

**REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE DE BAULE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL du 28 AVRIL 2022**

Convocations envoyées le 21 avril 2022

Nombre de conseillers élus : 19

Nombre de conseillers en exercice : 19

L'an deux mil vingt et deux, le vingt-huit avril, à vingt heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire sous la Présidence de Monsieur Patrick ECHEGUT, Maire.

Etaient présent(e)s : M. Patrick ECHEGUT, Mme Joëlle TOUCHARD, M. Charles BERTRANDO, M. Sylvain GARCIA M. Olivier GIGOT, M. Aurélien BRISSON, Mme Frédérique LAMAIN ORMIERES, Mme Véronique CHERIERE, Mme Aude VOIEMENT, Mme Stéphanie DELHOUME, Mme Sophie BARNETCHE, Mme Claire LELAIT

Etaient absent(e)s excusé(e)s, Peter OOSTERLINCK, M. Mickaël PILLET, Mme Brigitte LASNE DARTAILH, Mme Pauline BONNET, M. Arnaud BAMBERGER, M. Laurent PINAULT,

Etaient absent(e)s et avaient donné pouvoir : M. Jacques MAURIN pouvoir à Joëlle TOUCHARD

A été élu(e) secrétaire de séance : Mme Sophie BARNETCHE

**DELIBERATION 2022 n°34 : Zone d'Aménagement Concerté du Clos Saint-Aignan-
DÉCLARATION DE PROJET - PRISE EN COMPTE DES CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE
PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE VALANT MISE EN
COMPATIBILITÉ DU PLU ET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE, ET VALIDATION DE LA
POURSUITE DE LA PROCÉDURE**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu la délibération n° 79 du 17 novembre 2017 par laquelle le Conseil municipal a décidé d'inscrire la réalisation du projet d'aménagement portant sur le secteur dit du « Clos Saint Aignan » dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté,



Vu la délibération n° 19 du 19 avril 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan prévisionnel financier du projet d'aménagement du secteur du Clos Saint Aignan,

Vu la délibération n° 46 du 27 septembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Viabilis Aménagement en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation de la future Zone d'Aménagement Concerté du Clos Saint-Aignan,

Vu la délibération n° 45 du 17 septembre 2020 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC du Clos Saint-Aignan,

Vu la délibération n° 74 du 16 décembre 2020 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC du Clos Saint-Aignan,

Vu la délibération n° 75 du 16 décembre 2020 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC du Clos Saint-Aignan,

Vu la délibération n° 9 du 18 février 2021 par laquelle le Conseil municipal a confirmé la nécessité de recourir à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le périmètre de la ZAC du Clos Saint-Aignan, et a autorisé le Maire à solliciter le Préfet aux fins d'ouverture des enquêtes publiques nécessaires à l'obtention de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement,

Vu la décision n° E21000154/45 du 3 janvier 2022 du Tribunal Administratif d'Orléans désignant M. Michel BENOIT aux fonctions de Commissaire-enquêteur,

Vu l'arrêté préfectoral du 21 janvier 2022 par lequel le Préfet du Loiret a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC du Clos Saint-Aignan et de l'enquête parcellaire conjointe,

Vu le procès-verbal de la réunion du 25 janvier 2022 d'examen conjoint des personnes publiques associées portant sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Baule,

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur, datés du 29 mars 2022,

Vu le courrier en date du 8 avril 2022 par lequel la Préfète du Loiret invite l'organe délibérant de la Commune à se prononcer, par déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée,

Vu le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Baule,

Vus l'étude d'impact de la ZAC du Clos Saint-Aignan et l'avis de l'Autorité Environnementale rendu le 21 février 2020,

Vus l'évaluation environnementale du projet de mise en compatibilité du PLU et l'avis de l'Autorité Environnementale rendu le 23 juillet 2021,



Vu la nécessité de disposer de tous les moyens permettant d'assurer la réalisation complète de la Zone d'Aménagement Concerté du Clos Saint-Aignan,

Vu les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération, exposés en annexe de la présente délibération,

Monsieur le Maire rappelle que la ZAC du Clos Saint-Aignan est à vocation principale d'habitat ; elle doit permettre à la Commune d'apporter une réponse adaptée aux évolutions de la population en termes d'habitat et de retrouver une croissance démographique suffisante et nécessaire au maintien de la dynamique communale et du niveau d'équipements offert sur le territoire, tout en s'inscrivant dans une logique de développement cohérent, maîtrisé et respectueux de son environnement.

La ZAC du Clos Saint-Aignan porte sur un périmètre total d'environ 9 hectares, au sein duquel est prévue la réalisation d'environ 121 à 125 logements, ainsi que la possibilité d'accueillir des locaux de commerces ou de services de proximité. Il est également prévu, au sein de la ZAC, la réalisation des espaces verts, continuités naturelles, îlot de verdure et de convivialité, ainsi que l'ensemble des voies et réseaux nécessaires à la desserte et à la viabilité de l'opération.

Par délibération du 27 septembre 2018, le Conseil municipal a désigné la société VIABILIS AMÉNAGEMENT comme aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Clos Saint-Aignan.

Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC ont été respectivement approuvés le 17 septembre 2020 et le 16 décembre 2020.

Monsieur le Maire rappelle également les éléments suivants :

- Par délibération du 18 février 2021, le Conseil municipal a autorisé le Maire à solliciter le Préfet pour l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe relatives à la réalisation de la ZAC du Clos Saint-Aignan.
- Cette procédure a été initiée en raison des blocages qui se font pressentir dans le cadre des négociations foncières menées par l'aménageur auprès des propriétaires des terrains restant à acquérir pour la réalisation complète de l'opération. Il est en effet rappelé que, jusqu'à présent, les discussions menées par la Commune puis par l'aménageur sur le secteur ont permis d'aboutir à des accords de vente à l'amiable sur plus de 60% des terrains privés concernés par le périmètre de la ZAC. Pour les terrains restants, les propriétaires ont fait connaître leur désaccord ou leur opposition à vendre.
- Ainsi, bien que la Commune souhaite que soit privilégiée au maximum la démarche amiable, elle souhaite également disposer des moyens lui permettant d'assurer la réalisation complète de son projet d'aménagement, et de pouvoir recourir à l'expropriation, dans le cas où les négociations amiables seraient un échec.
-
-



- Le dossier de déclaration d'utilité publique, de mise en compatibilité du PLU et d'enquête parcellaire a ainsi été transmis à la Préfecture du Loiret par courrier du Maire du 7 juin 2021.
- Par arrêté en date du 21 janvier 2022, le Préfet de Département a prescrit l'organisation de l'enquête publique préalable à la DUP du projet de réalisation de la ZAC du Clos Saint-Aignan et à la mise en compatibilité du PLU, ainsi que de l'enquête parcellaire conjointe.
- Le projet de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées lors d'une réunion qui s'est tenue le 25 janvier 2022.
- L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 11 février 2022 au samedi 12 mars 2022 inclus, en mairie de Baule, sous l'égide de M. Michel BENOIT, désigné Commissaire-enquêteur par décision du Tribunal Administratif d'Orléans du 3 janvier 2022.
- Le Commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 29 mars 2022 : il a exprimé un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC du Clos Saint-Aignan, emportant mise en compatibilité du PLU, ainsi qu'un avis favorable à la poursuite des acquisitions nécessaires aux aménagements de la ZAC (volet enquête parcellaire).

L'enquête publique étant désormais terminée, **le Conseil municipal de Baule est invité à se prononcer, par une délibération valant "déclaration de projet" au sens des articles L.122-1 du Code de l'expropriation et L.126-1 du Code de l'environnement, sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement, objet de la procédure de DUP.**

Le Conseil doit également émettre un avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU communal envisagé afin de permettre la réalisation complète de cette opération et d'assurer la cohérence entre le projet et les dispositions d'urbanisme applicables au secteur. Le projet de mise en compatibilité du PLU a également été soumis pour avis, par le Préfet, à la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, autorité compétente en la matière.

Prise en considération des avis des personnes publiques associées

Au titre de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, une réunion d'examen conjoint a été organisée le 25 janvier 2022 sous l'égide de la Préfecture du Loiret afin de recueillir les avis des personnes publiques associées sur le projet d'évolution du document d'urbanisme.

Étaient représentés à cette réunion le Conseil départemental du Loiret (agence territoriale d'Orléans), la Direction Départementale des Territoires (service urbanisme, aménagement et développement du territoire), la Chambre de Commerce et d'Industrie, et la Chambre d'agriculture (service développement économique, compétitivité et filières).

Ont également participé à la réunion les représentants de la Préfecture du Loiret, ainsi que les représentants de la maîtrise d'ouvrage du projet (Commune de Baule, VIABILIS AMÉNAGEMENT, assistant à maître d'ouvrage).



Étaient absents les services de SNCF IMMOBILIER et de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

De manière générale, il ressort de cette réunion d'examen conjoint que :

- L'ensemble des PPA qui se sont exprimées ont émis un avis plutôt favorable au projet de mise en compatibilité du PLU.
- La réunion d'examen conjoint a été l'occasion pour la Commune de Baule et l'aménageur d'apporter des précisions ou des justifications sur les évolutions réglementaires envisagées au titre de la mise en compatibilité, ainsi que sur le projet d'aménagement.
- Dans un avis daté du 20 janvier 2022, SNCF IMMOBILIER a notamment précisé les règles de zonage à appliquer sur les emprises ferroviaires. Ces préconisations sont cohérentes avec l'évolution du zonage envisagée dans la mise en compatibilité.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint était joint au dossier d'enquête publique ; il est annexé à la présente délibération.

Les avis et observations émis par les personnes publiques associées ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de mise en compatibilité du PLU de Baule.

Prise en considération de la consultation du public

Dans le cadre de l'enquête préalable à la DUP valant mise en compatibilité du PLU et de l'enquête parcellaire conjointe, trois permanences ont été assurées par le Commissaire-enquêteur en mairie de Baule. L'ensemble du dossier soumis à enquête était consultable en mairie, aux jours et horaires d'ouverture habituels au public. Il était également consultable sur le site internet des services de l'Etat dans le Loiret.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu formuler ses observations et propositions soit sur le registre ouvert à cet effet et déposé en mairie de Baule, soit par courrier adressé à la mairie, soit par voie électronique sur une adresse e-mail dédiée de la Préfecture.

Aucune observation n'a été recueillie sur le registre ; trois courriels ont été réceptionnés dans la boîte mail destinée à cet effet sur le site internet de la préfecture. Ces observations concernent pour deux, la situation de biens au regard de leur cession et, pour une, la précision sur l'étendue du périmètre de la DUP. Dans son procès-verbal de synthèse d'enquête publique, remis le 12 mars 2022, le commissaire-enquêteur a indiqué n'avoir ni remarque, ni question, l'ensemble des éléments mis à sa disposition lui permettant de conclure l'enquête.



À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a ainsi son rapport et ses conclusions, dans lequel il émet :

- Un avis favorable sans réserve à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU ;
- Un avis favorable sans réserve à l'enquête parcellaire.

Intérêt général de la ZAC du Clos Saint-Aignan

L'ensemble des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de la ZAC du Clos Saint-Aignan sont repris et exposés en annexe de la présente délibération.

De manière générale, cette opération d'aménagement va permettre à la collectivité :

- De relancer la dynamique démographique constatée avant 2007, afin de permettre l'installation de nouvelles familles et de permettre ainsi le renouvellement des effectifs scolaires et le maintien des écoles publiques et des structures liées (école de musique, bibliothèque, etc.).
- D'offrir aux actifs travaillant sur le territoire communal un lieu de vie, afin de limiter au maximum les flux automobiles quotidiens liés aux trajets domicile-travail, tout en incitant l'utilisation des modes alternatifs et actifs de déplacement, notamment en confortant et en sécurisant les liaisons douces vers la gare.
- De diversifier le parc de logements sur le territoire communal, en rééquilibrant l'offre entre petits et grands logements et en proposant des typologies plus variées (logements collectifs, logements intermédiaires, maisons denses, maisons individuelles), afin de rendre possible un parcours résidentiel à l'échelle de la Commune.
- De participer à la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale définis à l'échelle du Pays Loire Beauce.
- De maintenir et pérenniser les commerces et services de proximité sur le territoire communal.
- D'améliorer les conditions de déplacements sur son territoire, tout en participant à l'objectif national de réduction des gaz à effet de serre.
- D'inscrire son développement urbain dans une démarche de développement durable.

La Zone d'Aménagement Concerté du Clos Saint-Aignan, initiée par la Commune de Baule, revêt un caractère d'utilité publique et d'intérêt général compte tenu des intérêts qu'elle représente pour la collectivité.

Poursuite de la procédure d'expropriation

Compte tenu de l'exposé qui précède,

Considérant les avis émis par les personnes publiques associées sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Baule,



Considérant le déroulement de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU, et de l'enquête parcellaire conjointe,

Considérant les conclusions favorables du commissaire-enquêteur,

Considérant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération, exposés en annexe de la présente délibération,

Considérant l'ensemble des études et actions menées par la société VIABILIS AMÉNAGEMENT, en sa qualité d'aménageur-concessionnaire, au titre de l'avancement opérationnel de la ZAC du Clos Saint-Aignan,

Monsieur le Maire invite les membres du Conseil municipal à confirmer :

- Le caractère d'utilité publique et d'intérêt général de la ZAC du Clos Saint-Aignan, compte tenu des intérêts qu'elle représente pour la Commune de Baule ;
- La volonté communale de poursuivre la procédure d'expropriation, telle qu'initée par le Conseil municipal dans sa délibération du 18 février 2021 ;
- La poursuite de la sollicitation du Préfet aux fins de prononcé de la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Baule, de la cessibilité des emprises foncières nécessaires à la réalisation complète de la ZAC du Clos Saint-Aignan, ainsi que de la saisine, le cas échéant, du juge de l'expropriation ;
- La désignation de la société VIABILIS AMÉNAGEMENT, aménageur-concessionnaire de la ZAC du Clos Saint-Aignan, comme bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique et des futures expropriations prononcées dans le cadre de la procédure.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, Le conseil Municipal

- **PREND EN CONSIDÉRATION** les avis émis par les personnes publiques associées sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Baule.
- **PREND EN CONSIDÉRATION** le résultat de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative à la ZAC du Clos Saint-Aignan, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Baule, et de l'enquête parcellaire conjointe.
- **PREND EN CONSIDÉRATION** le rapport et les conclusions favorables du Commissaire-enquêteur.
- **CONFIRME** le caractère d'utilité publique et d'intérêt général de la ZAC du Clos Saint-Aignan compte tenu des intérêts qu'elle représente pour la Commune de Baule.
- **CONFIRME** la volonté communale de poursuivre la procédure d'expropriation, telle qu'initée par le Conseil municipal dans sa délibération du 18 février 2021.
- **CONFIRME** la poursuite de la sollicitation du Préfet aux fins de prononcé de la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Baule, de la cessibilité des emprises foncières nécessaires à la réalisation complète de la ZAC du Clos Saint-Aignan, ainsi que de la saisine, le cas échéant, du juge de l'expropriation.
-





Envoyé en préfecture le 05/05/2022

Reçu en préfecture le 05/05/2022

Affiché le

SLOW

ID : 045-214500241-20220428-DELIB2022042834-DE

- **DÉSIGNE** la société **VIABILIS AMÉNAGEMENT**, aménageur-concessionnaire de la ZAC du Clos Saint-Aignan, comme bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique et des futures expropriations prononcées dans le cadre de la procédure.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,

Baule, le 04 mai 2022

Le Maire,

Patrick ECHEGUT

