

LOIRE ATLANTIQUE	Délibération transmise à la Préfecture de NANTES, le _____
COMMUNE DE BOUSSAY	Publiée, le _____
	Notifiée, le _____

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 JUIN 2016

Nombre de conseillers municipaux en exercice	22
Nombre de conseillers municipaux présents	16
Nombre de procurations	6
Nombre de suffrages exprimés	22
Date de convocation du Conseil Municipal	7 juin 2016

Présents : M. ESNAULT Gérard, M. BATAILLE Gilles, Mme GUERIN Michelle, Mme SOULLARD Maude, M. SALVO Eric, M. LENGLET Patrick, M. FOURNIER Bruno, Mme MUSSO Marie-Odile, Mme MAOULIDA Anne, M. LOISEAU Ludovic, Mme ROUSSEAU Mélanie, Mme GABORIAUD Elodie, Mme GIRARDEAU Gaëlle, M. PAQUEREAU Damien, Mme LEFORT Manuella, Mme MENARD Adélaïde.

Excusés :

Mme NEAU Véronique (donne procuration à Mme SOULLARD Maude)
M. CHAMBRAGNE Sébastien (donne procuration à Mme GUERIN Michelle)
M. JAFFROT Claude (donne procuration à M. ESNAULT Gérard)
M. KALINKA Casimir (donne procuration à M. FOURNIER Bruno)
M. TALLON Daniel (donne procuration à M. PAQUEREAU Damien)
M. BAROTIN Mickael (donne procuration à M. LOISEAU Ludovic)

Secrétaire de séance : Mme ROUSSEAU Mélanie

N° 2016.06.09 : LANCEMENT DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET D'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE NECESSAIRES A LA REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE L'ARDILLAIS.

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° 2007.08.01 en date du 12 septembre 2007 par laquelle le conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,
Vu les délibérations n° 2009.09.10 en date du 11 septembre 2009 et n° 2010.12.12 en date du 19 novembre 2010 par lesquelles le conseil municipal a approuvé les modifications n° 1 et n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération n° 2008.03.08 en date du 22 février 2008 par laquelle le conseil municipal a approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Ardillais,
Vu la délibération n° 2015.12.04 en date du 10 décembre 2015 par laquelle le conseil municipal a approuvé la modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Ardillais,
Vu la délibération n° 2015.12.05 en date du 10 décembre 2015 par laquelle le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Ardillais,
Vu le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, notamment la notice explicative,
Vu le dossier d'enquête parcellaire, portant sur la première tranche opérationnelle de la ZAC,

Monsieur le Maire rappelle qu'en 2008, le conseil municipal a prononcé la création de la ZAC de l'Ardillais, sur un secteur classé alors en zone 2AUa au PLU, c'est-à-dire « zone fermée à l'urbanisation dont la vocation future est l'habitat ». Suite à cette création, il a été procédé à une modification du règlement du PLU afin de classer le périmètre de la ZAC en zone 1AUa « secteurs à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat » dans laquelle les constructions sont autorisées notamment lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Suite à la nécessité d'ajuster le périmètre de la ZAC, en raison de la présence d'une zone humide, et d'adapter le programme prévisionnel des constructions, il a été procédé à la modification du dossier de création de la ZAC. Le Conseil municipal du 10 décembre 2015 a alors approuvé la modification du dossier de création et a également approuvé le dossier de réalisation de l'opération.

Localisée à l'Ouest du centre-bourg, la ZAC de l'Ardillais porte sur une superficie d'environ 13 hectares. Son programme, modifié en 2015, prévoit la réalisation de 190 à 215 logements, répartis entre environ 10 % de logements locatifs sociaux, 20 à 30 % de logements destinés à la primo-accession, et le reste

destiné à l'accession classique. Le programme vise une diversification du parc de logement communal et, ainsi, une plus forte mixité sociale dans la Commune.

Ce projet d'aménagement est compatible avec les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 29 juin 2015, dans la mesure où il va notamment permettre d'atteindre les objectifs de construction de logements applicables au territoire, dans un souci de densification et de diversification, et puisqu'il participe pleinement à l'objectif de mixité et d'équilibre social poursuivi par le SCOT.

Il est en outre conforme aux règles et prescriptions du Plan Local d'Urbanisme communal, et va ainsi permettre à la Commune :

- de mettre en œuvre sa politique d'habitat, tournée vers la mixité sociale,
- d'améliorer les conditions de déplacements sur son territoire en proposant la création d'un maillage de liaisons douces et de venelles visant à faciliter le recours aux modes de déplacements dits « doux » (marche à pied, vélo), en préservant les chemins de randonnée existant, et en définissant un plan de circulation efficace et hiérarchisé, permettant de diffuser de manière plus fluide et sécurisée les flux automobiles sur les voies environnantes,
- de valoriser et renforcer la trame paysagère et naturelle du secteur, en préservant les haies existantes, en créant une coulée verte majeure au sein de la zone, et en prévoyant une diversité de petits espaces participant à la vie et à la qualité du quartier (espaces de convivialité, frontages),
- d'inscrire son développement urbain dans une démarche durable, en intégrant les ouvrages de gestion des eaux pluviales à la trame paysagère, en favorisant un processus de maîtrise énergétique et environnementale tout au long du projet (implantation bioclimatique des constructions, point de regroupement des ordures ménagères, etc.).

L'opération d'aménagement du secteur de l'Ardillais va ainsi permettre à la commune d'offrir un cadre de vie valorisé, qualitatif et convivial à ses habitants, actuels et futurs.

Le périmètre de la ZAC porte sur 64 parcelles au total, dont la propriété est détenue par 24 propriétaires et/ou indivisions, répartie comme suit :

- 8 parcelles appartiennent à la Commune de Boussay. Elles représentent 25 895 m², soit 20 % du périmètre total. Cinq parcelles communales sont comprises dans la première tranche (soit 14% de cette tranche) ;
- 12 parcelles appartiennent à l'Agence Foncière de Loire-Atlantique, missionnée par la Commune en 2015 pour les négociations et les acquisitions foncières au sein de la première tranche de la ZAC. Elles représentent 6 789 m², soit 15 % du périmètre de la première tranche ;
- 44 parcelles appartiennent à des propriétaires privés ; elles représentent 89 243 m² (soit près de 70 % du périmètre). Onze d'entre elles, situées dans la première tranche, font l'objet d'un accord écrit simple entre le propriétaire et l'Agence Foncière (simple courrier). Elles représentent une superficie totale de 19 032 m², soit près de 15 % du périmètre total (43 % de la première tranche). Malgré un accord de principe, ces parcelles ne font pas, à ce jour, l'objet d'un acte authentique de vente et ne sont pas, de ce fait, « maîtrisées » par la Commune ; c'est pourquoi elles ont été intégrées au périmètre de l'enquête parcellaire.

Pour les acquisitions foncières, la démarche amiable a été privilégiée, et le sera encore tant que possible. Néanmoins, afin de se donner les moyens d'assurer la réalisation de son projet d'habitat, la commune a décidé de lancer la procédure de Déclaration d'Utilité Publique, se laissant ainsi la possibilité de recourir à l'expropriation dans le cas où les négociations amiables seraient un échec.

Dans cette optique, deux enquêtes publiques doivent être menées conjointement ; elles relèvent de la compétence du Préfet de Département :

- une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, au terme de laquelle le Préfet prend un arrêté déclarant l'utilité publique du projet,
- et une enquête parcellaire, visant à identifier les parcelles susceptibles de faire l'objet d'une expropriation et au terme de laquelle le Préfet prend un arrêté de cessibilité, nécessaire à l'éventuelle saisine du juge de l'expropriation.

Le périmètre de la DUP est similaire à celui de la ZAC ; il porte donc sur une superficie d'environ 13 hectares et concerne 64 parcelles au total.

Le périmètre de l'enquête parcellaire porte, quant à lui, sur l'emprise nécessaire à la réalisation d'une première tranche opérationnelle. Il a été défini en prenant en compte, d'une part, la nécessité de faisabilité technique de cette première tranche (réalisation des réseaux d'assainissement notamment) et, d'autre part, la cohérence du découpage parcellaire.

En outre, l'enquête parcellaire ne porte que sur les terrains de cette première tranche qui ne sont pas maîtrisés par la collectivité ou qui sont susceptibles de faire l'objet d'une expropriation, c'est-à-dire ceux qui ne sont propriétés ni de la commune, ni de l'Agence Foncière, et ceux qui n'ont à ce jour pas fait l'objet d'un acte authentique de vente.

Par conséquent, l'enquête parcellaire portera dans un premier temps sur 38 parcelles privées, représentant une superficie totale de 29 038 m², soit près de 23 % du périmètre de la DUP et 66 % du périmètre de la première tranche.

Afin de mettre en œuvre ces enquêtes préalables, et d'obtenir les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité, il convient donc de solliciter Monsieur le Préfet afin qu'il organise les procédures et formalités nécessaires. En effet, la Zone d'Aménagement Concerté de l'Ardillais, portée par la commune de Boussay, revêt un caractère d'utilité publique compte tenu des intérêts qu'elle représente.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

D'AUTORISER Monsieur le Maire à poursuivre les négociations et les acquisitions foncières au sein de la ZAC de l'Ardillais par voie amiable et, si nécessaire, par voie d'expropriation ;

D'APPROUVER le périmètre de la DUP, portant sur la totalité du périmètre de la ZAC de l'Ardillais ;

D'APPROUVER le périmètre de l'enquête parcellaire, portant sur l'emprise nécessaire à la réalisation d'une première tranche opérationnelle ;

D'APPROUVER les dossiers d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire, annexés à la présente délibération ;

DE SOLLICITER Monsieur le Préfet pour l'ouverture conjointe de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Ardillais, en vue d'obtenir de sa part un arrêté de déclaration d'utilité publique portant sur la totalité de ladite Zone d'Aménagement Concerté ainsi qu'un arrêté de cessibilité portant sur l'emprise nécessaire à la réalisation de la première tranche opérationnelle de cette Zone.

D'AUTORISER Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches ou formalités se rapportant à cette affaire.

A BOUSSAY, le 15 juin 2016
Le Maire,
Gérard ESNAULT

