

DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER

COMMUNE DE VINEUIL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du Conseil Municipal du 8 février 2016

L'an deux mil seize, le huit du mois de Février, 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 : 25

Nombre de conseillers votants : 28

Date de convocation : 7.01.2016

Présents : M. FROMET, Mme ROUSSELET, M. MARY, Mme NAVARD, M. GORGE (procuration de Mme BADOINOT jusqu'à son arrivée à la délibération n°2016/1), Mme RIQUELME, Mme BORET, M. BILLAULT, Mme LORENZO, M. LEROUX, M. SARRADIN, Mme CARS (procuration de M. REBIFFE), M. BRUNET, Mme REMAY, M. FORNASARI, Mme AZOUG, M. DOMENJOU, M. MESSENGER, Mme PREVOST, Mme FHIMA (procuration de M. ROUSSIN), M. FROUIN, Mme HERVY, M. VERHELST, Mme FLAMENT, 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 : M. REBIFFE (procuration donnée à Mme CARS), Mme BADOINOT (procuration donnée à M. GORGE jusqu'à son arrivée à la délibération n°2016/1), M. ROUSSIN (procuration donnée à Mme FHIMA), Mme FLEURY (arrivée en fin de conseil, après les votes des délibérations).

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

<<<>>>

2016 / 6 : ZAC MULTISITES : DÉCLARATION DE PROJET PREALABLE

A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Par délibération en date du 1er mars 2010, le Conseil Municipal a décidé de définir le périmètre d'étude et d'engager l'ouverture d'une concertation préalable à l'urbanisation des secteurs des « Remondées », des « Terres de la Haute Rue » et des « Bois Jardins » et de mettre en œuvre la procédure de ZAC sur les secteurs précités.

Par délibération en date du 12 décembre 2011, le Conseil municipal de la Commune de Vineuil a tiré le bilan de concertation relative au projet de ZAC multisites des secteurs « Remondées », « Terres de la Haute Rue », « Bois Jardins » et approuvé le dossier de création de la ZAC multisites des secteurs « Remondées », « Terres de la Haute Rue », « Bois Jardins ».

Par délibération en date du 17 décembre 2012, le Conseil Municipal a approuvé la révision du PLU de la Commune de VINEUIL intégrant le périmètre de la ZAC multi sites et classant cette zone en secteur 1AUz.

Par délibération en date du 21 mai 2013, le Conseil Municipal a désigné la Société d'aménagement 3 VALS AMENAGEMENT, en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement.

I- Préambule

Compte tenu de l'importance du projet et afin de permettre à la société 3 Vals Aménagement, d'acquiescer par voie d'expropriation, en complément des démarches amiables d'ores et déjà engagées, les terrains nécessaires à cette opération d'aménagement, le Conseil Municipal a sollicité de Monsieur le Préfet du Loir et Cher, par délibération en date du 29 juin 2015, l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique unique conformément à l'article L.123-6 du code de l'environnement et portant sur l'ensemble des objets suivants :

- L'utilité publique du projet qui sera prononcée par arrêté préfectoral en vue de l'expropriation des parcelles nécessaires ;
- La mise en compatibilité du projet avec le PLU de la commune de Vineuil ;
- L'enquête parcellaire organisée en vue de la cessibilité des terrains constituant la première tranche opérationnelle du secteur des « Bois Jardins » et non maîtrisés par la collectivité.
- L'enquête relative à la procédure d'autorisation au titre de la police de l'eau.

Dans cette optique, ont été approuvés par la même décision, les dossiers destinés à être soumis à l'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU), à la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation de la première tranche opérationnelle du secteur des « Bois Jardins », et à la procédure d'autorisation au titre de la police des eaux.

En application du code de l'environnement, du code de l'urbanisme et du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête publique unique s'est déroulée du 09 novembre 2015 au 09 décembre 2015 inclus.

À la suite de cette enquête publique unique et des conclusions rendues par Madame la commissaire-enquêteur, et conformément à l'article L.122-1 du code de l'expropriation, Monsieur le Préfet de Loir et Cher, a, par un courrier du 20 janvier 2016, demandé à la Commune de VINEUIL de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'environnement.

Conformément aux articles L.122-1 du code de l'expropriation et L.126-1 du code de l'environnement, lorsqu'un projet d'aménagement a fait l'objet d'une enquête publique, l'organe délibérant de la collectivité territoriale responsable du projet doit se prononcer, dans un délai de 6 mois à compter de la notification du rapport du commissaire-enquêteur, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

Aussi, la présente délibération, qui vaut déclaration de projet au sens de l'article L.126-1 du code de l'environnement, a pour objet de confirmer :

- l'intérêt général de l'opération,
- la volonté de la Commune de réaliser cette opération

La déclaration de projet doit mentionner l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public.

II- Objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête publique

La ZAC multi sites de Vineuil propose d'urbaniser les espaces vides au sein du tissu pavillonnaire qui s'étire au nord du centre :

- entre la Haute Rue et l'Avenue des Tailles (secteurs des Remondées et Terres de la Haute Rue)

- puis entre l'avenue des Noëlés et la rue du Petit Chambord (secteur des Bois jardins)

Le projet répond à plusieurs objectifs :

- Apporter une réponse à la tendance au vieillissement de la population communale.
- Diversifier l'offre de logements
- Augmenter la part du logement aidé en réponse à l'obligation de la loi SRU.
- Organiser de manière cohérente et volontaire le comblement des espaces délaissés par l'urbanisation des décennies 1960 à 1980.

La Z.A.C. propose 175 253 m² de surfaces cessibles pour accueillir des habitations et de petites activités compatibles avec l'habitat (professions libérales et/ou médicales par exemple).

Le programme global des constructions, d'une densité moyenne de 22 logements à l'hectare, prévoit la valorisation de 60 000 m² de surface de plancher dédiée à la réalisation de logements dont 25 % de logements aidés, le reste en terrain à bâtir.

La viabilisation de la Z.A.C. est prévue sur 16 ans avec un rythme de commercialisation d'environ une trentaine de lots/an à partir de 2016 dans l'ordre suivant :

1. « Les Bois Jardins » en 5 tranches successives ;
2. « Les Rémondées » en 4 tranches successives ;
3. « Les Terres de la Haute Rue » en 3 tranches successives.

Le parti d'aménagement s'appuie :

- Sur la création d'un parc linéaire d'une longueur de 2 km et d'une surface de près de 3.7 hectares constituant une trame verte reliant le centre aux Noëlés et desservant les trois sites.
- Une gestion des eaux pluviales de la ZAC collectées dans le parc et constituant une trame bleue.
- Un mail central dédié aux modes doux (vélos, piétons, PMR) entre le centre et les Noëlés.
- Les différents sites sont desservis par des allées ainsi que des venelles mixtes en impasse pour ne pas couper le parc et répartir les flux d'entrées et de sorties de la ZAC.
- Optimisation du parcellaire

III- Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération

Un projet qui s'inscrit dans la politique de développement du territoire de l'agglomération Blésoise :

L'opération s'inscrit dans les orientations stratégiques définies par les divers documents supra communaux applicables :

- Schéma de Cohérence Territoriale
 - Assurer une meilleure répartition des hommes sur le territoire : les opérations d'aménagement d'ensemble devront tenir compte du principe de mixité urbaine, sociale intergénérationnelle
 - Favoriser le renouvellement urbain : réinvestir les friches urbaines et construire en priorité dans les dents creuses.
 - Gestion économe de l'espace : privilégier le développement de formes d'habitat plus denses et moins consommatrices d'espaces.
- Plan local d'habitat : Les préconisations du PLH pour Vineuil
 - À l'échelle du territoire communal, il faudra tendre vers les objectifs affichés : 160 logements sociaux.
 - Pour les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, la programmation devra respecter un minimum de 20 % de logements sociaux par site.
 - La politique de logement social devra s'appliquer également de façon systématique au sein du tissu urbain constitué au gré des opportunités foncières.

Afin de répondre aux objectifs supra communaux, La Commune entend proposer une gamme de logements répondant à plusieurs types de demandes.

Elle souhaite ainsi ouvrir à l'urbanisation des terrains permettant de satisfaire la demande locale, et ce, en tenant compte de la morphologie urbaine et des atouts paysagers du territoire.

Les espaces ouverts à l'urbanisation issus de la réflexion communale sur son évolution future ont permis de délimiter plusieurs grandes zones de développement, dont les trois secteurs objets de la ZAC multi sites. Le projet d'aménagement consistera à urbaniser dans ces creux entre centre bourg et hameaux (zone 1AUz), afin de donner une consistance à la commune.

Objectifs du projet urbain

Le projet de ZAC permet à la commune de Vineuil de maîtriser son développement tout en renouvelant sa population par la diversification de son parc de logements.

La diversité de logements envisagée permettra en particulier de répondre aux besoins de jeunes désireux d'acquérir leur premier logement, de ménages à la recherche d'un cadre de vie confortable (des couples avec enfants en deuxième acquisition) ou désireux de changer de logement (en particulier pour passer du statut de locataire à celui de propriétaire).

L'opération permet également d'assurer la qualité architecturale et paysagère des quartiers projetés ainsi que leur intégration dans l'environnement.

Le projet d'aménagement de la ZAC multisites vise à répondre aux objectifs d'intérêt général suivants :

- cohérence de l'urbanisation sur les trois secteurs dans la mesure où ils consolident l'entité urbaine de Vineuil.
- volonté de réaliser une opération mixte comportant une variété des typologies de logements.
 - favoriser l'accèsion à la propriété : place prépondérante des primo-accédants dans l'offre de terrains à bâtir.
 - diversifier l'offre de terrains ;
 - promouvoir la qualité de constructions : accompagnement des projets ;
 - maîtriser les prix de vente des terrains, notamment pour les jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété
- L'impérieuse nécessité de maîtriser les conditions d'implantation, le nombre de logements et la composition architecturale des secteurs avec la morphologie urbaine locale.
- La volonté de produire un aménagement de qualité respectueux des ambiances paysagères présentes sur les sites.
- La prise en compte de l'environnement dans les aménagements : gestion des eaux de pluie, bâtis économes en énergie,
- La nécessité de créer des liaisons piétonnes avec les quartiers limitrophes et de mettre en valeur le bois des Arbanelles (mise en valeur du bois hors ZAC).

IV- Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement

Le Préfet de la Région Centre a été saisi en qualité d'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement — autorité environnementale prévue à l'article L.122-1 du code de l'environnement - par courrier du 20 juillet 2015.

L'avis de l'autorité environnementale a été rendu par courrier du Préfet de la Région Centre en date du 18 septembre 2015.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Concernant la description du projet, l'autorité environnementale indique que la description du projet qui est accompagnée de documents graphiques et cartographiques de bonne qualité, permet une compréhension aisée des choix d'aménagement.

La motivation du projet, basée sur un souci de cohérence du tissu urbain et de résorption des « dents creuses », est correctement argumentée.

Concernant la description de l'état initial de l'environnement, des effets du projet d'aménagement et des mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs importants, l'autorité environnementale indique que :

– Préservation réserve en eau :

L'état initial de la ressource en eau est présenté de manière proportionnée aux enjeux. Les impacts du projet sur l'eau sont correctement identifiés, les mesures préconisées pour l'infiltration des eaux de ruissellement « sont adaptées, et cohérentes avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) « Loire-Bretagne » ».

En matière d'eaux usées, le projet de transfert vers la station d'épuration de Blois est correctement justifié par la mise en place des mesures permettant d'éviter l'afflux d'eaux pluviales.

– Pollution de l'air

La présentation de l'état initial sur la thématique « Pollution de l'air » est traitée de manière satisfaisante. L'autorité environnementale précise que bien que l'étude des effets sur la pollution de l'air du projet aurait méritée d'être mieux étayés par « un bilan estimatif des émissions polluantes imputables au projet » les mesures envisagées « sont de nature à atténuer les incidences du projet sur l'air ».

En conclusion de son avis, l'autorité environnementale fait savoir que « L'étude d'impact identifie correctement les enjeux environnementaux, et témoigne d'une bonne prise en compte de ceux-ci. »

toutefois elle recommande que « l'élaboration du dossier déposé au titre de la loi sur l'eau soit mise à profit pour préciser le dispositif de suivi de la qualité des eaux infiltrées dans les ouvrages de gestion des eaux pluviales et la maintenance de ces ouvrages ».

V- Examen conjoint à l'initiative du Préfet

Conformément aux articles R.153-13 R.153-14 du code de l'Urbanisme, le dossier de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une réunion conjointe à l'initiative du Préfet de Loir et Cher le 06 octobre 2015.

Les services de la Direction Départementale des Territoires ont précisé par courrier en date du 04 novembre 2015, leurs attentes en matière de logements sociaux. La Commune de Vineuil étant largement déficitaire en matière de logements sociaux. L'objectif de 20% de logements sociaux prévus dans la ZAC multisites ne permettra pas de réduire le déficit de logements sociaux sur la Commune de Vineuil. En conséquence, la Direction Départementale des Territoires, souhaite que le taux de Logements sociaux soit réévalué à minima à 25 %.

Suite à la réunion conjointe et aux remarques de la DDT, L'objectif de 25 % de logements sociaux a été pris en compte. Le dossier d'enquête publique unique a été complété en conséquence.

VI- Déroulement de l'enquête publique

Sur sollicitation du Préfet de Loir et Cher, et par ordonnance n°E15000175/45, Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a nommé Mme BRAULT Marie Claude en qualité de Commissaire enquêteur titulaire de l'enquête publique unique conduite en application des articles L.123-3 et L.123-6 du code de l'environnement.

Par arrêté de Monsieur le préfet de Loir et Cher en date du 21 octobre 2015 l'ouverture et les modalités de l'enquête publique, ont été fixées.

L'enquête publique s'est déroulée du 9 novembre 2015 au 9 décembre 2015 inclus.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphé par la commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public pendant trente et un jours consécutifs à la Mairie de Vineuil aux jours et aux heures habituels d'ouverture de la Mairie.

Madame La commissaire enquêteur s'est tenue à la disposition du public les :

- le lundi 9 novembre 2015 : de 9h15 à 12h00,
- le vendredi 20 novembre 2015 : de 14h00 à 17h00,
- le mercredi 9 décembre 2015 : de 14h00 à 17h00

Conformément à l'article 5 de l'arrêté de Monsieur le Préfet de Loir et Cher, l'avis d'enquête a été publié quinze jours avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journées diffusés dans le département. Cet avis a été affiché en Mairie, ainsi que dans tous les lieux d'affichage de la commune et sur le périmètre de la ZAC multisites.

VII- Analyse enquête publique

Au cours de l'enquête publique Madame la Commissaire enquêteur a rencontré 41 personnes, 14 ont consulté le dossier sans émettre d'observation, 27 ont porté des observations au registre et 25 courriers ont été remis au commissaire enquêteur.

Ces observations concernent essentiellement.

- Des remarques sur les objectifs de densité de logements au sein du projet prévus dans le programme d'aménagement de la ZAC.
- Une volonté de préserver l'environnement et le cadre de vie de cette zone.
- La préservation des chemins et sentiers existants
- l'impact de cet aménagement sur la circulation de la rue des noëls et plus généralement sur les axes desservant les trois zones.
- Les principes de circulation à l'intérieur de la ZAC
- la capacité des réseaux existants
- Des remarques des propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre de la ZAC
- les prix d'acquisition des terrains et de revente des lots

L'ensemble des remarques du public et des réponses apportées au public est annexé au rapport du commissaire enquêteur et figure en annexe ci jointe.

VIII- Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Après avoir constaté que l'enquête publique s'était déroulée conformément à l'arrêté de Monsieur le Préfet de Loir et Cher, Madame la commissaire a considéré que les mesures nécessaires à la protection de l'environnement sont prévues tant en phase d'aménagement que de construction et que les mesures d'aménagement et de construction envisagées permettaient de respecter le caractère de la zone.

Néanmoins, la Commissaire Enquêteur a souligné le fait que la densification du secteur allait générer des problèmes de circulation entre la zone sud Loire et Nord et a préconisé la mise en place « de réponses visant à réduire les nuisances sur les différents axes décrits dans l'étude , avant la dernière phase de l'occupation de la ZAC » dans le cadre d'un projet de déplacement urbain (PDU).

En réponse à cette remarque, il est précisé que le volet PDU sera étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi valant PDU et PLH de l'agglomération blésoise

Mme la Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable au projet d'aménagement de la ZAC multisites, au titre de la Loi sur l'eau, et portant sur la déclaration d'utilité publique, l'enquête parcellaire et la mise en compatibilité du PLU sur la Commune de Vineuil.

Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1, L.123-2, L. 123-3, L.123-6, et L.126-1
Vu l'article L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
Vu la délibération en date du 29 juin 2015 par laquelle le Conseil Municipal a sollicité de Monsieur de Préfet du Loir et Cher, l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique unique préalable : à la déclaration d'utilité publique (DUP), à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU), à la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation de la première tranche opérationnelle du secteur des « Bois Jardins », et à la procédure d'autorisation au titre de la police des eaux,
Vu l'ordonnance n°E15000175/45, par laquelle Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a nommé Mme BRAULT Marie Claude en qualité de Commissaire enquêteur titulaire de l'enquête publique unique conduite en application des articles L.123-3 et L.123-6 du code de l'environnement,
Vu l'arrêté de Monsieur le préfet de Loir et Cher en date du 21 octobre 2015 prescrivant l'ouverture et les modalités de l'enquête publique unique du 09 novembre 2015 au 09 décembre 2015 inclus,
Vu le dossier soumis à enquête publique et notamment l'étude d'impact, le complément d'étude d'impact relative au projet de ZAC multisites des secteurs « Remondées », « Terres de la Haute Rue », « Bois Jardins », leurs résumés non technique et les avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement en date du 23 septembre 2011, et du 18 septembre 2015,
Vu l'avis du Préfet de la Région Centre en tant qu'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement en date du 18 septembre 2015,
Vu le procès-verbal de la réunion conjointe organisé à l'initiative du Préfet de Loir et Cher le 06 octobre 2015,
Vu l'avis complémentaire de la Direction Départementale des Territoires en date du 04 novembre 2015.
Vu les procès-verbaux de constat d'affichage élaborés par la police municipale de VINEUIL en date des 22 octobre et 10 novembre 2015,
Vu le procès-verbal de Me VOISIN, huissier de justice, en date du 23 octobre 2015, constatant l'affichage en divers points du site,
Vu le rapport et conclusions du commissaire enquêteur titulaire, Madame BRAULT en date du 15 décembre 2015,
Vu les réponses apportées aux remarques du public et annexés au rapport du commissaire enquêteur,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 08 février 2015 demandant à la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys de poursuivre la procédure de mise en compatibilité du PLU de la Commune de Vineuil (loir et cher),

La commission urbanisme et travaux a étudié ce dossier en date du 21 janvier 2016.



Après délibération, à l'exception de M. ROUSSIN, Mme FHIMA, M. VERHELST, Mme HERVY, Mme FLAMENT et M. DEDET qui s'abstiennent, de M. FROUIN qui vote contre, de M. MESSAGER et Mme PREVOST qui ne prennent pas part au vote, le Conseil Municipal décide à la majorité :

- **De prendre acte** de l'avis favorable de Madame le commissaire-enquêteur au projet d'aménagement de la ZAC multisites, au titre de la Loi sur l'eau, et portant sur la déclaration d'utilité publique, l'enquête parcellaire et la mise en compatibilité du PLU sur la Commune de Vineuil.
- **De confirmer** la prise en compte des remarques apportées par les services de l'État et des personnes publiques associées lors de l'examen conjoint du projet organisé à l'initiative du Préfet.
- **De confirmer**, en référence aux rapports, conclusions et avis favorable du commissaire enquêteur titulaire annexés aux présentes, l'intérêt général du projet de la ZAC multisites des secteurs « Remondées », « Terres de la Haute Rue », « Bois

Jardins », et son intention de réaliser le projet, pour l'ensemble des motifs précédemment cités,

- **De confirmer** la poursuite de la procédure d'expropriation au profit de la société 3 Vals Aménagement,
- **De demander** à Monsieur le Maire de bien vouloir solliciter du Préfet de Loir et Cher l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vineuil au profit de la société 3 Vals Aménagement,
- **Dire que** la présente déclaration de projet, prise en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement et de l'article L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sera transmise à Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité et publiée dans les formes prescrites par la réglementation en vigueur, en application de R.126-2 du code de l'environnement.

Pour extrait conforme au registre des délibérations,
A VINEUIL, le 9 février 2016

Le Maire,

M. François FROMET


Transmis au contrôle de légalité le :
Reçu par le contrôle de légalité le : 11 FEV. 2016
N° de transmission FAST : ASCL_ 2 _ 2016 - 2 - 11 T 15 - 09 - 35 . 00 .
Publié le : 11 FEV. 2016
Affiché le :

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

M. François FROMET

