

Accusé de réception en préfecture
049-214903288-20210210-202120-DE
Date de télétransmission : 15/02/2021
Date de réception préfecture : 15/02/2021



CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 10 FÉVRIER 2021

N° 2021/20

Un extrait de la présente délibération a été affiché à la porte de la Mairie :

Le 15 FÉVRIER 2021

Présents : 33
Excusés : 2
(2 pouvoirs)
En exercice : 35

Secrétaires de séance :
M. PIERRE et M. OLIVA

Le mercredi dix février deux mille vingt et un à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal se sont réunis en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Jackie GOULET, Maire, sur convocation faite par lui le trois février deux mille vingt et un.

Étaient présents : M. GOULET, Maire – MM. NERON N, NERON M, Mmes GUILLON, LIEBAULT, Maires Délégué(e)s – M. GRAVOUEILLE, Mme LE COZ, M. PROD'HOMME, Mme FAURE, M. CARDET, Mme METIVIER, M. JOSSE, Adjoints – M. BIDAULT, Mmes BOURDIER, TUBIANA, TAUGOURDEAU, M. COMBEAU, Mme GRIMA, MM. PIERRE, HOUTIN, BRAEMS, Mme RIO, M. GUILMET, Mme LHOMMEDE, M. CHA, Mme COUBLANT, MM. RICOU, OLIVA, CHANDOUINEAU, Mmes SOURDEAU, VILLARME, M. HENRY, Mme LEMENACH, Conseillers Municipaux.

Excusées : Mmes LELIEVRE et GODFRIN ont respectivement données pouvoir à M. GOULET et Mme LHOMMEDE.

ZAC VILLA PLAISANCE – DEMANDE D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Dans le cadre de ses compétences en matière d'aménagement et de développement de l'habitat, la Ville de Saumur a décidé de procéder à l'urbanisation du secteur « Mabileau », situé sur la commune déléguée de Saint-Hilaire-Saint-Florent.

Ce projet dénommé « Villa Plaisance » est réalisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Il s'étend sur une superficie d'environ 2,7 hectares, et consiste en la création d'un quartier d'habitat dans la continuité du tissu urbain existant.

Il s'inscrit dans la logique du développement urbain de la Ville de Saumur et permet de proposer une nouvelle offre de logements adaptée aux besoins de la population.

Conformément au Code de l'Urbanisme, ce projet a fait l'objet d'une concertation préalable à la création de la ZAC, dont le bilan a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 mai 2011.

Une première phase de travaux a été réalisée sur la majeure partie du site correspondant aux terrains déjà acquis par Alter Public en sa qualité d'aménageur du projet.

A ce jour, il reste à acquérir une seule unité foncière d'une superficie de 12a 10ca cadastrée section 287 DD n°114.

Dans la mesure où les recherches initiées pour retrouver les propriétaires se sont avérées infructueuses, et afin de s'assurer de la maîtrise foncière de cette emprise, il convient de solliciter de Monsieur le Préfet de Maine-et-Loire un arrêté déclarant ledit projet d'utilité publique.

Le périmètre de déclaration d'utilité publique est délimité comme suit :

- au nord, par les arrières du bâti de l'impasse des Glycines
- à l'Est, par la rue René Mabileau,
- au sud, par les arrières du bâti de l'impasse Plaisance,
- à l'ouest, par la lisière forestière de la rocade de Saumur (RD347).

Le site « Villa Plaisance », avant son aménagement, était composé d'un parc arboré, d'un ensemble de potagers et de différents vergers. Dans le cadre des travaux de la ZAC, le parc boisé situé en entrée de site a été conservé et conforté dans ses caractéristiques paysagères et dans sa fonction d'espace public de quartier.

Son positionnement privilégié permet d'envisager le projet d'urbanisation dans une logique de développement en continuité du tissu urbain et non comme la création d'un quartier « isolé ».

Le projet d'aménagement de la ZAC Villa Plaisance prévoit à terme la réalisation de 52 logements répartis comme suit :

- 13 logements locatifs sociaux,
- 4 logements en accession sociale,
- 35 logements libres de constructeur.

Il convient de préciser qu'à ce jour 44 logements ont été construits ou sont en cours de commercialisation (sous compromis ou option).

Le projet « Villa Plaisance » doit notamment permettre de répondre à des objectifs en faveur du cadre de vie et de l'environnement à savoir :

- intégrer le futur quartier dans son environnement immédiat,
- conforter la création de nouveaux logements susceptibles d'inverser la tendance démographique observée depuis plusieurs années sur la ville-centre de Saumur,
- produire une offre de logements attractive et diversifiée pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire,

Le projet envisagé est compatible avec les objectifs de production de logements visés par le nouveau Plan Local de l'Habitat (PLH) de Saumur Val de Loire approuvé par le conseil communautaire le 11 juin 2020 et applicable depuis le 16 août 2020.

Ainsi, sur la Ville de Saumur, l'objectif est compris entre 900 et 1110 logements d'ici 2025 dont 600 à 700 constructions neuves.

Concernant le droit des sols, le projet est également compatible avec les dispositions du SCoT du Grand Saumurois, approuvé le 23 mars 2017, avec une densité de 20 logements par hectare et un objectif de limitation de la consommation foncière et de comblement de l'enveloppe urbaine.

Au regard du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 5 mars 2020 et exécutoire depuis le 3 avril 2020, les terrains de Villa Plaisance se trouvent classés pour partie :

- en zone UBv, « secteur urbain accueillant la ZAC », pour les terrains déjà maîtrisés par l'aménageur et ayant fait l'objet de travaux d'aménagement étant précisé que les terrains situés à l'est de la ZAC et correspondant au parc arboré à l'entrée du nouveau quartier, sont identifiés comme « élément de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme »,
- en zone 1AU, « secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation », pour la seule unité foncière restant à acquérir par l'aménageur et dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

S'agissant de l'OAP existante sur la parcelle restant à acquérir, il est prévu une opération de densification à l'intérieur du tissu urbain déjà existant avec la réalisation de 4 logements minimum.

Sur le volet foncier, il n'existe aucun exploitant agricole déclaré à la MSA sur l'emprise non maîtrisée.

Afin de mener à terme cette opération et dans la mesure où tous les propriétaires et ayants droits concernés ont été partiellement identifiés, il est également proposé dans le cadre de la présente demande de DUP de solliciter l'ouverture conjointe des enquêtes d'utilité publique et parcellaire.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Expropriation,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12 mai 2011 approuvant le bilan de la concertation préalable, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12 mai 2011 par laquelle la Société Publique Locale de l'Anjou devenue la société Anjou Loire Territoire (ALTER) Public a été choisie comme aménageur du secteur Villa Plaisance,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12 mai 2011 approuvant le dossier de ZAC et créant la ZAC Villa Plaisance,

Vu les délibérations du Conseil Municipal du 16 décembre 2011 approuvant le dossier de réalisation de ZAC et le Programme des Équipements Publics correspondants,

Considérant que la déclaration d'utilité publique est nécessaire à la mise en œuvre de la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Villa Plaisance,

Considérant que le recours à cette procédure permettra l'acquisition du terrain nécessaire à la réalisation de cette opération,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'APPROUVER le dossier d'enquête parcellaire constitué conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation

- D'APPROUVER le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant l'urbanisation de la ZAC Villa Plaisance, constitué conformément aux dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation.
- D'AUTORISER Monsieur le Maire :
 - à solliciter du Préfet de Maine-et-Loire l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Villa Plaisance et d'une enquête parcellaire, sur la base des dossiers constitués à cet effet conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Expropriation, afin que soit par la suite prononcée la Déclaration d'Utilité Publique correspondante, au profit d'Alter Public en sa qualité d'aménageur.
 - à effectuer toutes diligences nécessaires au prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal APPROUVE à l'unanimité.



Pour extrait conforme,
Le Maire de la Ville de Saumur,

Jackie GOULET