



▪ **Le dossier de création comprend :**

- **le rapport de présentation ;**
- **le plan de périmètre de l'opération ;**
- **l'étude d'impact ;**
- **le programme global prévisionnel des constructions ;**
- **le mode de réalisation choisi :**

Il est proposé de confier l'aménagement et l'équipement de la Z.A.C. à la SELA, société d'économie mixte répondant aux conditions définies à l'article 300-4 du Code de l'Urbanisme, sous la forme d'une convention publique d'aménagement ;

- **régime au regard de la Taxe Locale d'Equipement (T.L.E.) :**

Il est proposé une exonération de la T.L.E. puisque le coût des équipements publics sera mis à la charge des constructeurs (article 1585c du Code Général des Impôts).

**LE BILAN DE LA CONCERTATION :**

La concertation s'est déroulée conformément aux stipulations de la délibération du 10 janvier 2003.

**Le bilan de cette concertation vous est présenté ci-après :**

Le Conseil Municipal a décidé d'ouvrir à l'urbanisation la zone NAa de Vireloup lors de la séance du 10 janvier 2003 et fixe également les modalités de la concertation (art. L 300-2 du CU), soit :

- une information régulière dans la presse locale et le magazine municipal,
- mise à disposition du public d'un dossier avec registre d'observations en mairie,
- organisation d'une réunion publique,
- et tout autre moyen que la commune jugera nécessaire au cours de la procédure.

□ **Info Presse :**

- PO du 13/01/2003 Présentation de la décision du Conseil Municipal
- OF du 22/06/2004 Annonce de la réunion publique et objectifs de la Z.A.C.
- PO du 01/07/2004 Résumé de la réunion publique et annonce de l'exposition

.../...

- Journal de Treillières

- 02/2003   Projet de Z.A.C.
- 05/2004   Annonce de la réunion publique
- 06/2004   Annonce de la réunion publique

- Magazine de Treillières

- Hiver 2003-2004   Un habitat pour tous

□ **Registre et dossier mis à disposition du public :**

Registre ouvert le 30 janvier 2003.

Une seule observation de Messieurs BOURIGAULT et DESCAMPS concernant l'évacuation des eaux pluviales vers la Noë des Puits.

Cette remarque a été étudiée par le bureau d'études SOGREAH CONSULTANTS.

□ **Organisation d'une réunion publique le 23/06/2004 à 20h30 salle municipale :**

Présentation de la Z.A.C. et de l'étude d'impact par les élus, la SELA et le bureau d'études ATELIER DU CANAL.

Les remarques et observations émises durant cette réunion publique concernaient plus l'environnement général de la commune et plus particulièrement les questions sur le développement lié au projet d'aéroport, la question des transports et la circulation à venir avec de nouvelles voies.

Dans un contexte plus local, s'est posée la question sur le réseau d'eau pluviale déjà signalé sur le registre ouvert en mairie, ainsi que la question de la circulation dans le centre-bourg et notamment rue de la Mairie.

□ **Exposition :**

Une exposition de 15 jours a prolongé la réunion publique en présentant 6 panneaux clé des études préalables à la Z.A.C.

Durant cette exposition, de nombreux visiteurs sont venus mais aucune remarque ou observation n'a été formulée sur le registre.

□ **Bilan :**

Ces remarques ont été prises en compte dans le projet de Z.A.C. avec d'une part, l'étude technique du cabinet SOGREAH CONSULTANTS pour les réseaux divers et d'autre part, la possibilité d'ouvrir de nouvelles voies de circulation dans l'aménagement même de la Z.A.C., notamment en lien avec la commune de Grandchamp-des-Fontaines.

Aucunes remarques n'est de nature à remettre en cause le projet de Z.A.C. tel qu'il a été présenté jusqu'à présent.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :**

*Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 311.1 et les suivants ainsi que les textes réglementaires qui s'y réfèrent ;*

*Vu le Code Générale des Impôts ;*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme communal ;*

*Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 janvier 2003 fixant les modalités de la concertation sur le secteur d'étude d'aménagement de Vireloup, pour lequel un projet d'aménagement est envisagé ;*

*Vu le dossier de création de la Z.A.C. et notamment l'étude d'impact ;*

*Sur proposition de Monsieur le Maire ;*

**- APPROUVE le bilan de la concertation ;**

**- DÉCIDE la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dans le secteur de Vireloup suivant le périmètre figurant au dossier de création ;**

**- DÉCIDE de confier l'aménagement et l'équipement de la Z.A.C. à la SELA sous la forme d'une convention publique d'aménagement ;**

**- DÉCIDE d'exonérer de la Taxe Locale d'Equipement (T.L.E.) cette opération ;**

**- DÉCIDE d'engager une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) visant à prendre en compte la réalisation de cette Z.A.C. (zone NAa) ;**

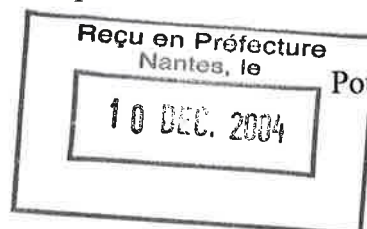
**- SOLLICITE de Monsieur le Préfet, une Déclaration d'Utilité Publique au bénéfice de la SELA, en application de l'article R 11-3-1 du Code de l'Expropriation (enquête d'utilité publique et enquête parcellaire) ;**

**- AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention publique d'aménagement avec la SELA et toutes pièces nécessaires à la mise en jeu de la présente délibération.**

*La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée minimale d'un mois.*

*Elle sera publiée dans les annonces légales de 2 quotidiens locaux à diffusion départementale.*

Certifié exécutoire  
Reçu en Préfecture  
le :  
Publié le : 08/12/2004



Pour Extrait Conforme,

Le Maire,





A l'occasion des études opérationnelles réalisées dans le cadre de cette convention publique d'aménagement par la SELA, est apparue la nécessité de modifier de façon significative le programme de l'opération d'aménagement et d'examiner l'opportunité d'étendre la ZAC créée le 3 décembre 2004.

Lors du Conseil du 18 décembre 2009, les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement ont été validés et les modalités de concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC de Vireloup ont été définies à savoir :

- un dossier de registre d'observations mis à disposition du public en mairie avec un dossier présentant le projet ;
- une réunion publique ;
- tout autre moyen que la commune jugera nécessaire au cours de la procédure.

Les modifications du dossier portent sur le périmètre de l'opération d'aménagement ainsi que sur le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone.

### **MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION :**

#### **- Registre et dossier mis à disposition du public :**

Registre ouvert le 21 décembre 2009, ne portant aucune observation à ce jour.

#### **- Info Presse :**

- ***PO et OF du 15/12/2009*** : Annonce de l'ordre du jour du conseil municipal du 18/12/2009.
- ***PO du 16/12/2009*** : Article sur l'extension du périmètre et de la modification du programme de la ZAC de Vireloup.
- ***PO du 06/01/2010*** : Résumé du CM du 18/12/2009 sur le point : ZAC de Vireloup et son extension de périmètre ainsi que le changement de programme.
- ***PO du 16/01/2010*** : Annonce de l'ordre du jour de la réunion publique et rappel des points du CM du 18/12/2009.
- ***PO du 18/01/2010*** : Annonce de l'ordre du jour de la réunion publique.
- ***PO du 22/01/2010*** : Compte rendu de la réunion publique.
- **Journal de Treillières** n° 60 janvier 2010 : calendrier : Annonce de la réunion publique ZAC et urbanisme du 18 janvier 2010.
- **Treillières infos** n° 26 février 2010 p 8 : débats et délibération du CM : ZAC de Vireloup.
- **Treillières infos** n° 27 mars 2010 p 6 et 7 : ZAC de Vireloup.

*Au préalable, une réunion publique a déjà eu lieu le 15 octobre 2008 présentant l'intérêt d'étendre le périmètre de la ZAC aux parcelles D 2600, D 2597, D 2595, D 2593, D 1929 et D 27p sous l'intitulé « les venelles de la greffe ».*

.../...

**- Organisation d'une réunion publique le 18 janvier 2010 à 20h30 salle municipale:**

Présentation du projet d'extension du périmètre et de la modification du programme de la ZAC par les élus, la SELA et le bureau d'études In situ, suivie d'une présentation plus précise de l'aménagement de la première tranche.

Ainsi il a été clairement précisé que le périmètre est étendu de 1,2 ha à l'est, en accroche avec le bourg et le carrefour du futur train-tram, et que le nombre de logement initialement prévu de 350 logements sera de 65 000 m<sup>2</sup> de SHON, soit environ 500 logements dont 25 à 35 % de logements sociaux.

Cette présentation a été accueillie favorablement, les remarques et observations émises durant cette réunion publique concernaient plus l'environnement général de la commune et plus particulièrement les questions sur le développement lié au projet d'aéroport et du train-tram.

Dans un contexte plus local, la question de la gestion des déchets a été abordée ainsi que la gestion des eaux usées. Le projet a bien évidemment pris en compte ces éléments en prévoyant un réseau d'assainissement collectif et en assurant une gestion des déchets en conteneurs individuels qui devront être rassemblés sur un point de regroupement les jours de collecte ; de plus il est également prévu des conteneurs enterrés pour assuré le tri des déchets recyclables.

De manière générale les questions relevaient plus des intérêts personnels en questionnant sur le prix et la taille des terrains ainsi que sur l'accompagnement des projets individuels

**BILAN :**

Aucune remarque n'est de nature à remettre en cause le projet de ZAC tel qu'il a été présenté jusqu'à présent.

**En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, Monsieur le Maire propose d'approuver le dossier de création modifié et de créer la nouvelle ZAC de Vireloup.**

**Le Conseil municipal, à la majorité de 21 voix pour et 6 voix contre :**

*Vu le Code général des collectivités territoriales,*

*Vu les articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants, L. 300-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme,*

*Vu le Code général des impôts, notamment son article 1585 C,*

*Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé le 26/03/2007,*

*Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 01/07/2010,*

*.../...*

*Vu le dossier de création modifié établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, et notamment l'étude d'impact,*

*Vu la demande d'avis adressée le 29 avril 2010 à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sur l'étude d'impact du dossier de création modificatif conformément à l'article R. 122-13 du Code de l'environnement*

*Vu l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en date du 2 juillet 2010*

*Vu le rapport favorable tirant le bilan de la concertation,*

**DÉCIDE :**

**Article 1er :** Les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation sont approuvées ainsi que le dossier de création modifié établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

**Article 2 :** De créer la ZAC de Vireloup, telle que décrite au dossier de création modifié susvisé. Le périmètre de la ZAC ainsi modifiée est délimité par un trait continu de couleur rouge sur le plan annexé à la présente délibération.

**Article 3 :** La zone demeure dénommée zone d'aménagement concerté de Vireloup

**Article 4 :** Le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la ZAC modifiée comprend des logements ou des activités compatibles avec le logement. La diversité des modes d'habiter oriente le programme vers une variété typologique déclinée à partir des logements indépendants, intermédiaires et collectifs.

L'opération pourra recevoir des activités de type tertiaire, de services et/ou de commerces de proximité, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

L'opération pourra comporter un ou plusieurs équipements à caractère public, à condition qu'il soit compatible avec l'habitat.

Le dossier de création initial prévoyait la construction de 350 logements

Le projet modificatif prévoit la construction au maximum de 65 000 m<sup>2</sup> SHON dont :

- 25 à 35 % de logements sociaux (locatif et accession sociale)
- le reste sous la forme de lots libres de constructeurs ou de logements groupés.

**Article 5 :** Sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article 317 quater de l'annexe II du Code des impôts. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la taxe locale d'équipement.

**Article 6 : Le Maire est autorisé à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.**

**Article 7 : La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département 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.**

**Article 8 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.**

Certifié exécutoire  
Reçu en Préfecture  
le : **12 OCT. 2010**  
Publié le : 24/09/2010

Pour Extrait Conforme,

Le Maire,

**Emile SAVARY**



## ANNEXE 1

### PLAN PERIMETRAL DE LA ZAC DE VIRELOUP MODIFIEE

