

DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER

LE : - 1 JUIL. 2016

COMMUNE DE VINEUIL



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du Conseil Municipal du 27 juin 2016

L'an deux mil seize, le vingt-sept du mois de Juin, 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 : 23

Nombre de conseillers votants : 29

Date de convocation : 30.05.2016

Présents : M. FROMET (procuration de M. MARY), Mme ROUSSELET, M. GORGE (procuration de Mme NAVARD), M. BILLAULT, Mme LORENZO (procuration de Mme BORET), M. LEROUX, Mme BADOINOT, Mme CARS, M. BRUNET, Mme REMAY, M. FORNASARI, Mme AZOUG (procuration de M. SARRADIN), M. DOMENJOUR, Mme FLEURY, M. REBIFFE, M. MESSEGER, Mme PREVOST, Mme FHIMA (procuration de Mme HERVY), M. FROUIN, M. ROUSSIN, M. VERHELST, Mme ROUSSEAU 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. MARY (procuration donnée au Maire), Mme NAVARD (procuration donnée à M. GORGE), Mme BORET (procuration donnée à Mme LORENZO), M. SARRADIN (procuration donnée à Mme AZOUG), Mme HERVY (procuration donnée à Mme FHIMA), Mme RIQUELME (arrivée et prise de vote à la délibération 2016/38).

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

<<<>>>

**2016 / 49 : ZAC MULTISITES : APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION**

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

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> mars 2010, le Conseil Municipal de VINEUIL (loir et Cher) a défini les objectifs de l'aménagement de la ZAC multisites dit des « Remondées », de la « Haute Rue » et des « Bois Jardins » et les modalités de la concertation conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La concertation a eu lieu du 1<sup>er</sup> mars 2010 au 12 décembre 2011.

Le dossier de création et l'étude d'impact ont été envoyés au Préfet de Région, pour avis de l'autorité environnementale, reçu le 2 août 2011 en Préfecture de région. L'avis de l'autorité environnementale a été envoyé le 23 septembre 2011, et affiché en Mairie et sur le site internet de la commune jusqu'au bilan de la concertation.

Par délibération en date du 12 décembre 2011, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation, le dossier de création de la ZAC multisites dit des « Remondées », de la « Haute Rue » et

des « Bois Jardins » et a créé la ZAC conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 29 juin 2015, le Conseil Municipal a sollicité de Monsieur le Préfet de 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.

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 techniques 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, ont été mis à la disposition du public du 9 novembre 2015 au 9 décembre 2015 inclus.

Par délibération en date du 8 février 2016, le Conseil Municipal a tiré le bilan de cette enquête, et a confirmé l'intérêt général du projet de la ZAC multisites des secteurs « Remondées », « Terres de la Haute Rue », « Bois Jardins », le bilan de l'enquête a été mis à la disposition du public selon les modalités définies par la même délibération valant Déclaration de Projet au titre des dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Environnement.

Par arrêté en date du 13 mai 2016, Monsieur le Préfet de Loir et Cher a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC multisites au profit de son concessionnaire 3 VALS aménagement, valant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Vineuil.

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, un dossier de réalisation a été élaboré et il comprend :

#### **I. Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone :**

Celui-ci prévoit :

- La création des voiries et des réseaux compris dans le périmètre de la ZAC
- La création des infrastructures nécessaires à la gestion des ordures ménagères
- La création des aménagements paysagers des voies et du parc
- La requalification de la trame existante et aménagements de carrefours
- La réalisation d'équipement public sur le secteur des bois jardins

#### **II. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :**

Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de ZAC, le programme retenu cherche à assurer la valorisation des 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 Noël et la rue du Petit Chambord. (Secteur des Bois jardins)

Pour ce faire, est approuvé le programme global des constructions, représentant une surface de 60 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés à la réalisation de l'ordre de 400 logements dont 25 % de logement aidés.

- le programme de logements libres sera réalisé sur des parcelles libres de construction. La réalisation sous forme d'habitat individuel groupé pourra être autorisée.
- Le programme de logements aidés prendra la forme d'un habitat individuel ou intermédiaire.

- La réalisation de locaux dédiés à l'exercice de professions libérales relevant du secteur tertiaire ainsi que les constructions ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les annexes qui en sont le complément normal pourra être ponctuellement autorisé.

La constructibilité et les surfaces cessibles sont réparties à titre indicatif de la manière suivante :

	Remondées	terres de la Haute rue	Bois Jardins	Total
surface cessible	5,5 ha	3,8 ha	8,1 ha	17,4 ha
Constructibilité (surface de plancher)	17 660 m <sup>2</sup>	12 565 m <sup>2</sup>	29 765 m <sup>2</sup>	60 000 m <sup>2</sup>

Les transferts de constructibilité pourront être librement effectués dans la limite de la constructibilité maximale autorisée.

### III. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Le bilan prévisionnel de l'opération s'établit à 14 955 932€ HT de dépenses pour 15 157 192€ de recettes. Ce bilan comprend une participation de l'aménageur au profit de la commune à hauteur de 7,42% du montant du chiffre d'affaires HT de l'opération.

Le coût des équipements publics est financé par les produits de cession de terrains.

### IV. régime de la ZAC au regard de la Taxe d'Aménagement

Conformément aux dispositions du dossier de création de la ZAC multisites des secteurs « Remondées », « Terres de la Haute Rue », « Bois Jardins », approuvé par délibération en date du 12 décembre 2011, les constructions réalisées dans la ZAC multisites étaient exonérées de la Taxe Locale d'équipement. (part communale ?)

Or, depuis le 01 mars 2012, La taxe d'aménagement se substitue à la taxe locale d'équipement. Conformément à l'article L.331-7 alinéa 5 du nouveau code de l'urbanisme sont exonérés de plein droit de la part communale de la taxe, les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs.

L'article R\*331-6 du code de l'urbanisme stipule que dans les zone d'aménagement concerté autres que de rénovation urbaine lorsque le coût des équipements publics, l'exonération est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le cout des équipements suivants :

- a) Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone

En conséquence les constructions réalisées dans la ZAC multisites seront exonérées de la part communale de la Taxe d'aménagement.

### V. Les compléments à l'étude d'impact

L'article R 311-7 du code de l'urbanisme précise que « le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création ».

Les précisions et compléments ont essentiellement porté sur les thèmes suivants :

- ... mise à jour de l'étude d'impact afin de prendre en compte les évolutions du projet
- ... mise à jour de l'état initial et de la description du projet ainsi que des impacts et mesures envisagé

- ... la réalisation d'une étude de potentiel en énergie renouvelables

Ces compléments ont fait l'objet d'un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, rendu le 18 septembre 2015 et d'une mise à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 9 novembre 2015 au 9 décembre 2015 inclus.

Au cours de cette mise à disposition, des observations et suggestions ont été formulées et, à ce titre par délibération en date du 8 février 2016, le Conseil Municipal a tiré le bilan de cette enquête, et a confirmé l'intérêt général du projet de la ZAC multisites des secteurs « Remondées », « Terres de la Haute Rue », « Bois Jardins », le bilan de l'enquête a été mis à la disposition du public selon les modalités définies par la même délibération valant Déclaration de Projet au titre des dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Environnement.

En conséquence, sur la base du dossier de réalisation, du bilan de mise à disposition du public, du complément de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC.

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le code de l'environnement

Vu la délibération en date du 1<sup>er</sup> mars 2010 précisant les objectifs et modalités de la concertation

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2011, tirant le bilan de la concertation, approuvant le dossier de création de la ZAC multisites dit des « Remondées » de la « Haute Rue » et des « Bois Jardins » et créant la ZAC conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du code de l'urbanisme.

Vu la révision n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012, et la modification n°1 du PLU révisé n°3 approuvée par délibération en date du 21 septembre 2015

Vu l'étude d'impact,

Vu l'avis sur l'étude d'impact de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en date du 23 septembre 2011

Vu les compléments à l'étude d'impact

Vu l'avis sur le complément à l'étude d'impact de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en date du 18 septembre 2015

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 29 juin 2015, sollicitant de Monsieur le Préfet de Loir et Cher, l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique 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 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 techniques et les avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 février 2016 relative à la déclaration de projet et par laquelle le Conseil Municipal a tiré le bilan de cette enquête, et a confirmé l'intérêt général du projet de la ZAC multisites des secteurs « Remondées », « Terres de la Haute Rue », « Bois Jardins »,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 13 mai 2016 portant Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC multi-sites et mise en compatibilité du PLU,

Vu le dossier de réalisation établi conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,

Vu le rapport de Monsieur le Maire,

La commission urbanisme et travaux a étudié ce dossier en date du 9 juin 2016.

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

- **D'approuver** le dossier de réalisation de la ZAC multisites des secteurs « Remondées », « Terres de la Haute Rue », « Bois Jardins », établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,
- **D'approuver** le projet de programme global des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la ZAC multisites des secteurs « Remondées », « Terres de la Haute Rue », « Bois Jardins »,
- **D'approuver** le projet de programme des équipements publics qui seront réalisés à l'intérieur de la ZAC multisites des secteurs « Remondées », « Terres de la Haute Rue », « Bois Jardins »,
- **De confirmer que** les constructions réalisées dans la ZAC multisites des secteurs « Remondées », « Terres de la Haute Rue », « Bois Jardins » seront exonérées de la part communale de la Taxe d'aménagement,
- **De dire que** la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales,
- **D'autoriser** le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre et à l'exécution de la présente délibération.

Je vous demande de bien vouloir agréer, pour extrait conforme au registre des délibérations,  
A VINEUIL, le 28 juin 2016

REÇU À LA PREFECTURE  
DE LOIR-ET-CHER

LE : - 1 JUIL. 2016



Le Maire,

M. François FROMET

Transmis au contrôle de légalité le :

Reçu par le contrôle de légalité le :

N° de transmission FAST : ASCL\_ \_ 2016 - - T - - .

Publié le :

Affiché le :

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

Le Maire,

M. François FROMET

