

Avenant n°1 à la convention cadre PVD Pont de Beauvoisin pour valoir ORT

ENTRE

Les communes de Pont de Beauvoisin Isère et Savoie :

- La commune du Pont de Beauvoisin (38) représentée par son maire Monsieur Michel SERRANO en application d'une délibération du conseil municipal du XX 2023
- La commune du Pont de Beauvoisin (73) représentée par son maire Monsieur Christian BERTHOLLIER en application d'une délibération du conseil municipal en date du xx 2023

La Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné,

Représentée par son président M. Bernard BADIN, en exercice, autorisé par décision du conseil communautaire en date du 6 juillet 2023.

La Communauté de Communes Val Guiers,

Représentée par son président M. Paul REGALLET, en exercice, autorisé par décision du conseil communautaire en date du 27 juin 2023.

Ci-après, les « collectivités bénéficiaires » ;

D'une part,

ET

L'État,

Représenté par Monsieur Laurent PREVOST , préfet de l'Isère,
ET par Monsieur François RAVIER, préfet de la Savoie,
Ci-après désigné par « l'État » ;

Le Conseil Départemental de l'Isère,

représenté par Monsieur Jean-Pierre BARBIER, président du Département de l'Isère,
Ci-après désigné par « le Département de l'Isère »

D'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Une actualisation de la convention a été engagée afin de mettre à jour le périmètre de l'Opération de Revitalisation des Territoires de la commune de Le Pont-de-Beauvoisin (Isère) et d'intégrer les éléments de



la convention « chapeau » de la Communauté de Communes des Vals du Dauphiné

Préambule

Est complété par

L'ORT est un cadre partenarial intégrateur qui se matérialise par une convention signée entre l'EPCI, la ville principale de l'EPCI, tout ou partie de ses autres communes membres volontaires, l'Etat et ses établissements publics, ainsi qu'avec toute personne publique ou privé susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat.

Compte tenu du contexte territorial des communes de Pont de Beauvoisin, deux conventions dites « chapeau » définissent le projet de territoire de chaque EPCI (Communauté de communes des Vals du Dauphiné et Communauté de communes Val Guiers) auxquels sont intégrés les communes de Pont de Beauvoisin Savoie et Isère.

Une convention cadre PVD Pont de Beauvoisin a été signée le 2 juin 2023 ainsi qu'une convention chapeau de la Communauté de communes Val Guiers. Pour que la convention PVD cadre devienne convention cadre PVD valant ORT, le dispositif est complété par la convention chapeau de la Communauté de communes des Vals du Dauphiné qui sera signé concomitamment à l'avenant présenté comme suit par la modification des articles 1 et 4.1.

Article 1 - Objet de l'avenant – Modification de la convention PVD de Pont de Beauvoisin Isère et Savoie

Est remplacé par

Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.

Pour réussir ces grandes transitions, le programme Petites villes de demain est enrichi par la participation des forces vives du territoire que sont les entreprises ou leurs représentants, les associations, les habitants.

La convention cadre précise les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le CRTE, et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

Les communes Pont de Beauvoisin Isère et Savoie ont souhaité s'engager dans le programme Petites villes de demain, selon les termes de la convention d'adhésion en date du 21 mai 2021.

Le contenu de la convention cadre est conçu sur-mesure. Elle est pluriannuelle, évolutive et ambitionne de poursuivre une démarche de transformation à court, moyen et long terme de revitalisation des communes au bénéfice de la qualité de vie des habitants, dans une trajectoire dynamique de transition économie, social et écologique.

La présente convention est reconnue comme valant opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation, précise les éléments suivants :



- Durée de mise en oeuvre, à savoir 2023-2026 ;
- Les secteurs d'intervention ;
- Le contenu et le calendrier des actions prévues ou en projet ;
- Le plan de financement des actions prévues ;
- Les collectivités pilotes de l'action.

a. **Présentation des communes de Pont de Beauvoisin 38 et 73 non modifiée**

Situé entre les massifs savoyard et Parc Naturel de la Chartreuse, et proche de grands lacs alpins (Aiguebelette, Paladru, Le Bourget), ce territoire bénéficie d'un attrait touristique, de grands espaces naturels, agricoles et ruraux qui lui confèrent un cadre de vie agréable et tranquille mais intensifie ces flux.

Pont de Beauvoisin est une ville (2 communes intégrées) qualifiée de ville centre dans chacun des deux SCOT auquel elle appartient : l'Avant Pays Savoyard et le Nord Isère, notamment grâce à sa structuration urbaine, aux axes de transport qui la desservent et à une offre de services qui la composent :

- Administrations de proximité : accueil « France Services » côté Isère, centre des finances publiques côté Savoie ;
- Etablissements culturels et sociaux : Médiathèque tête de réseau (ouverture prévue juin 2023), Office du tourisme, local jeunes en Savoie, Tiers lieu Agora Guiers labellisé Microfolie, 2 salles polyvalentes ;
- Etablissements scolaires et sportifs : 2 écoles élémentaires 38 et 73, 1 collège 38, cité scolaire Pravaz en Isère comprenant 1 école élémentaire privée, 1 collège privé, 1 lycée privé et 1 lycée public avec 2800 élèves et au moins 200 employés se rendant sur le secteur Val d'Ainan/Pravaz quotidiennement, un gymnase, un stade de foot et terrain de tennis ;
- Des équipements de santé : centre hospitalier, 3 maisons de retraite, centre médico-social de l'Isère, 2 maisons de santé privées en Isère et en Savoie ;
- 1 service de gendarmerie et une caserne de pompiers sur chacune des communes.

Pont de Beauvoisin a pour particularité d'être séparé administrativement en deux communes distinctes, l'une en Savoie et l'autre en Isère. Une géographie particulière définit ces deux communes, qui les fragmente mais lui donne un caractère singulier :

- Un coteau abrupt et densément boisé sur chacune des communes ;
- Un plateau de chaque côté du Guiers qui constitue de la réserve foncière et fait l'objet d'un étalement urbain avec majoritairement de la maison individuelle ;
- Un centre bourg le long du Guiers, lui tournant le dos, avec du bâti dense en RDC commerce et en R+2 dégradé resserré autour du pont historique ;
- La large rivière du Guiers encaissée dans la traversée des communes et peu mise en valeur dans le centre-bourg, parcourue de bâtiments lui tournant le dos ;
- Un pont routier en sortie de ville qui relie la ZA de la Baronnie à la gare SNCF, elle-même déconnectée du centre-bourg.

Les villes forment un seul bassin de vie composé de deux entrées de ville et d'un cœur de ville partagé, de part et d'autre du Guiers relié par le pont François 1^{er}. Les deux communes ont décidé à l'occasion du programme PVD d'unir leurs forces pour élaborer un projet de revitalisation commun, donnant de la cohérence au renouvellement urbain indispensable pour redynamiser le centre-bourg.



A l'appui des différents diagnostics existants¹, et compte tenu des différents indicateurs affichés dans les cartes d'identité des collectivités en annexe 1, les constats partagés pour traiter de la revitalisation du centre-bourg sont détaillés ci-après :

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Qualité paysagère grâce au Guiers avec ses berges toutefois peu exploitées et quelques parcelles en zone naturelle à valoriser ; • Valeur patrimoniale et historique du bâti avec côté Savoie une église et une maison privée classées aux monuments historiques • Offre conséquente et diversifiée en services publics à la population avec la présence d'un hôpital, d'une gare, d'une maison France Services, d'une médiathèque, d'une cité scolaire du primaire au secondaire • Bonne desserte routière • Offre commerciale attractive en zone d'activité qui fait concurrence aux commerces de proximité • Coût du foncier abordable 	<ul style="list-style-type: none"> • Un taux de vacance des logements et des commerces en centre-bourg parmi les plus élevés des territoires intercommunaux • Un habitat ancien dégradé et peu adapté aux attentes de nouvelles populations (superficie, extérieurs, stationnement) • Un bâti vieillissant et très dense avec des cas de précarité énergétique et d'insalubrité • Un manque d'espaces publics de qualité avec l'omniprésence de la voiture • Des aménagements modes doux déficitaires pour assurer le maillage entre les différentes offres (commerces, services publics et culture) • Un centre-bourg peu adapté face aux changements climatiques • Des animations commerciales, culturelles et sportives restreintes • Appareil commercial qui perd de sa diversité en centre-bourg face à la concurrence des zones d'activités

Pont de Beauvoisin Isère est couvert par le SCOT Nord-Isère et intégré au PLUi Est approuvé en juillet 2022.

Pont de Beauvoisin Savoie est couvert par le SCOT de l'Avant-Pays-Savoyard et son PLU est toujours en cours de révision depuis 2015.

Sur la base du projet de territoire développé à l'article 2 de la convention s'inscrivant pleinement dans les conventions chapeau PVD de la CC Vals Guiers et de la CC Vals du Dauphiné signées respectivement le XX et le XX, le programme « Petites villes de demain » décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire la démarche de transformation à moyen et long terme et de renforcement des fonctions de centralité du centre-bourg de Pont de Beauvoisin Isère et Savoie au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

Le programme PVD des communes et des intercommunalités est le fruit d'une démarche partagée. Plusieurs temps et formes de rencontres, des accompagnements notamment de SETEC ont permis son élaboration : des comités de pilotage avec les élus, des comités techniques avec les responsables de services, les directions générales des collectivités et les partenaires du programme, des groupes de travail, des réunions avec les professionnels, des rencontres individuelles, ont

¹ Etude plan guide PDB 38 de 2016 EPORA, études SEMAEST 2019/2020, PADD PDB Savoie, PLUi approuvé en 2002 et PLH 2021/2027 Vals du Dauphiné



permis d’approfondir les échanges. A travers ces moments, les acteurs ont pu s’exprimer sur leurs visions, les besoins et envies pour le territoire.

Article 2 – Ambitions du territoire : inchangé

Article 3 – Les orientations stratégiques : inchangé

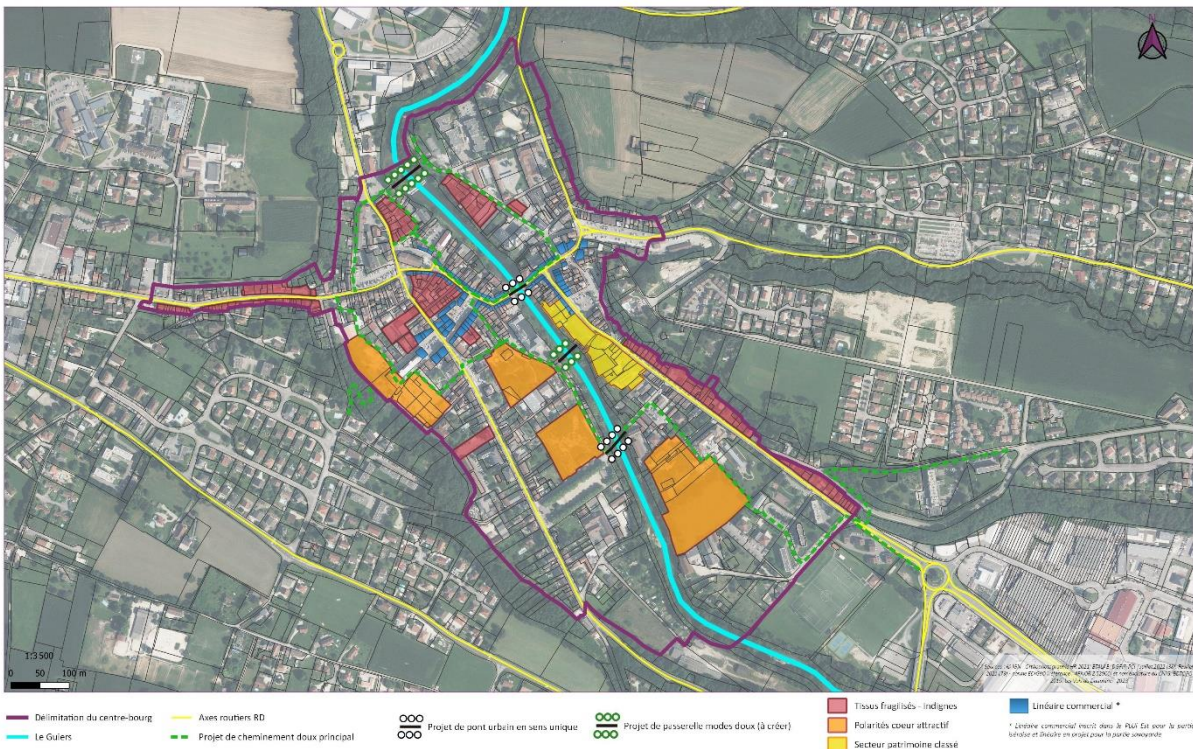
Article 4.1 modifié – Périmètre ORT des communes de Pont de Beauvoisin Isère et Savoie et justification

a Périmètre ORT



PÉRIMÈTRE ORT - PETITE VILLE DE DEMAIN

LE-PONT-DE-BEAUVOISIN (ISERE ET SAVOIE)



b Justification du périmètre ORT

Le périmètre défini sur la carte ci-dessus est issu d’un travail sur le long cours. Un premier périmètre a été dessiné suite à la restitution de l’étude plan guide réalisée par le cabinet Ritz. Cette étude a permis de mettre en avant les secteurs à enjeux aussi bien en matière de mobilité, de commerce et d’habitat que d’espace public. Ces secteurs sont retranscrits sur la carte ci-dessus.

Ce plan guide a notamment permis de définir comme colonne vertébrale le Guiers et englobant les entrées du centre-bourg où le tissu urbain nécessite une intervention renforcée sur de l’habitat fragilisé, voire insalubre afin de revaloriser le patrimoine des cœurs de villes. Ce périmètre a aussi tenu compte de la notion « ville du 1/4 d’heure », à partir du pont François 1^{er} tous les services essentiels sont accessibles à pied ou à vélo en moins d’un quart d’heure et, grâce aux futurs passerelles et pont urbain, la circulation modes doux sera facilitée.

La création du pont urbain et des passerelles engendrera à leurs abords la requalification des espaces publics grâce à la renaturation, facilitera le maillage des cheminements doux et la réappropriation des places comme lieux de vie et de rencontres avec :

- Côté Isère, la place du théâtre de verdure et les bords du Guiers par la rue des douanes pour



desservir l'hyper-centre commercial, le parking rue de Belley modes doux ;

- Côté Savoie la place de la liberté pour accéder au futur parc urbain, le passage Saint Félix pour valoriser le patrimoine classé et la rue des abattoirs pour faire le lien avec le local Val Guiers Ado et la cité scolaire.

A termes, la facilitation des circulations permettra de redynamiser les cœurs de villes, en renforçant les flux vers les polarités principales :

- Médiathèque et pôle de santé,
- Place de la république,
- Manufacture – OAP 150 logements et résidence sénior – projet,
- Place carouge,
- Parc urbain sur le secteur des Augustines – projet.

Le travail sur le plan guide et le premier niveau de définition du périmètre a été par la suite complété par un atelier de travail avec les élus, réalisé le 25 mai 2023, autour des outils de l'ORT. Cette séance a permis de définir plus précisément les outils qui pourraient être mobilisables en matière d'habitat, de commerce et d'aménagement pour accompagner la stratégie de territoire des deux communes. Elle a aussi permis de conforter le choix de périmètre ORT qui avait été défini au préalable. Un certain nombre d'outils de l'ORT identifiés ci-après semblent d'ailleurs pertinents pour appuyer la stratégie PVD des deux communes.

Ainsi, dans le périmètre ORT, pour intervenir sur l'habitat, plusieurs outils pourront être déployés simultanément, de manière à débloquer des situations complexes d'habitat dégradé, notamment sur les tissus anciens fragilisés ou asphyxiés, en créant de nouvelles formes d'habitat. Le plan façade viendra conforter l'embellissement du centre-bourg.

Les îlots suivants ont déjà pu être repérés pour une intervention de revitalisation de l'habitat :

- Ilot rue de Belley : habitat dégradé,
- Ilot rue vaucanson / rue Barnave / rue du midi : habitat congestionné/asphyxié,
- Route de Lyon : habitat indigne,
- Rue Porte de la ville côté pair.

c Les outils de l'ORT pouvant être mobilisés

En matière d'habitat, les outils suivants seront mobilisés pour appuyer la stratégie PVD :

- Le « **De Normandie dans l'ancien** » est un outil pertinent dans le cadre de la stratégie, bien que la visibilité de cet outil dans le temps soit limitée. En effet, le diagnostic a mis en avant la nécessité de remettre en état de nombreux logements des deux centres villes. Il permettra de faciliter la remise en état de ces logements, en s'appuyant sur l'investissement privé, tout en garantissant des loyers abordables. Un diagnostic habitat plus approfondi sera réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH-RU sur les deux communes. Ce diagnostic pointera plus spécifiquement les logements où un travail plus poussé avec les propriétaires pourra être nécessaire ;
- L'étude pré opérationnelle **OPAH-Renouvellement Urbain (RU)** prévue sur les deux communes, viendra compléter les aides possibles pour la rénovation des logements de la part des propriétaires privés. L'ORT pourra alors valoir OPAH-RU, mutualisant ainsi les démarches ;
- Par ailleurs, les outils **DIIF** et **VIR** pourront aussi, en lien avec l'OPAH - RU s'avérer être des outils d'appui pour revaloriser des îlots dégradés. Cela nécessitera toutefois d'aller chercher des opérateurs susceptibles d'accompagner les communes pour mener à bien des opérations de rénovations d'immeubles parfois complexes.



La stratégie en matière d'habitat nécessitera sur certains secteurs foncière et l'utilisation d'outils spécifiques en matière d'aménagement et d'urbanisme. Celle-ci pourra s'appuyer sur le **droit de préemption urbain simple et/ou renforcé** ou encore sur les outils **biens sans maîtres** et **biens en état d'abandon manifeste**.

L'ORT permet notamment de faciliter la justification de l'instauration du **droit de préemption renforcé**. Il permet alors d'élargir ce droit aux copropriétés de plus de 10 ans qui ressortiront lors du diagnostic pré-opérationnel OPAH-RU.

Sur certains ilots ou bâtiments dégradés de la commune, la procédure de **biens en état d'abandon manifeste** est un outil incitant les propriétaires à remettre en état leurs biens. De plus cette dernière permettra à la collectivité d'engager une procédure d'expropriation en cas de non remise en l'état des biens dégradés.

Concernant certains biens plus complexes pour lesquels la recherche de propriétaires s'avère infructueuse, l'ORT facilite l'enclenchement des procédures de récupération des **biens sans maîtres** au bout de 10 ans au lieu de 30, réduisant ainsi considérablement les délais pour permettre l'intervention de la collectivité (ex. la friche urbaine de l'ancien garage Fiat).

Au stade plus avancé du projet, les outils sur les **dérogations à l'application de certaines règles du PLU** ou le **droit d'innover** pourraient s'avérer importants pour accélérer la sortie des projets en phase avec la stratégie Petites Villes de Demain.

Les plateformes d'Etat tels que <https://zerologementvacant.beta.gouv.fr> et <https://histologe.beta.gouv.fr/> seront des outils à mobiliser sur le volet habitat.

Sur le volet commerces de proximité, l'ORT permet de disposer d'outils pour favoriser la redynamisation commerciale.

En effet, les élus souhaitent redynamiser le commerce de leurs centres-villes en encadrant fortement le commerce de périphérie. La ZA des Baronnie, bien que ne disposant plus de terrain nu, pourrait voir muter des activités non commerciales ou des locaux vacants vers du commerce. Ainsi, la possibilité de **suspension des CDAC** pour les commerces de plus de 300m² (au cas par cas) par le préfet semble intéressante afin d'éviter l'arrivée de nouveaux projets non souhaités, pouvant entrer directement en concurrence avec les centralités. Bien que l'outil soit pertinent, il reste nécessaire de définir des règles et orientations claires dans le SCoT et les PLU(i) pour encadrer au mieux l'implantation commerciale. Ainsi une adaptation de ces documents s'avérera nécessaire, notamment sur les PLU(i) qui sont les seuls documents permettant d'encadrer le commerce de moins de 300m² qui ne rentre pas dans le champ de la CDAC.

En parallèle, une nécessaire action est à mener sur l'immobilier commercial en centralité. En effet, les deux études commerces menées sur Val Guiers et sur Les Vals du Dauphiné ont permis de mettre en avant une problématique de vacance et de vétusté de nombreux locaux commerciaux. Afin d'enrayer la déprise commerciale du commerce, le périmètre ORT viendra appuyer la justification de l'instauration du **droit de préemption commercial**. Bien qu'il ne porte que sur les baux et fonds de commerces et non sur les murs commerciaux, cet outil allié au droit de préemption urbain, constituera un outil de veille pour la commune. Il permet de mieux anticiper les cessions de fonds de commerces et ainsi d'alimenter le ou la futur.e manager de centre-ville pour faciliter la cession-reprise des commerces des deux communes. De plus, l'ORT pourrait faciliter la **délégation de ce droit** à un opérateur, type établissement public foncier, par exemple en lien avec la mise en place de sa foncière commerciale.

Afin d'accompagner cette stratégie commerciale, le **linéaire de protection du commerce et de l'artisanat**, a pour effet de limiter la mutation de locaux stratégiques vers de l'habitation ou des garages. Ce linéaire, avancé dans les deux études commerces réalisées sur Val Guiers et les Vals du Dauphiné par la SEMAEST, se concentrera le long de la RD 1006 entre rue de l'hôtel de ville (73)



jusqu'à la rue Alexandre Dumas (38) pour finir place de l'église Saint Clément en englobant la place de la république (voir carte du périmètre ORT). Ce linéaire pourra être le cadre d'intervention du plan façade évoqué ci-dessus. Ce linéaire est déjà intégré dans le PLUI de Pont de Beauvoisin 38. Concernant l'outil permettant l'**exonération totale ou partielle de taxes pour les PME commerciales ou artisanales** présentes dans le périmètre ORT, les deux communes doivent encore évaluer l'impact financier de la mise en place d'une telle mesure avant de prendre une décision sur sa mise en œuvre.

Article 5 – Modalités d'accompagnement en ingénierie : inchangé

Article 6 – Engagements des partenaires : inchangé

Article 7 – Gouvernance du programme Petites villes de demain : inchangé

Article 8 – Suivi et évaluation : inchangé

Article 9 - Résultats attendus du programme : inchangé

Article 10 – Utilisation des logos : inchangé

Article 11 – Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité : inchangé

Article 12 – Evolution et mise à jour du programme : inchangé

Article 13 - Résiliation du programme : inchangé

Article 14 – Traitement des litiges : inchangé

Fait à Pont de Beauvoisin

Le 2 juin 2023

Etat, représenté par le Préfet de l'Isère

Monsieur Laurent PREVOST

Et

Représenté par le Préfet de la Savoie,

Monsieur François RAVIER

Communauté de Communes Vals du Dauphiné, représentée par le Président

Monsieur Bernard BADIN



Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 073-247300528-20230627-2023_06_27_02-DE



Communauté de Communes Val Guiers, représentée par le Président
Monsieur Paul REGALLET

Commune de Pont de Beauvoisin Isère, représenté par le Maire
Monsieur Michel SERRANO

Commune de Pont de Beauvoisin Savoie, représenté par le Maire
Monsieur Christian BERTHOLLIER

Département de l'Isère, représenté par le conseiller départemental
Monsieur Roger MARCEL

