa transformation en local d'activité.</p> <p>Est également prescrit le ravalement complet de l'ensemble des façades.</p> <p>Le programme de travaux prévoit une opération de 5 logements.</p>	

21 place Abel Surchamp – parcelle CO 461

Immeuble en monopropriété composé de 7 logements et d'un local commercial, tous vacants.

L'immeuble comporte trois corps de bâtiment. Il a été réaménagé et décomposé en sept petits logements avec de nombreux problèmes d'habitabilité et des désordres multiples.

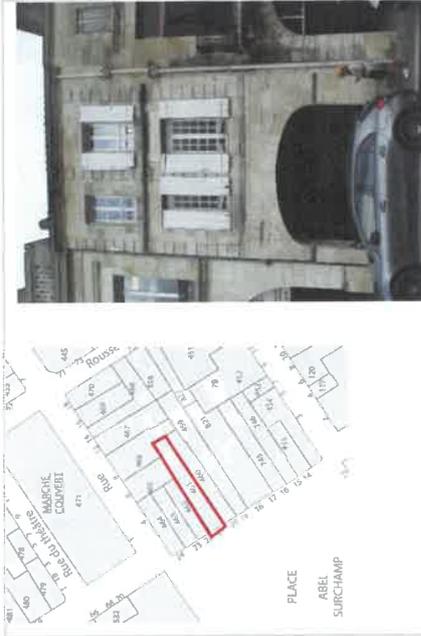
L'immeuble a fait l'objet de sept refus de permis de louer en octobre 2021, et de deux arrêtés de mise en sécurité le 19 octobre 2021 et le 14 avril 2022.

Il présente néanmoins des éléments patrimoniaux importants : arcades et escalier dans l'arrière-cour.

Le programme de travaux vise la restitution des cours et la mise aux normes des accès par la création d'une nouvelle cage d'escalier. La reconstruction de l'immeuble implique la suppression de deux logements, la reconfiguration de deux autres logements et la mise aux normes du reste des parties privatives.

Est également prescrit le retraitement de la façade arrière au niveau rdc.

Le programme de travaux prévoit une opération de 5 logements.





62 rue Victor Hugo – parcelle CO 902

Immeuble en copropriété (7 propriétaires) composé de 5 logements dont 1 vacant en travaux, et de 2 locaux commerciaux (dont un en cours de transformation en logement au RDC).

L'immeuble est composé de deux corps bâtis. Il présente des problèmes d'habitabilité, sécurité et salubrité liés à la configuration de la cour intérieure, couverte et ne permettant pas l'éclairage et la ventilation directs sur l'extérieur des pièces principales d'habitation ouvrant sur celle-ci, ainsi qu'abritant des réseaux communs hors normes, la sécurité incendie n'étant d'ailleurs pas assurée.

La restructuration globale de l'immeuble implique le traitement de la cour afin d'assurer les bonnes conditions d'éclairage et de ventilation, la mise aux normes des logements et la restructuration d'un T3 en T2, ainsi que le ravalement complet de la façade rue Victor Hugo.

Le programme de travaux ne prévoit pas de modification du nombre de logements et locaux (dans le cas où la régularisation de la transformation en cours au RDC est possible).

42 rue Victor Hugo – parcelle CN 577

Immeuble en copropriété (5 copropriétaires) composé de 4 logements, dont deux vacants et non conformes au RSD, et d'un local professionnel.

L'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de péril en date du 12 novembre 2020, les propriétaires se sont engagés à réaliser les travaux en cours. Par ailleurs, les logements du rdc et du dernier étage ont fait l'objet de refus de permis de louer.

La restructuration de l'immeuble implique la suppression du logement au rdc et la restructuration du niveau sous combles.

L'immeuble doit faire l'objet d'une réhabilitation de son enveloppe et d'une mise aux normes des réseaux communs.

Le programme de travaux suivant prévoit donc une opération de 2 à 3 logements.



60 rue Waldeck Rousseau – parcelle C0 486

Immeuble en monopropriété composé de deux corps de bâti, de 5 logements et d'un garage (en cours de transformation en local d'activité).

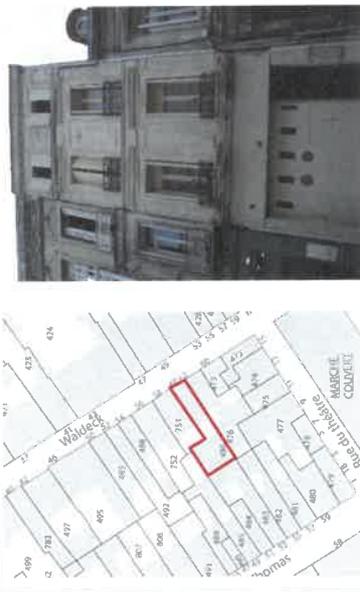
Il présente des problèmes d'habitabilité pour les logements situés à l'arrière, et des problèmes d'humidité dans les deux corps de bâti, non réglés par les travaux récents.

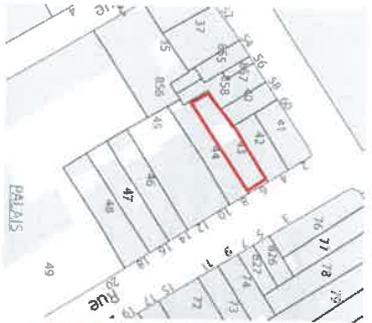
L'immeuble compte trois refus de permis de louer pour le logement au RDC entre 2020 et 2021. Un des logements au premier étage a aussi fait l'objet d'un refus de permis de louer en 2020.

La réhabilitation et la reconstruction globale de l'immeuble impliquent la suppression des éléments bâtis sur l'emprise de la première cour, la restitution d'une deuxième cour étanche et praticable, l'étude du jumelage de deux logements, ainsi que la mise aux normes du reste des logements.

Sont aussi préconisés le retraitement et le ravalement complet des façades mises à jour sur les parties arrière.

Le programme de travaux suivant prévoit donc une opération de 4 (si jumelage) ou 5 logements.





6 rue Thiers – parcelle CN 0043

Immeuble en monopropriété composé de 5 logements vacants et d'un local commercial occupé.

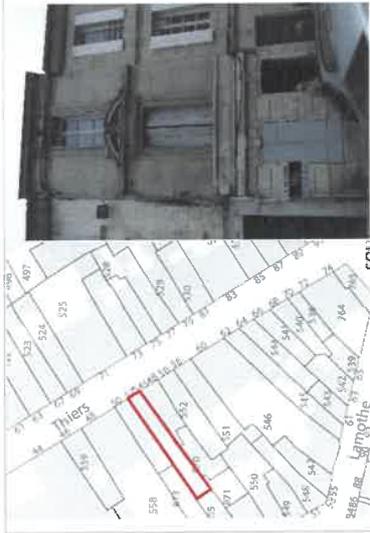
L'immeuble comporte deux corps de bâti, l'un sur rue et l'autre en fond de parcelle, reliés par une cage d'escalier centrale et cour attenante, ainsi qu'un système de coursives sur l'emprise de la cour desservant la partie arrière.

L'ensemble présente des problèmes structurels (affaissements et lézardes visibles à différents endroits), ainsi que des problèmes d'habitabilité des logements avec des conditions d'éclairage naturel insuffisantes, en particulier pour les pièces en fond de parcelle et celles ouvrant sur la cage d'escalier.

Le programme de réhabilitation comporte le réaménagement des logements du corps du bâti sur rue, afin de les rendre conformes avec le RSD et la restructuration du fond de parcelle, avec d'une part, le retraitement de l'emprise de la cour avec la suppression des coursives bois et la création d'une unique coursive d'accès non couverte au R+1, et d'autre part, le jumelage des logements du corps B, afin d'aménager un seul logement en duplex.

Il est à prévoir un diagnostic structurel, afin d'identifier l'origine des désordres constatés et d'y remédier, en préalable de toute intervention.

Le programme de travaux prévoit donc une opération de 4 logements.



52 rue Thiers – parcelle CN 556

Immeuble en monopropriété composé de 8 logements dont 2 vacants.

L'immeuble comporte deux corps de bâti avec un ensemble de petits logements mono-orientés et cumulant des problèmes d'habitabilité liés au sur-découpage. Certains logements possèdent un éclairage trop faible au regard du règlement du CCH.

Le logement sous combles a fait l'objet d'un arrêté portant fin de mise à disposition aux fins d'habitation en février 2018.

La reconstruction de l'immeuble et la mise aux normes des logements impliquent le retraitement et la privatisation de la cour arrière, le jumelage des deux logements sur cour et la suppression du logement n°1 en RDC et celui sous combles.

Est également prescrit le ravalement complet des façades sur rues et parties arrières, ainsi que l'étude de l'aménagement d'un local commun.

Le programme de travaux suivant prévoit donc une opération de 5 logements.



77 rue Thiers – parcelle CN 528

Immeuble en monopropriété composé de 6 logements.

L'immeuble a fait l'objet de différents rapports et procédures, établis par les services de la Ville et de la Cali, courant 2021. Trois logements ont fait l'objet d'un refus de permis de louer : RDC côté cour, 1^{er} étage côté rue et 3^e étage sous combles. En septembre 2021, un arrêté de mise en sécurité est pris sur l'immeuble. La mise en sécurité est partiellement levée en décembre 2021 à la suite d'une réalisation partielle des travaux prescrits.

Compte tenu de l'état de l'immeuble constaté par le biais de ces différents rapports, il est nécessaire de faire une visite globale de l'ensemble des logements, afin de vérifier les bonnes conditions d'habitabilité, salubrité et sécurité.

IV. Eléments récapitulatifs

1. Tableau récapitulatif des immeubles en DUP

nb immeubles	Immeuble	Ref. Cad	monopropriété	copropriété	PO	PB	Lgt au cadastre	Lgt à l'EDL	Lgt occupés	Lgt vacants	Lgt visités	Lgt non visité	locaux d'activité
1	21 pl Abel Surchamp	CO 461	1			1	7	7	0	7	6	1	1
1	46 - 48 rue Fonneuve	CO 619	1			1	6	7	4	3	7	0	0
1	62 rue Victor Hugo	CO 902		1	1	5	5	6	4	1	5	0	1
1	42 rue Victor Hugo	CO 577		1		4	4	4	2	2	4	0	1
1	6 rue Thiers	CN 0043	1			1	5	5	0	5	5	0	1
1	52 rue Thiers	CN 556	1			1	8	8	7	1	8	0	0
1	60 rue Waldeck Rousseau	CO 486	1			1	5	5	5	0	5	0	0
1	77 rue Thiers	CN 528	1			1	6	<i>non visité</i>				6	
8			6	2	1	15	46	42	22	19	40	7	4

2. Eléments financiers de la DUP

Les coûts liés au projet des ORI sont estimés sur la base suivante :

- Une estimation sommaire des coûts de réhabilitation a été établie pour chaque immeuble, par l'architecte habilitée dans le cadre de cette étude, afin de définir deux coûts globaux et sommaires :
 - Coût de travaux de réhabilitation établi sur la base :
 - du programme de travaux, en l'état des connaissances de l'immeuble à ce jour, et le taux d'impact sur les locaux concernés par ce programme (communs, locaux d'activité ou logements), ainsi que les coûts de référence de la construction pour les travaux de réhabilitation,
 - cette estimation de base étant majorée de 15% pour les aléas (découvertes en cours d'études ou travaux : pb structurel, amiante...);
 - A noter que les locaux d'activité ne sont concernés que par les mises aux normes nécessaires vis-à-vis des locaux d'habitation (mise aux normes des réseaux, mise aux normes de la sécurité incendie...).
 - Coût des frais inhérents :
 - concernant l'ingénierie (honoraires des études, suivi et contrôle) et assurances éventuelles;
 - cette estimation de base étant aussi majorée de 15% pour les aléas (découvertes en cours d'études ou travaux : pb structurel, amiante...).

Ces estimations étant sommaires, les montants ont été arrondis à la centaine près, dans le tableau récapitulatif ci-après.

Concernant le seul immeuble n'ayant pas fait l'objet d'une visite en raison du refus du propriétaire, le programme de travaux reste à préciser. Dans le cadre de la présente étude et afin d'établir un montant global de référence, le montant de travaux a été établi sur le ratio moyen des autres immeubles et sur la base de la surface déclarée dans la matrice cadastrale ; ce montant reste à préciser, après définition du programme de travaux.

La base de calcul de ces estimations est jointe par immeuble dans le document n° 4 / annexes.

- Une estimation de la valeur vénale des immeubles avant restauration, concernés par une obligation de travaux. Conformément aux textes régissant les opérations de restauration immobilières (art R 313- 24 du Code de l'Urbanisme), une estimation sommaire et globale de la valeur vénale des immeubles avant restauration a été sollicitée auprès de France Domaine, cette estimation permettant de préciser la dépense hypothétique d'acquisition pour la collectivité dans l'éventualité où les biens concernés feraient

l'objet d'une acquisition suite à l'exercice du droit de délaissement ou d'une expropriation suite à un refus de réaliser les travaux ou non-réspect de l'engagement à les réaliser ;

Cette estimation a été visée en date du 9 septembre 2022 sous le numéro 2022-33243-49095.

Tableau récapitulatif des coûts liés au projet :

nb immeubles	Immeuble	Réf. Cad	surface cadastrale habitation	Lgt au cadastre	Lgt à TEDL	cf. estimations à l'immeuble annexes / doc n° 4 _ montants ci-bas arrondis à la centaine près				Estimations France Domaines				
						estimation sommaire sur la base du coût de la construction et éléments de programme connus à ce jour						estimation sommaire et globale de la valeur des biens incluant une marge d'aléas de 15%.		
						montant travaux de réhabilitation communs et logements	montant frais inhérents honoraires études, suivi, contrôle et assurances	coût global réhabilitation y/c travaux et honoraires	montant travaux de réhabilitation ±15% d'aléas communs et logements	montant frais inhérents ±15% d'aléas honoraires études, suivi, contrôle et assurances	coût global réhabilitation ±15% d'aléas y/c travaux et honoraires	indemnité principale valeur des biens	indemnités accessoires rempli et majoration pour aléas divers	TOTAL coût global réhabilitation et valeur vénale y/c aléas et indemnités
1	21 pl Abel Surchamp	CO 461	275	7	7	344 600 €	70 700 €	415 300 €	396 300 €	79 100 €	475 400 €	475 400 €		
1	46 - 48 rue Fonneuve	CO 619	250	6	7	388 600 €	73 500 €	462 100 €	446 800 €	81 600 €	528 400 €	528 400 €		
1	42 rue Victor Hugo	CO 577	106	4	4	158 300 €	31 500 €	189 800 €	182 100 €	35 400 €	217 500 €	217 500 €		
1	62 rue Victor Hugo	CO 902	454	5	6	353 000 €	62 200 €	415 200 €	406 000 €	70 800 €	476 800 €	476 800 €		
1	6 rue Thiers	CN 0043	199	5	5	298 300 €	58 500 €	356 800 €	343 000 €	65 600 €	408 600 €	408 600 €		
1	52 rue Thiers	CN 556	155	8	8	182 400 €	37 900 €	220 300 €	209 800 €	42 400 €	252 200 €	252 200 €		
1	60 rue Waldeck Rousseau	CO 486	259	5	5	202 300 €	34 700 €	237 000 €	232 700 €	39 700 €	272 400 €	272 400 €		
Estimation immeuble non visité :						ratio de réf : 1 450 €								
1	77 rue Thiers	CN 528	260	6	non visité			377 000 €			433 550 €	433 550 €		
8						46			2 673 500,00 €			3 064 850,00 €	882 232,00 €	6 802 151,00 €

le propriétaire ayant refusé la visite, le programme de travaux reste à préciser. Dans le cadre de la présente étude et afin d'établir un montant global de référence, le montant de travaux a été établi sur le ratio moyen des autres immeubles et sur la base de la surface déclarée dans la matrice cadastrale; ce montant reste à préciser, après définition du programme de travaux.

DDTM GIRONDE

33-2023-02-15-00004

Avis défavorable de la CNAC du 19 janvier 2023, relatif au projet de création d'un magasin "Grand Frais" de 934 m² de surface de vente et d'une cellule de vente de fruits et légumes en vrac de 53 m², portant création d'un ensemble commercial de 14 987 m² par adjonction d'un magasin existant "CASTORAMA" de 14 000 m².

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 033 249 19 X0050 déposée le 19 décembre 2019 à la mairie de la commune de Lormont ;
- VU** le recours exercé par la Préfète de Gironde, enregistré le 28 avril 2020 sous le numéro P 01412 33 19RT03 ;
- le recours exercé par la société « SODIA AQUITAINE », enregistré le 6 avril 2020 sous le numéro P 01412 33 19RT01 complété du mémoire enregistré le 6 janvier 2023 ;
- le recours exercé par la société « CARREFOUR HYPERMARCHES », enregistré le 6 avril 2020 sous le numéro P 01412 33 19RT02 ;
- le recours conjoint exercé par les sociétés « NOUVET » et « JMH », enregistré le 24 mai 2020 sous le numéro P 01412 33 19RT04 complété des mémoires enregistrés les 9 et 10 janvier 2023 ;
- le recours conjoint exercé par le Groupement d'intérêt économique « L'HEURE DU MARCHÉ SAINTE-EULALIE », les sociétés « SUD OUEST INVESTISSEMENT RESPONSABLE », « COOPSAVEUR » « MAREE BLEUE » et « BEILLEVAIRE HALLES CONCEPT BHC », enregistré le 18 juin 2020 sous le numéro P 01412 33 19RT05 complété du mémoire enregistré le 9 janvier 2023 ;
- dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de la Gironde du 11 mars 2020, concernant le projet de la société « GFDI 165 », consistant en la création d'un magasin à l enseigne « Grand Frais » de 934 m² de surface de vente ainsi que d'une cellule de vente de fruits et légumes en vrac de 53 m², portant création d'un ensemble commercial de 14 987 m² par adjonction d'un magasin d'ores et déjà existant à l'enseigne « CASTORAMA » de 14 000 m², à Lormont (Gironde) ;
- VU** l'avis défavorable de la Commission nationale d'aménagement commercial du 22 juillet 2020 ;
- VU** l'arrêt n°20BX03951 de la Cour d'appel administrative du Bordeaux du 3 novembre 2022 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 19 janvier 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 4 janvier 2023 ;

Après avoir entendu :

Mme Nathalie CLEMENT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me Céline CAMUS, représentant la société « SODIA AQUITAINE », Me Rémy DEMARET, représentant les sociétés « NOUVET » et « JMH » et Me Philippe JOURDAN, représentant la société « CARREFOUR HYPERMARCHES » ;

M. Alexandre JEAN, représentant de l'enseigne « GRAND FRAIS » et Me Alexandre BOLLEAU, avocat ;

Mme Marie DE BOISSIEU, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 19 janvier 2023 ;

CONSIDERANT que par l'arrêt susvisé du 3 novembre 2022, la Cour administrative d'appel de Bordeaux a annulé l'arrêté du maire de Lormont du 1^{er} décembre 2020 et enjoint à la Commission nationale d'aménagement commercial de rendre un nouvel avis sur le projet de la société « GFDI-165 » dans un délai de trois mois ;

CONSIDERANT que le projet s'implante avenue de Paris, sur une parcelle vierge de toute construction localisée en bordure d'autoroute, en zone périurbaine de la commune de Lormont, à 1,9 kilomètre et 5 minutes en voiture de son centre-ville dans la continuité d'un magasin à l'enseigne Conforama d'une surface de vente de 14 000 m² et porté sur la création d'un magasin « Grand frais » dont la surface de vente déclarée par le pétitionnaire est de 934 m² et d'une cellule de vente de fruits et légumes en vrac pour une surface de vente de 53 m² soit une surface globale de 987 m² ;

CONSIDERANT qu'il résulte des auditions et notamment du plan masse extrait du permis de construire que le sas d'entrée commun à ces deux magasins et le couloir de circulation de sortie des caisses d'une surface de 99 m² n'ont pas été comptabilisés dans la surface de vente mentionnée dans la demande alors même que ces surfaces ont, en dépit du fait qu'elles n'accueillent aucune marchandise, vocation à permettre aux clients de l'établissement de bénéficier de ses prestations commerciales et doivent à ce titre être intégrées à la surface de vente au sens de la législation sur l'urbanisme commercial (cf. CE 16 novembre 2022 n°462720) ; qu'ainsi, eu égard à la discordance entre les termes de la demande d'AEC qui n'a pas été réactualisée et les pièces du dossier qui viennent à son soutien, la commission ne peut qu'émettre un avis défavorable au projet qui lui est soumis ;

EN CONSEQUENCE :

- admet les recours susvisés ;
- émet un avis défavorable au projet de création d'un magasin à l'enseigne « Grand Frais » de 934 m² de surface de vente ainsi que d'une cellule de vente de fruits et légumes en vrac de 53 m², portant création d'un ensemble commercial de 14 987 m² par adjonction d'un magasin d'ores et déjà existant à l'enseigne « CASTORAMA » de 14 000 m² ».

Vote favorable : 0
Votes défavorables : 7
Abstention : 1

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial

Anne BLANC



PREFECTURE DE LA GIRONDE

33-2023-02-17-00004

Arrêté du 17/02/2023 portant interdiction de rassemblements festifs à caractère musical et interdiction de circulation de tout véhicule transportant du matériel de sons susceptible d'être utilisé lors d'un rassemblement festif à caractère musical non autorisé sur le département de la Gironde



Arrêté du 17 FEV. 2023

portant interdiction de rassemblements festifs à caractère musical et interdiction de circulation de tout véhicule transportant du matériel de sons susceptible d'être utilisé lors d'un rassemblement festif à caractère musical non autorisé sur le département de la Gironde

Le préfet de la Gironde

VU le code de la sécurité intérieure, notamment ses articles L211-5 à L211-8, L211-15, R 211-2 à R211-9 et R 211-27 à R211-30 ;

VU le code pénal ;

VU le code de la santé publique ;

VU le code de la route ;

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2212-2, L. 2215-1 et L2214-4 ;

VU la loi 2017-1510 du 30 octobre 2017 modifiée, renforçant la sécurité intérieure et la lutte contre le terrorisme ;

VU le décret n°2002-887 du 3 mai 2002 modifié relatif à certains rassemblements festifs à caractère musical ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de monsieur Étienne GUYOT, préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

VU l'arrêté du 30 janvier 2023 portant délégation de signature à M. Justin BABILLOTTE, sous-préfet, directeur de cabinet du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la Gironde ;

CONSIDÉRANT que les conditions météorologiques actuelles favorisent le retour des rassemblements festifs à caractère musical non déclarés, pouvant regrouper jusqu'à plusieurs dizaines voire centaines de participants sur le département de la Gironde ; que l'intervention des forces de l'ordre en amont de ces soirées permet d'empêcher ces rassemblements ;

CONSIDÉRANT qu'en application des dispositions de l'article L 211-5 du code de la sécurité intérieure, les rassemblements festifs à caractère musical sont soumis à l'obligation de déclaration préalable auprès du préfet du département ; qu'à défaut, l'organisation d'une telle manifestation non-déclarée est un délit prévu par article 431-9 alinéas 1 et 2 du code pénal ;

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire de prévenir le risque élevé à l'ordre public ; que le nombre de personnes attendues dans ce type de rassemblement est élevé ; que les moyens appropriés en matière de lutte contre l'incendie et de secours aux personnes, ainsi qu'en matière de sécurité sanitaire et routière, ne peuvent être réunis ; que, dans ces conditions, lesdits rassemblements comportent des risques sérieux de désordre ;

CONSIDÉRANT l'information de la gendarmerie nationale indiquant un risque de rassemblement festif sur les départements des Landes et de la Gironde autour du week-end des 18 et 19 février 2023 ; que plusieurs centaines de participants peuvent potentiellement y participer ;

CONSIDÉRANT que les organisateurs identifiés par la gendarmerie habitent, pour certains, en Gironde ;

CONSIDÉRANT que dans ces circonstances, la nature et les conditions d'organisation de ces rassemblements sont de nature à provoquer des troubles sérieux à l'ordre et à la tranquillité publique ;

CONSIDÉRANT en outre qu'il appartient à l'autorité administrative de prendre des mesures appropriées afin de prévenir et de limiter les conséquences des menaces possibles sur l'ordre, la santé et la tranquillité publics ;

SUR PROPOSITION du directeur de cabinet ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : La tenue des rassemblements festifs à caractère musical répondant à l'ensemble des caractéristiques énoncées à l'article R 211-2 du code de la sécurité intérieure est interdite sur l'ensemble du département de la Gironde, à compter de la publication du présent arrêté et jusqu'au lundi 20 février 2023 à 7h00.

Article 2 : La circulation de tout véhicule transportant du matériel « sound system » susceptible d'être utilisé pour une manifestation non autorisée est interdite sur l'ensemble des réseaux routiers (réseau national et réseau secondaire) du département de la Gironde, à compter de la publication du présent arrêté et jusqu'au lundi 20 février 2023 à 7h00.

Article 3 : Toute infraction au présent arrêté est passible des sanctions prévues par l'article R 211-27 du code de la sécurité intérieure et peut donner lieu à la saisie du matériel en vue de sa confiscation par le tribunal.

Article 4 : Le présent arrêté est publié au Recueil des Actes Administratifs de l'État en Gironde. Il peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 5 : Le colonel commandant le groupement de gendarmerie de la Gironde, le directeur départemental de la sécurité publique de la Gironde, les maires de l'ensemble des communes du département et leurs représentants, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet,

~~Pour le préfet,
Le sous-préfet, directeur de cabinet,~~

Justin BABILLOTTE