

DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER

COMMUNE DE VINEUIL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du Conseil Municipal du 21 septembre 2015

L'an deux mil quinze, le vingt-et-un du mois de Septembre, à 18H30, les membres du Conseil Municipal de Vineuil, dûment convoqués, se sont réunis en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. FROMET, Maire de Vineuil.

Nombre de conseillers municipaux : 29

Nombre de conseillers présents : 28

Nombre de conseillers votants : 29

Date de convocation : 15.09.2015

Présents : M. FROMET, Mme ROUSSELET, M. MARY, Mme NAVARD, M. GORGE, Mme RIQUELME, Mme BORET, M. BILLAULT, Mme LORENZO, M. LEROUX, Mme BADOINOT, M. SARRADIN, Mme CARS, M. BRUNET, Mme REMAY, M. FORNASARI, Mme AZOUG, M. REBIFFE, M. DOMENJOUR, M. MESSEGER, Mme PREVOST, Mme FHIMA, M. FROUIN, M. ROUSSIN, Mme HERVY, M. VERHELST, Mme FLAMENT (présente jusqu'à la délibération n°2015/63 incluse puis procuration donnée à M. ROUSSIN), M. DEDET.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer aux termes de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents excusés : Mme FLEURY (procuration donnée à M. FROMET jusqu'à son arrivée à la délibération n°2015/64), Mme FLAMENT (procuration donnée à M. ROUSSIN à son départ, à partir de la délibération n°2015/64).

Secrétaire de séance désigné en vertu de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :  
M. REBIFFE.

<<<>>>

2015 / 64 : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE N°3

RECU A LA PREFECTURE  
DE LOIR-ET-CHER

21 OCT. 2015



*M. Gorge, Maire-adjoint et rapporteur, présente la délibération.*

Par arrêté municipal n°2014/10 en date du 31 janvier 2014, le Maire a prescrit la modification n°1 du PLU révisé n°3 de la commune de Vineuil (Loir et cher),

Objet de la modification n°1 du PLU révisé n°3

La modification n°1 envisagée a pour objet :

- de modifier certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation
- de rectifier des éléments du règlement du PLU afin de le rendre plus explicite et d'en faciliter sa mise en œuvre
- et par voie de conséquence, de mettre à jour les plans de zonage en fonctions de ces modifications.

Les modifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont les suivantes

- OAP « Bel Air et Les Sablons » : correction de l'erreur de calcul du potentiel de logements réalisable pour cette OAP.

- OAP « Les Jourdes et les Perrieres » : réduction de la surface de l'opération « les Jourdes » en raison d'une erreur de report cadastral ne prenant pas en compte une construction édifiée sur les parcelles cadastrées DO n°148 et DO n°152.
- OAP 1.5 chemin des Roches :  
La frange sud de la zone dite le Haut de Rougemont fait l'objet d'un boisement spontané. Afin de préserver la qualité paysagère de la zone, il est proposé de
  - Diviser en deux zones aménageables Est et Ouest distinctes séparées par une zone d'espace vert paysager à préserver au titre du paysage (article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme anciennement article L.123-1-5-7 e du Code de l'Urbanisme).
  - créer deux voies en impasse et supprimer le bouclage de la voirie entre les deux zones.
  - Maintenir une densité moyenne de 15 logements / hectares avec une programmation de 25% de logements sociaux pour la zone est et de 20% de primo accession pour chaque zone
  - rectifier une erreur matérielle dans le tracé du chemin existant à conserver.

### Enquête publique

- Par ordonnance du Président du Tribunal Administratif d'Orléans, M Patrick AZARIAN, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur et M Claude PITARD, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.
- Par arrêté n°2015-14 en date du 09 février 2015, le maire a prescrit l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme révisé n°3.
- Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme révisé n°3 a été soumis à l'avis des personnes publiques Associées (PPA) le 10 février 2015 puis à enquête publique.
- L'enquête publique s'est déroulée en mairie de VINEUIL durant 34 jours à compter du Vendredi 06 mars 2015 à partir de 14h00 au Lundi 13 avril 2015 jusqu'à 17h00
- Durant cette période, le dossier du projet de modification n°1 du PLU révisé n°3, le registre d'enquête ainsi que les avis des personnes publiques associées sont restés à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- Le dossier du projet de modification n°1 et les avis des Personnes Publics étaient également consultables sur le site internet durant toute la durée de l'enquête.
- La publicité de l'enquête publique a été faite par voie de presse dans deux journaux libres du département, par affichage en mairie, sur panneaux lumineux, en divers point de la commune ainsi que sur le site internet de la commune.
- À la demande du Commissaire Enquêteur, une réunion publique d'information et d'échange a été organisée le mardi 7 avril 2015, soixante-dix-huit personnes étaient présentes.

### Bilan de l'enquête publique.

#### Remarques du public

Durant les trois permanences prévues, le Commissaire Enquêteur a reçu de nombreuses visites dont le représentant du collectif du chemin des roches.

Au cours de l'enquête publique, il y a eu 44 consultations du dossier d'enquête notées au registre, dont 25 consultations avec remarques, 9 dépôts de courriers dont un dépôt de pétition et un mémoire de présentation de la réunion publique : Les remarques du public figurent en annexe ci jointe. (Annexe 2).

Les remarques du public sont de deux ordres :

- Une remarque d'ordre personnelle qui ne concerne pas la modification n°1 du PLU
- Des observations générales concernant essentiellement l'OAP du chemin des roches.
  - remarques sur les objectifs d'urbanisation prévus dans l'OAP
  - l'impact de cet aménagement sur la circulation du chemin des roches
  - volonté de préserver l'environnement et le cadre de vie de cette zone.

Les modifications du règlement du PLU, de l'OAP « Bel Air et Les Sablons », de l'OAP « Les Jourdes et les Perrieres », ainsi que celles des plans de zonage n'ont pas fait l'objet d'observations du public.

### Personnes publiques associées

Sur les 17 personnes publiques associées sollicitées, 3 organismes ont donné un avis favorable, et 5 organismes ont fait part de leurs réserves (Annexe ci-jointe)

Ces réserves portent essentiellement sur

- la modification de règlement destinée à favoriser les accédants aux Paradis
- la modification de l'OAP du Chemin des Roches avec suppression du bouclage de la zone par une voie au profit d'un espace boisée jugé sans valeur paysagère
- la diminution du taux de densification jugée contraire aux orientations du PADD.

Le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport et son avis le 12 mai 2015. (Annexe ci jointe). Ce dernier émet un avis favorable au projet avec la réserve ci-dessous développée

« La réserve consiste à revoir le cheminement et l'organisation de l'OAP du chemin des Roches.

Le cheminement devrait pouvoir permettre de circuler dans la zone concernée.

Cette mesure est nécessaire pour la sécurité, notamment l'accès des pompiers et des moyens de secours en cas d'accident ou de besoin sans avoir à verrouiller la voie d'accès en cul de sac.

Cette disposition est essentielle.

Revoir le cheminement dans la zone du chemin des Roches (§ 6.2).

Le schéma structurel de l'OAP du chemin des Roches devra être révisé en corrélation avec les organismes supra communaux qui le préconisent :

- Direction régionale de l'action culturelle, Service territorial de l'architecture et du patrimoine
- Direction départementale des territoires de Loir et Cher, Service de l'urbanisme
- Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise SIAB
- Communauté d'Agglomération de Blois, CAB Agglopolys »

L'avis du Commissaire Enquêteur, les remarques du public et des personnes publiques associées ont été examinées par la commission d'urbanisme en date du 1<sup>er</sup> septembre 2015.

Sont joints en annexe et soumis au conseil municipal pour approbation, les réponses apportées au public, aux personnes publiques associées et au Commissaire Enquêteur,

En conséquence, le projet de modification n°1 du PLU est modifié comme suit :

### **Modifications apportées au projet de modification n°1 du PLU révisé n°3 suite à l'enquête publique (Code de l'urbanisme, art. L. 123-13-2, al. 7)**

#### OAP du Chemin des roches.

##### **1. Proposition de création d'un espace boisé à préserver au titre du Paysage :**

Le projet de classer en espace boisé à préserver les parcelles EE 178, 179, 187 à 189 et 194 à 198 est reconsidéré en fonction des remarques de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), de la DDT, du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoises (SIAB), de la Communauté de d'Agglomération de Blois et des remarques des propriétaires concernés par ce classement.

Considérant que cette proposition est remise en question en raison de son « caractère d'enfrichement sans réelle valeur paysagère » et de son caractère partiel (seules quelques parcelles sont concernées) **la proposition de classement de ces parcelles en espace boisé à préserver du projet de modification soumis à enquête est retirée.**

##### **2. Proposition de création de deux zones distinctes avec réalisation de deux voies en impasse.**

La commune prend acte des réserves apportées au projet de modification de l'OAP du Chemin des Roches par les personnes publiques associées et par le Commissaire Enquêteur.

Le principe de bouclage par une voie desservant les parcelles situées au Sud de la zone tel que définie dans le PLU révisé n°3 approuvé le 17/12/2012 sera conservé afin de respecter les

objectifs d'aménagement affichés dans le PADD et dans le rapport de présentation du PLU révisé n°3.

**La proposition de création de deux voies en impasse du projet de modification soumis à enquête est donc retirée.**

Par conséquent, l'obligation de créer un espace vert de détente d'un seul tenant représentant 5 % de la surface de l'opération tel que définie dans le PLU révisé n°3 approuvé le 17/12/2012 est rétablie.

### **3. Objectif de programmation**

Après examen des demandes des riverains, il est proposé de diminuer la densité des logements à 10 logements à l'hectare.

Les services du Syndicat Intercommunal du Blésois (SIAB) en charge du SCoT et ceux de la Communauté d'Agglomération de Blois (Agglopolys) en charge du PLH ont donné respectivement leur accord par courrier en date du 27 avril 2015 et du 12 mai 2015.

Cette diminution est envisageable dans la mesure où elle pourra être compensée par d'autres projets en cours et notamment le projet de renouvellement urbain prévu pour le bourg des Noëls.

### **4. Rectification erreur matérielle du tracé du chemin existant.**

**La proposition du projet de modification n°1 du PLU révisé n°3 soumis à enquête est maintenue**

#### Modification des points de règlement et du plan de zonage :

Pour faire suite aux demandes de la Direction Départementale du Territoire (DDT) et du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), le règlement modifié intégrera les modifications suivantes : (voir annexe ci jointe)

1. **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES** : suppression en application de la loi ALUR
2. **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** : suppression en application de la loi ALUR  
La Modification sera faite à l'exception des zones Uic, 1AU et 1AUi. Ces trois zones sont des zones d'aménagement concerté.  
L'article L.123-3 du code de l'urbanisme toujours en vigueur prévoit que le règlement du PLU peut préciser éventuellement la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot pour les ZAC.  
L'article R.\*123-9 également toujours en vigueur prévoit à l'article 14° «et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot»
3. **ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS** :  
Les remarques du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) seront prises en compte.

#### Modification point de règlement zone 1AUb

La construction de maisons individuelles se ferait sur de petites parcelles avec la possibilité de construire sur bornes afin de préserver le caractère urbain dense de la zone

Par ailleurs le plan des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC des paradis précise les alignements obligatoires des constructions et des clôtures. Ces règles demeurent inchangées et s'appliquent à toutes les constructions comprises dans la zone 1AUb quel que soit le type de celles-ci. Ces règles permettent de maintenir le front urbain tels que définies dans ce plan de prescriptions architecturales et paysagères.

Cette modification du règlement ne modifie pas la densité. Le nombre de logements construits restera identique au projet initial

**La commune maintient la modification de ce point de règlement**

Autres points de modification soumis à enquête.

Les propositions des modifications de l'OAP « Bel Air et Les Sablons », de l'OAP « Les Jourdes et les Perrieres », ainsi que celles des légendes des plans de zonage du projet de modification soumis à enquête **sont validées**.

Vu l'ordonnance 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.110, L.121-1, L.123-6, L.123.13, L.123-13-1, L.123-13-2, L.123-13-3,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012 approuvant la révision n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune,

Vu l'arrêté du Maire n°2014/10 en date du 31 janvier 2014, prescrivant la modification n°1 du PLU révisé n°3 de la Commune de Vineuil (Loir et cher),

Vu l'ordonnance en date du 27 janvier 2015 du Président du Tribunal Administratif d'Orléans relative à la nomination du commissaire-enquêteur,

Vu l'arrêté du Maire n°2015/14 en date du 09 février 2015, prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme révisé n°3.

Vu les avis des personnes publiques associées,

Vu les réclamations et observations portées lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du vendredi 06 mars 2015 à partir de 14h00 au lundi 13 avril 2015 jusqu'à 17h00.

Considérant les conclusions du Commissaire Enquêteur

Considérant les remarques des Personnes Publiques Associées

Considérant l'avis de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys

Considérant l'avis du SIAB

Considérant les observations du public faites au cours de l'enquête publique.

Considérant l'avis de la Commission d'urbanisme, travaux, patrimoine et espaces publics en date du 1<sup>er</sup> septembre 2015.

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte des résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les remarques effectuées par les personnes publiques associées, les résultats de ladite enquête et les recommandations du Commissaire Enquêteur, justifient des adaptations mineures de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme révisé n°3 ;

Considérant que la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme révisé n°3 telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée conformément à l'article L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme ;

**Après délibération, à l'exception de Mme FHIMA, M. ROUSSIN, M. VERHELST, Mme HERVY, Mme FLAMENT, M. DEDET, M. FROUIN, M. MESSENGER et de Mme PREVOST qui s'abstiennent, le conseil municipal décide à la majorité :**

- **D'approuver** la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme révisée n°3 telle que modifiée après recueil des avis des personnes publiques associées, du public et des recommandations du Commissaire Enquêteur, conformément aux indications portées dans la présente délibération,
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- **De dire** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois d'une mention dans un journal et de sa publication au Recueil des Actes Administratifs,

- **De dire** que conformément à l'article R, 123-25 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en mairie de Vineuil et à la préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture,
- **De dire** que la présente délibération et les dispositions engendrées par la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme révisé n°3 ne seront exécutoires qu'après sa réception par le Préfet de Loir et Cher et l'accomplissement des mesures de publicité ci-dessus précitées.

Pour extrait conforme au registre des délibérations,  
A VINEUIL, le 22 septembre 2015


 Le Maire,   
 M. François FROMET

Transmis au contrôle de légalité le :

Reçu par le contrôle de légalité le :

N° de transmission FAST : ASCL\_ \_ 2015 - - T - -

Publié le :

Affiché le :

Le maire soussigné certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de l'acte.

Le Maire,

M. François FROMET

**REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LOIR-ET-CHER**

**LE : 21 OCT. 2015**

