

**CONSEIL MUNICIPAL
du 17 septembre 2020**

Séance du Conseil Municipal du 17 septembre 2020

Convocations envoyées le 10 septembre 2020

Nombre de conseillers élus : 19

Nombre de conseillers en exercice : 19

Etaient présent(e)s : M. Patrick ECHEGUT, Mme Joëlle TOUCHARD, Mme Brigitte LASNE DARTIALH, Mme Véronique CHERIERE, M. Sylvain GARCIA, M. Aurélien BRISSON, M. Laurent PINAULT, Mme Stéphanie DELHOUME, M. Charles BERTRANDO, M. Mickaël PILLET, Mme Sophie BARNETCHE, Mme Claire LELAIT, Mme Aude VOIEMENT, Mme Frédérique LAMAIN ORMIERES, M. Arnaud BAMBERGER, M. Peter OOSTERLINCK

Etaient absent(e)s excusé(e)s :

Etaient absent(e)s et avaient donné pouvoir : M. Olivier GIGOT a donné pouvoir à M. Charles BERTRANDO, Mme Pauline BONNET a donné pouvoir à Aude VOIEMENT, Jacques MAURIN a donné pouvoir à Sylvain GARCIA

A été élu(e) secrétaire de séance : Aude Voiement

**DELIBERATION 2020 n° 45 : Projet d'aménagement du secteur du Clos Saint Aignan –
Approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté du Clos
Saint Aignan**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants,

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° 18 du 19 avril 2018 par laquelle le Conseil municipal a dressé le bilan de la concertation préalable à l'attribution de la concession d'aménagement,

Vu la délibération n° 46 en date du 27 septembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Viabilis 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° 42 en date du 6 juin 2019 portant approbation du PLU

Vu l'avis rendu par l'Autorité Environnementale en date du 21 février 2020 sur l'étude d'impact de la ZAC du Clos Saint Aignan,

Vu la délibération n°44 en date du 17 septembre 2020 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact environnemental du projet, Monsieur le Maire rappelle au Conseil que le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) portant sur le secteur du Clos Saint Aignan est à vocation principale d'habitat et concerne un site d'environ 9 hectares, classé en zone destinée à l'extension future de la Commune dont l'urbanisation est prévue à court terme (zone AU).

Ce projet doit permettre à la Commune de Baule de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat, notamment en faveur des ménages primo-accédants, tout en s'inscrivant dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de son environnement.

Il rappelle que la Commune a décidé de faire réaliser ce projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté et dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Ainsi, après avoir organisé une procédure de mise en concurrence, lancée par délibération du 19 avril 2018, le Conseil municipal a désigné le 27 septembre 2018 la Société VIABILIS en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation de la future ZAC. Parmi les missions de l'aménageur, définies par le Traité de concession signé le XX octobre 2018, figure la prise en charge de l'ensemble des études nécessaires à la création de la ZAC, ainsi que l'organisation de la concertation publique préalable à cette création.

Le projet d'aménagement a ainsi été présenté à la population dans le cadre de deux réunions publiques et d'une exposition.

Des registres ont également été tenus à disposition du public afin de recueillir l'avis de chacun sur les orientations d'aménagement exposées.

Par ailleurs, le dossier d'étude d'impact, l'avis émis par la MRAE en date du 21 février 2020 et le mémoire de réponse ont été mis à disposition du public, dans le respect des modalités prévues au Code de l'environnement. La concertation publique ainsi que la mise à disposition du dossier d'étude d'impact se sont achevées le 5 septembre 2020. Le bilan de cette concertation a été dressé et approuvé par délibération du Conseil en date du 17 septembre 2020, préalablement à la création de la ZAC.

Le Conseil a constaté que ce bilan n'était pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC.

Il est rappelé que cette ZAC poursuit les objectifs suivants :

- Répondre aux besoins de la population en matière de logements, conformément aux dispositions du PLU récemment approuvé ;
- Créer un nouveau quartier intégré harmonieusement à son environnement naturel et agricole, au paysage soigné et à l'architecture encadrée.
- Intégrer les enjeux environnementaux à l'aménagement : gestion des eaux, intégration paysagère, sobriété énergétique.
- Développer un plan de circulations créant un nouvel accès sur la RD2152 d'une part, et facilitant les déplacements doux, notamment pour relier le futur quartier du Clos Saint Aignan aux équipements du centrebourg, d'autre part.
- Proposer des espaces favorisant la vie du quartier et l'utilisation par les habitants des espaces publics.

Justifications du périmètre de l'opération : Monsieur le Maire rappelle au Conseil qu'un périmètre d'études élargi avait été défini par la délibération précitée du 19 avril 2018 afin de prendre en considération l'ensemble des problématiques foncières et techniques pouvant se présenter et afin de garantir la bonne intégration du projet dans son environnement, proche et lointain. Les études préalables ont permis de préciser le périmètre de la ZAC, plus restreint. Ce périmètre opérationnel est reporté au plan de délimitation, pièce constitutive du dossier de création annexé à la présente délibération. Il

porte sur une superficie d'environ 9 hectares et correspond aux besoins stricts de l'opération.

Ce périmètre intègre la totalité de la zone AUha du PLU, destinée à l'extension future de la Commune dont l'urbanisation est prévue à court terme, et les abords de la voie ferrée classés en zone N. Il se situe à l'entrée Sud de la commune, bordée au Sud par la rue André Raimbaut (RD2152).

Le site est traversé par un axe majeur : la rue du Clos Saint Aignan. Son urbanisation permettra de réaliser une couture entre le bourg et le quartier de l'Abbé Pasty.

Ses contours sont justifiés par la nécessité d'assurer la cohérence d'ensemble et la maîtrise du développement futur de l'urbanisation bauloise. Il a également été défini dans un souci d'intégration urbaine, en s'appuyant au maximum sur l'urbanisation existante et les futurs accès en attente. Il est précisé que, conformément à l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme, le périmètre de la ZAC du Clos Saint Aignan sera annexé au Plan Local d'Urbanisme par voie d'arrêté de mise à jour, suite à son approbation par la présente délibération.

Programme prévisionnel des constructions : Il est rappelé que le programme envisagé dans la zone prévoit la réalisation des aménagements et des équipements publics de toute nature nécessaires à la réalisation d'environ 125 à 135 logements sur une surface de plancher maximale prévisionnelle de 15 000/17 000 m² environ, répartis selon :

- 65 % d'accession libre,
- 25 % maximum de logements pour primo-accédants,
- 10 % de locatif social.

Régime fiscal de l'opération : Conformément aux articles L.331-7-5° et R.331-6 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où le coût des voies et les réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que des espaces verts et des aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone, seront mis à la charge de l'aménageur, les constructions et aménagements qui seront réalisés au sein du périmètre de la ZAC du Clos Saint Aignan seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

L'étude d'impact du projet : Conformément aux dispositions des articles R.122-2 et R.122-3 du Code de l'environnement, le projet de création de la ZAC du Clos Saint Aignan a fait l'objet d'une étude d'impact.

Saisie en ce sens le 30 décembre 2019, l'Autorité Environnementale a remis un avis le 21 février 2020. Le dossier d'étude d'impact ont fait l'objet d'une mise à disposition du public, du 15 juillet 2020 au 5 septembre 2020. Aucun avis n'a été inscrit aux registres mis à disposition en mairie et en ligne durant cette période.

Compte tenu de l'exposé qui précède, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de procéder à la création de la ZAC du Clos Saint Aignan.

Il précise que le dossier de création est constitué des pièces suivantes :

- Le plan de situation,
- Le plan de délimitation,
- Le rapport de présentation,
- L'étude d'impact, accompagnée de l'avis de l'Autorité Environnementale et du mémoire de réponses
- Le programme global prévisionnel des constructions,
- Le régime de la zone au regard de la part locale de la taxe d'aménagement.

Il précise également que, conformément aux dispositions des articles L.123-19-III et L.123-19-1 du Code de l'environnement, la présente décision de création de la ZAC intervient

dans un délai supérieur à quatre jours suivant la date du 5 septembre 2020 marquant la clôture de la participation du public.

Ce délai a permis à la Commune de rédiger la synthèse des observations et propositions, émises notamment lors des réunions publiques, qui a fait l'objet d'un bilan de concertation approuvé par le Conseil du 17 septembre 2020.

Enfin, afin d'assurer la communication au public du dossier de ZAC, Monsieur le Maire propose que la présente délibération ainsi que les pièces du dossier de création soient mises en ligne sur le site internet communal et tenus à disposition en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.

LE CONSEIL MUNICIPAL Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré :

- **APPROUVE** le dossier de création de la ZAC du Clos Saint Aignan.
- **CRÉE**, en conséquence, la « Zone d'Aménagement Concerté du Clos Saint Aignan », à vocation principale d'habitat.
- **DÉLIMITE** le périmètre de la ZAC du Clos Saint Aignan, portant sur une superficie d'environ 9 hectares, conformément au plan figurant dans le dossier de création annexé à la présente délibération.
- **INDIQUE et APPROUVE** le programme global prévisionnel des constructions, tel qu'exposé dans la présente délibération et figurant dans le dossier de création de la ZAC, à savoir la réalisation d'environ 125 à 135 logements, dont 10% de logements locatifs sociaux et 25% maximum de logements dédiés à l'accession facilitée à la propriété pour des primo-accédants.
- **DÉCIDE** que les constructions et aménagements réalisés au sein de la ZAC seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- **AUTORISE** le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.
- **AUTORISE** notamment le Maire à prendre un arrêté de mise à jour afin d'annexer le périmètre de la ZAC du Clos Saint Aignan au Plan Local d'Urbanisme.

Pour extrait conforme,
Baule, le 18 septembre 2020
Le Maire, Patrick ECHEGUT