Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

République Française
Liberté – Egalité – Fraternité

MAIRIE de HUISSEAU-SUR-COSSON
Loir-et-Cher

SÉANCE DU 25 JUIN 2018

Le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, à 20 heures 30, sous la présidence de Monsieur Joël DEBUIGNE, Maire de Huisseau sur Cosson, suite à la convocation du 18 juin 2018 adressée et publiée le même jour.

Présents :
Monsieur Joël DEBUIGNE, Maire.
Mesdames et Messieurs les Adjoints
Claire CAILLON, Alain PREGEANT, Yvette LANÇON.
Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux :
Joël BARON, Jean DE GOLOUBINOW, Bruno MOREAU, Sylvie RIBAIMONT, Maryse FERMÉ, Isabelle HUARD, Nicolas VERNEAU.

Absents :
Bertrand GRISEL
Sylvia HERLÉDAN qui donne pouvoir à Joël BARON
Agnès COULBEAU qui donne pouvoir à Joël DEBUIGNE
Lionel RUÉ-THIBAL qui donne pouvoir à Jean DE GOLOUBINOW
Virginie VINCENT qui donne pouvoir à Nicolas VERNEAU
Stéphane LABBÉ qui donne pouvoir à Claire CAILLON.

Secrétaire de séance :
Madame Isabelle HUARD

Délib. Juin 2018-008
ZAC DES PARALISIERES – MISE A JOUR DU DOSSIER DE CREATION

Le Conseil Municipal,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L 300-2, L 300-1 et R 311-1 et suivants,

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu les dispositions du plan local d'urbanisme de la commune de Huisseau sur Cosson approuvé le 29 février 2008.

Vu la délibération en date du 13 novembre 2008 décidant de lancer des études préalables et de procéder à l'ouverture de la concertation préalable à la création de la ZAC

Vu la délibération du 20 octobre 2011 approuvant le bilan de concertation de la ZAC et le dossier de création

Vu la délibération du 20 septembre 2017 résiliant amiablement le traité de concession du 6 mai 2013,

Considérant qu'il y a lieu de lancer une nouvelle consultation afin de trouver un nouvel aménageur,

Considérant qu'il y a lieu de procéder à une mise à jour des données du dossier de création ainsi qu'il suit :

Programme des constructions
L'opération s'inscrit dans le cadre d'un programme de production d'habitat sur une surface prévisionnelle d'environ 13 ha.

Accusé de réception en préfecture
041-214101040-20180628-0618-008-DE
Date de télétransmission : 02/07/2018
Date de réception préfecture : 02/07/2018

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

Le programme consiste en la réalisation d'environ 100 logements dont 15 % de logements sociaux.
Le type d'habitat envisagé est composé de maisons individuelles ou groupées sur des terrains d'une superficie qui peut varier de 600 à 800 m² (superficie maximum 1000 m²). Les plus petits terrains sont en majorité destinés à l'habitat social.
Les maisons groupées permettront de réaliser un ensemble urbain cohérent avec une architecture maîtrisée. Les maisons individuelles pourront être en majorité réalisées sur des terrains libres de constructeur.
L'objectif de production pour la commune est d'assurer un plan de développement cohérent avec comme objectif la mixité sociale et une mixité de produit. L'accession à la propriété à travers la production de lots libres et une certaine densité urbaine à travers la réalisation de maisons de ville, ou maisons destinées au logement social permettront d'atteindre ces objectifs.

Les équipements
Infrastructures voirie principale, secondaire et tertiaire : inchangé
Concernant les équipements publics, le programme comportera :

- Des espaces ou jardins partagés et des aires de jeux, sportifs et de loisirs répartis sur le plan de composition pour une surface totale de 10 000 m ²
- Les espaces verts communs à l'ensemble de la zone plantés et engazonnés pour une surface cohérente avec le plan de composition.
- Une liaison piétonne et cyclable entre la zone des Paralisières et le site de la Tonnelle (site accueillant terrains de football et les futurs terrains de tennis)

Les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC, objet du présent dossier, seront exonérés du paiement de la taxe d'aménagement. Les équipements publics nécessaires à la réalisation de la zone sont mis à la charge de l'aménageur.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

Approuve le dossier de création modifié (données INSEE et urbanistiques). Le périmètre est inchangé.

Maintient que la ZAC a pour objet l'aménagement du secteur des Paralisières en vue de la construction de 100 logements, dont 15 % de logement sociaux, avec des aménagements de voies et de valorisation de circulations douces, et d'espaces verts, d'aires de jeux sportifs et loisirs, une liaison piétonne et cyclable entre la zone des Paralisières et le site de la Tonnelle (site accueillant terrains de football et les futurs terrains de tennis) .

Approuver le programme global prévisionnel de constructions

Décide que les constructions à édifier dans le périmètre de la ZAC seront exonérées du paiement de la taxe d'aménagement et que le coût des équipements sera à la charge des constructeurs dans les limites fixées par l'article L311-4 du Code de l'urbanisme.

Précise qu'en application de l'article R 311-6 du Code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone seront confiés à une personne privée selon les stipulations d'un traité de concession d'aménagement.

Autorise le Maire à engager la procédure de consultation d'aménageurs pour la réalisation de la zone en application des articles R 300- et R 300-11 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
041-214101040-20180625-0618-008-DE
Date de télétransmission : 02/07/2018
Date de réception préfecture : 02/07/2018

Dit que la présente délibération :

- Fera l'objet, conformément à l'article R 311-5 du code de l'urba[illegible] des affichages et de publicité.
- Sera exécutoire dès sa transmission en préfecture et dès l'ac[illegible]complissement des formalités de publicité.
- Précise que le dossier de création sera consultable en mairie de Huisseau sur Cosson.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

Pour extrait conforme
Le 29 juin 2018
CERTIFIE EXECUTOIRE
Réception Préfecture le : - 2 JUIL. 2018
Publié le : 29 JUIN 2018

Le Maire

MAIRIE de HUISSEAU-SUR-COSSON (Loir-et-Cher)

Joël DEBUIGNE

Accusé de réception en préfecture
041-214101040-20180625-0618-008-DE
Date de télétransmission : 02/07/2018
Date de réception préfecture : 02/07/2018

253, Route de Chambord B. P. N°1 41350 HUISSEAU-SUR-COSSON
Téléphone 02 54 20 31 07 Télécopie 02 54 33 30 31 E-mail mairie-huisseausurcosson@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

ZAC Paralisières : secteur des zones jardins avec volet paysager

Surfaces: 22738 m² + 8881 m² / périmètres: 777,89 m + 450,19 m

0 50 100 Mètres

LES EBZETTES
Chemin rural n°26 dit Chemin de Nozieux
Chemin rural n°164 dit des Paralisieres
ZR
SUR LE CHEMIN DE MOREST
LES CAILLETTERIES
AV
LE GRAND PASSAGE
Rue de la Tonelle
LE HAUT DES PLANTES
AZ
LES BOUTS DE HUISSEAU
SUR LE CHEMIN DE MOREST
Rue de Morest
LES PARALISIERES
ZP
CT
LE HAUT DES QUATRE VENTS
LE HAUT DE QUATRE VENTS
BC
LE FOUR A CHAUX
Chemin Rural
LES QUATRE VENTS
CV
LA TAILLE DE BIOU
LA CLODETTERIE
LE CLOS POULAIN
Rue du Clos Poulain
ZD
LE VILLAGE DE VILLENEUVE

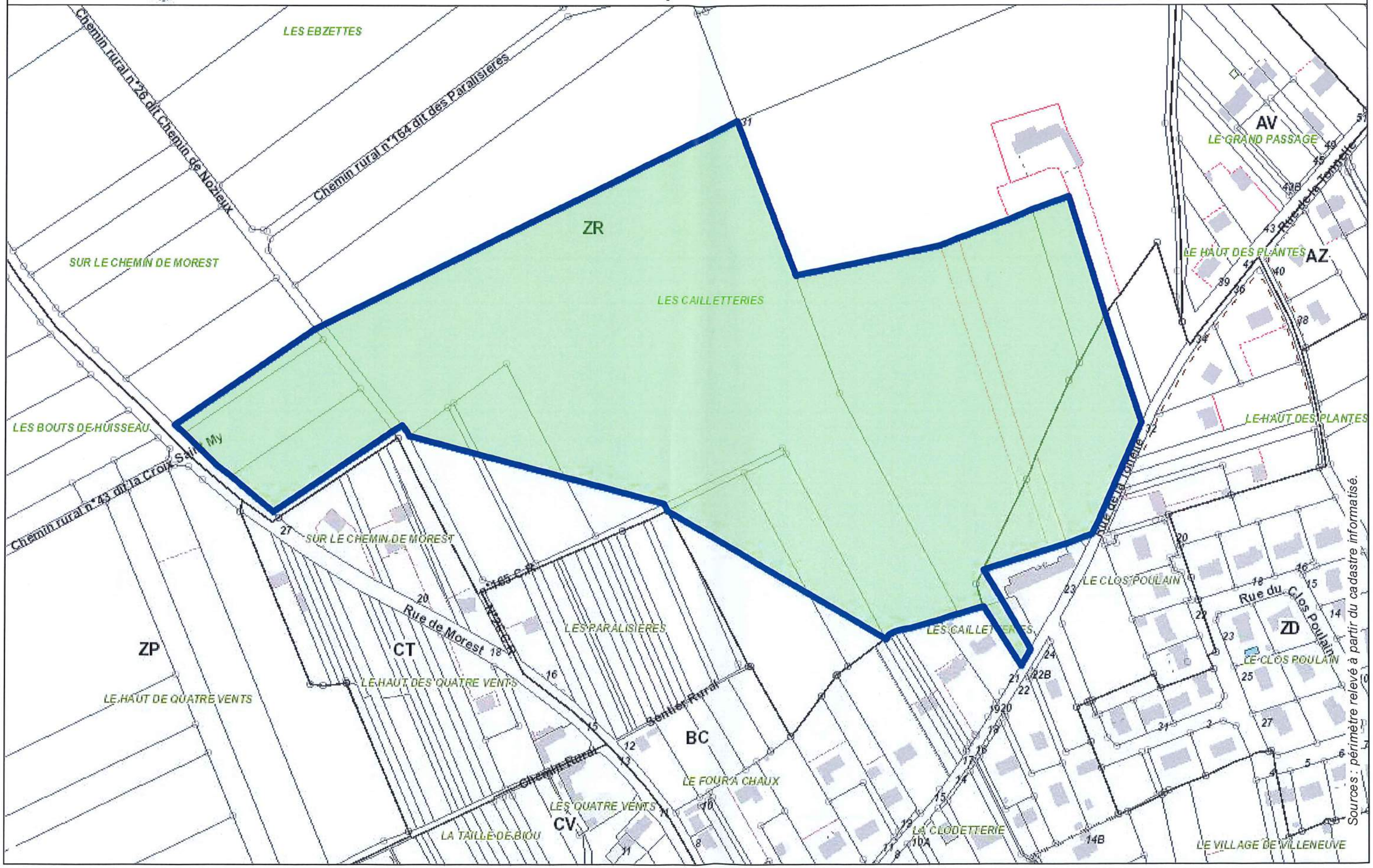
Sources : périmètre relevé à partir du cadastre informatisé.

Date: 12/10/2018

Réalisé à partir du WebSIG mis à disposition par l'Observatoire de l'Economie et des Territoires

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

ZAC Paralisières : secteur habitat avec volet paysager
Surface: 90 174 m² / périmètre: 1 595,16 m



Sources : périmètre relevé à partir du cadastre informatisé.

Date: 12/10/2018

Réalisé à partir du WebSIG mis à disposition par l'Observatoire de l'Economie et des Territoires

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

REÇU A LA PRÉFECTURE DE LOIR-ET-CHER, LE :
-7 JUIN 2016

CHAMBORD
DEVELOPPEMENT

COMMUNE DE
SAINT-DYE-SUR-LOIRE

ZAC DE LA COUTURE

DOSSIER DE REALISATION

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du	Concessionnaire **Chambord** ***Développement*** 26, rue de Chambord 41600 LAMOTTE BEUVRON Tél : 02 54 83 07 16 Fax : 02 54 76 48 59 Courriel : Chambordmail@orange.fr	Travaux topographiques **GEOPLUS** **(ex Cabinet Philippe DASPET)** Géomètre-expert D.P.L.G 1, Boulevard Paul Boncour BP 92 41202 ROMORANTIN-LANTHENAY
DECEMBRE 2015	Etudes-Conseil **C.D.P.N.E** 34, Avenue du Maréchal Maunoury 41000 BLOIS	

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LOIR-ET-CHER, LE :
- 7 JUIN 2016

SOMMAIRE

	Pages
1 – SITUATION ET PRESENTATION DU PROJET	3
2 – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS D'URBANISME	5
3 – LE DEROULEMENT DE L'OPERATION DANS LE TEMPS	10
4 – INCIDENCES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT AU REGARD DU MILIEU NATUREL	12
5 – ESTIMATION DES COUTS DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT	12

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

1 – SITUATION ET PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Objet du dossier

Le présent dossier concerne le dossier de réalisation de la ZAC de la Couture située sur le territoire de la commune de Saint-Dyé-sur-Loire.

L'aménagement et l'équipement de la ZAC de la Couture seront réalisés par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dans le cadre d'une concession d'aménagement signée entre la commune et la Société CHAMBORD *Développement*, conformément à l'article R 311-6 (2°) du Code de l'urbanisme.

Cette procédure donne à la commune les moyens de maîtriser la programmation, l'aménagement et le déroulement dans le temps de l'urbanisation, dans ses phases de conception puis de réalisation.

Le concessionnaire a pour mission de réaliser le programme des équipements publics, le programme global de construction, dans le cadre des modalités prévisionnelles de financement établis dans le présent dossier de réalisation de la ZAC.

Objet de l'opération

Cette opération consiste à urbaniser la zone 1 AU au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 janvier 2009 modifié et approuvé le 13 novembre 2015, correspondant aux secteurs « les Bas Coins, la Fosse Casserot et la Couture ». Ce secteur est destiné à accueillir une zone d'habitation répondant aux besoins de développement de la commune.

La commune, maître d'ouvrage de la ZAC de la Couture et le concessionnaire ont engagé les études opérationnelles pour la réalisation de cette opération d'aménagement, avec comme préoccupations majeures :

- ✓ permettre l'accueil de nouveaux habitants dans le cadre d'une mixité urbaine
- ✓ maîtriser et encadrer l'urbanisation d'un nouveau quartier
- ✓ assurer une « couture urbaine » dans le prolongement et en cohérence avec l'existant
- ✓ maintenir les équipements, commerces et services ainsi que la vie associative

L'objet et la destination de la ZAC, en répondant à la fois aux besoins exprimés par la commune et à la vocation de la zone définie dans le PLU, s'intègrent parfaitement dans les objectifs municipaux et respectent les enjeux territoriaux définis dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Blésois.

La commune de Saint-Dyé-sur-Loire fait partie de la Communauté de Communes du Grand Chambord qui s'insère dans un EPCI plus important « le syndicat mixte du Pays des Châteaux » regroupant notamment la Communauté de Communes du Grand Chambord et la Communauté d'Agglomération de Blois.

Le SCOT représente l'outil permettant de maîtriser, d'harmoniser et de coordonner, dans un cadre plus réglementaire, les conséquences spatiales des choix de développement. Le SCOT

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

définit des règles, acceptées par tous, pour l'aménagement du territoire; il vise à faire converger les différents territoires autour d'un projet commun.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

2 – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS D'URBANISME

Evolution du parti d'aménagement

Les principes d'aménagement inscrits dans le dossier de création nécessitent d'être développés au niveau des pièces constitutives du dossier de réalisation.

L'approfondissement des principes d'aménagement a porté sur plusieurs orientations telles que l'aménagement des espaces publics, les voiries et accès à la ZAC, les dispositifs à mettre en œuvre concernant le rejet des eaux pluviales, l'intégration d'une démarche de développement durable, le programme de construction définitif pour répondre à une mixité sociale et les formes urbaines à intégrer aux documents réglementaires.

➢ Espaces publics

La mise au point du parti d'aménagement a permis de préciser leur localisation définitive et leur aménagement :

La place prévue à l'Ouest, à partir de l'accès depuis la rue du 19 mars 1962 a été reconfigurée dans le cadre de l'aménagement de la voirie avec un espace paysager.

La place prévue au Sud, au niveau du quartier des Grèves, a été redessinée de manière à assurer une meilleure configuration des terrains. Cet espace public, dont l'aménagement a été recomposé avec l'implantation des futurs logements locatifs sociaux, constituera la liaison et l'ancrage du nouveau quartier au tissu urbain existant.

La place prévue à l'Est, au niveau de l'entrée depuis la rue du tramway a été déplacée vers le Nord et paysagée. Cette place se trouve, également, intégrée au futur programme de logements locatifs sociaux.

La placette prévue le long du chemin rural dit de la Couture sera remplacée par un espace paysager autour du futur bassin de rétention des eaux pluviales.

La placette prévue au Nord a été reconfigurée et l'aménagement recomposé avec l'implantation des futurs logements locatifs sociaux.

Quelques places de parking ont été prévues et paysagées rue des Gâtes (à la demande des riverains du lotissement des Grèves) dans le cadre du parti d'aménagement de la ZAC. Ces stationnements permettront de garer les véhicules en toute sécurité et en dehors de la voie publique.

➢ Voiries et accès

Le réseau viaire prévu au schéma d'aménagement reprend les grandes lignes proposées dans l'étude d'impact initiale en termes de hiérarchie des voies et d'organisation.

Le tracé des voiries a été reconfiguré de manière à ne pas réaliser des voies droites trop longues qui ne favorisent pas la limitation de vitesse de circulation.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

Des plateaux surélevés afin de réduire la vitesse, des trottoirs partagés de 2 mètres de large, permettront de sécuriser les cheminements piétonniers vers le centre bourg et notamment l'école.

Les voies douces réservées aux piétons et aux cyclistes seront un peu moins importantes en linéaire mais leur configuration permet d'irriguer l'ensemble du périmètre de la ZAC tout en assurant un déplacement sécurisé.

L'entrée Nord, à l'intersection du chemin de la Couture et du CR des Cornards, sera élargie et sécurisée par un trottoir et un plateau routier surélevé ce qui ne nécessite plus la réalisation d'une voie de stockage.

L'entrée Ouest sera aménagée par la réalisation d'un carrefour giratoire pris en charge par la Communauté de Communes du Grand Chambord, au titre de la compétence « voirie d'intérêt communautaire ».

En conséquence, une participation du concessionnaire pour l'aménagement de ce carrefour giratoire sera demandée comme prévu dans la concession d'aménagement.

En outre, le concessionnaire s'engage à réaliser l'ensemble de tous les travaux, y compris l'acquisition des terrains nécessaires à l'élargissement du chemin rural des Cornards, dans le périmètre de la ZAC.

Une nouvelle signalétique sera mise en place pour sécuriser les différentes voies d'accès existantes à la ZAC.

➢ **Traitement des eaux pluviales**

Le principe général de gestion des eaux pluviales dans le périmètre de la ZAC est de privilégier au maximum l'infiltration des eaux pluviales sur place, dans le sol, pour limiter le rejet dans le réseau communal existant.

Ce réseau est constitué de deux antennes (chemin de la Couture et rue du Tramway) qui se rejoignent au niveau d'un bassin d'infiltration communal existant situé hors ZAC.

- Les eaux pluviales générées sur les lots libres (toitures, zones imperméabilisées) seront traitées à la parcelle ou au groupe de parcelles.
- L'approche de gestion des eaux pluviales sera adaptée aux caractéristiques topographiques, de perméabilité des sols et de desserte en réseaux d'eaux pluviales des différents secteurs de la ZAC.

La gestion des eaux pluviales s'organisera dans le périmètre de la ZAC par la réalisation de noues latérales à la voirie et intégrées à l'aménagement paysager du site.

Ce réseau de noues permettra de récupérer les eaux pluviales générées sur l'ensemble du territoire de la ZAC, de temporiser, de ralentir le transit des eaux pluviales et selon les secteurs :

- Ouest du CR des Cornards : d'assurer l'infiltration des eaux pluviales sur place dans des massifs souterrains drainant réalisés sous des noues avec un rejet limité dans le réseau du chemin de la Couture au Nord et dans le réseau de la rue du Tramway au Sud.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

Entre le CR des Comards et la rue du Tramway : de conduire les eaux pluviales par des noues de transit jusqu'à un bassin aérien paysager de temporisation des eaux avant rejet limité dans le réseau du chemin de la Couture

En outre, le bassin d'infiltration communal existant, situé hors ZAC, sera agrandi pour permettre de recevoir les eaux pluviales tamponnées produites par la ZAC.

➢ Espaces verts et plantations

La présence d'espaces verts ou de vues sur la végétation locale (vers la Loire ou vers la forêt) est le corollaire de la forme urbaine de Saint-Dyé-sur-Loire. Ces espaces introduisent des respirations dans le tissu bâti. La plantation d'arbres de hautes tiges dans les voies limite les vis-à-vis et la strate arbustive diminue l'impact des voitures en stationnement.

Le nombre, l'étendue et la qualité des espaces verts dans la ZAC (de la noue, en passant par les arbres en bordure de voies, les jardins et les vergers) permettront d'offrir aux habitants en plus de la qualité visuelle, une diversité dans les usages sociaux (promenade, détente sportive, jardinage, vergers…)

La présence d'espaces verts est également garant d'une continuité floristiques et faunistiques nécessaire à la sauvegarde de la biodiversité.

En outre, le végétal joue un rôle dans la gestion alternative des eaux pluviales. Il permet en association avec l'eau de rafraîchir l'air en été grâce à l'évapotranspiration, de lutter contre le bruit, contre la pollution de l'air (effet de piège à polluants) et contre l'effet de serre (en stockant du carbone).

La qualité écologique du maillage vert sera préservée par des pratiques de gestion différenciée, qui limitent l'entretien au minimum nécessaire et n'emploient pas d'intrants chimiques.

Les essences locales ont été privilégiées lors du choix des végétaux afin d'inscrire ce quartier dans la continuité des écosystèmes existants.

➢ Stationnement

Sur chaque parcelle il sera prévu deux places de parking « midi » réservées aux occupants.
Environ 70 places de stationnement « visiteurs » seront réparties par petits groupes sur les différents secteurs de la ZAC pour répondre aux besoins et éviter un stationnement sur la voie publique.

➢ Programme global de construction

Les besoins exprimés au niveau communal comme au niveau intercommunal a abouti à la définition d'un programme global de construction à réaliser dans la zone.

Cette opération d'aménagement doit permettre de maîtriser le développement de la commune et :

- ✓ d'offrir des logements adaptés et diversifiés et en particulier destinés à de jeunes ménages,
- ✓ d'assurer la pérennité des équipements communaux comme, notamment, l'école.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

- ✓ du point de vue urbain, de réaliser une couture urbaine dans le prolongement et en cohérence avec l'existant dont le récent lotissement des Grèves et de créer des liens entre ce nouveau quartier et le bourg ancien et historique.

La ZAC permettra la création de 107 logements, dont 20 logements locatifs sociaux, pour une surface de plancher maximale autorisée de 14 000 m².

Par ailleurs, la superficie des terrains sera comprise entre 500 m² et 1400 m².

➢ **Patrimoine et urbanisme**

Patrimoine

- Une partie du territoire de la commune appartient au patrimoine mondial de l'UNESCO (Bien « Val de Loire ») : bord de Loire, noyau urbain ancien et prolongement vers le site du Château et du Parc de Chambord. Le reste du territoire communal, dont la ZAC, fait partie de la zone « Tampon ».

  La zone tampon a été créée pour permettre de préserver des espaces d'approche et de co-visibilités, de menaces et utilisations inconséquentes et de protéger ainsi la vue du périmètre.

  Le projet de ZAC a pris en compte les principales orientations du plan de gestion de ce site afin de préserver au mieux la valeur du site UNESCO :

  - ✓ maîtrise de l'étalement urbain
  - ✓ éviter l'urbanisation diffuse au détriment des espaces naturels et agricoles
  - ✓ intégrer les nouveaux quartiers à la trame ligérienne traditionnelle
  - ✓ maintenir les coupures vertes entre les zones urbaines

- Le périmètre de la ZAC se situe en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Saint-Dyé-sur-Loire créée sur le centre historique du bourg et les bords de Loire. Le périmètre de la ZAC n'est donc pas concerné par la législation sur la protection des monuments historiques.

- Un diagnostic d'archéologie préventive, prescrit par arrêté du Préfet de Région n° 13/0601 du 07/10/2013 concernant la prise en compte du patrimoine archéologique sur la première phase d'aménagement de la ZAC, a été réalisé début 2014 par l'INRAP. Ce diagnostic n'a pas livré d'éléments d'archéologiques suffisamment significatifs pour justifier de nouvelles prescriptions.
  L'aménagement et l'équipement de cette première phase peuvent donc être engagés.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

Urbanisme

- Le projet au regard des dispositions d'urbanisme

Le SCOT du Blésois :

Le SCOT de l'agglomération Blésoise a été approuvé en 2006 et est actuellement en révision pour prendre en compte les différentes lois intervenues depuis sont approbation.
Le Document d'Orientations Générales (DOG) traduit les principes d'aménagement et de développement durables exposés dans le PADD sous forme d'orientations destinées à encadrer les documents locaux de planification, les politiques publiques et les opérations d'urbanisme.
Le DOG donne des prescriptions d'urbanisme très générales. Néanmoins, concernant l'organisation des espaces urbanisés, les objectifs affichés sont les suivants :

- ✓ les extensions urbaines se feront dans le respect de l'identité historique, architecturale et paysagère.
- ✓ les opérations d'aménagement d'ensemble devront tenir compte du principe de mixité urbaine, sociale, intergénérationnelle et entre valides et personnes à mobilité réduite.
- ✓ l'urbanisation des nouveaux terrains doit faire l'objet d'une analyse justifiée (approbation du PLU) et intégrer des espaces publics, les services, les équipements nécessaires au développement de la vie locale.
- ✓ les opérations d'aménagement doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, leur implantation et la réalisation d'espaces publics.

Le PLU de Saint-Dyé-sur-Loire :

La commune de Saint-Dyé-sur-Loire est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 janvier 2009, modifié et approuvé le 13 novembre 2015, qui inscrit cette opération d'aménagement dans le secteur 1 AU.

La zone 1AU est une « zone naturelle », proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension du bourg sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour objectif premier la maîtrise spatiale de l'urbanisation. Il se traduit par le souhait de reconquête des espaces entre centre bourg et secteurs résidentiels dont le secteur de la Couture fait partie.

Le PADD précise que l'urbanisation du secteur de la Couture doit permettre de répondre :

- ✓ aux objectifs quantitatifs de la commune en termes de croissance et de mixité d'habitat. L'objectif de développement de la commune se traduit par la construction d'une centaine de logements dont 10 % sera de type logement locatif social,
- ✓ aux exigences qualitatives de la commune, en opérant une « couture » entre plusieurs quartiers d'habitat tout en intégrant dans la conception des partis d'aménagement l'urbanisation diffuse qui s'est réalisée le long du chemin de Maslives.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

Pour permettre à la commune de réaliser ses objectifs et garantir la maîtrise à la fois qualitative et échelonnée dans le temps, le PADD préconise la mise en place d'une procédure de ZAC.

La ZAC, procédure opérationnelle d'aménagement, outil de mise en œuvre du projet urbain, s'adapte parfaitement aux dispositions du PLU en maîtrisant le développement urbain, évitant les implantations anarchiques, au coup par coup, engendrant des problèmes de sécurité, des nuisances visuelles, des coûts pour la collectivité, à moyen et long terme, en raison des besoins d'équipements (voiries, réseaux…).

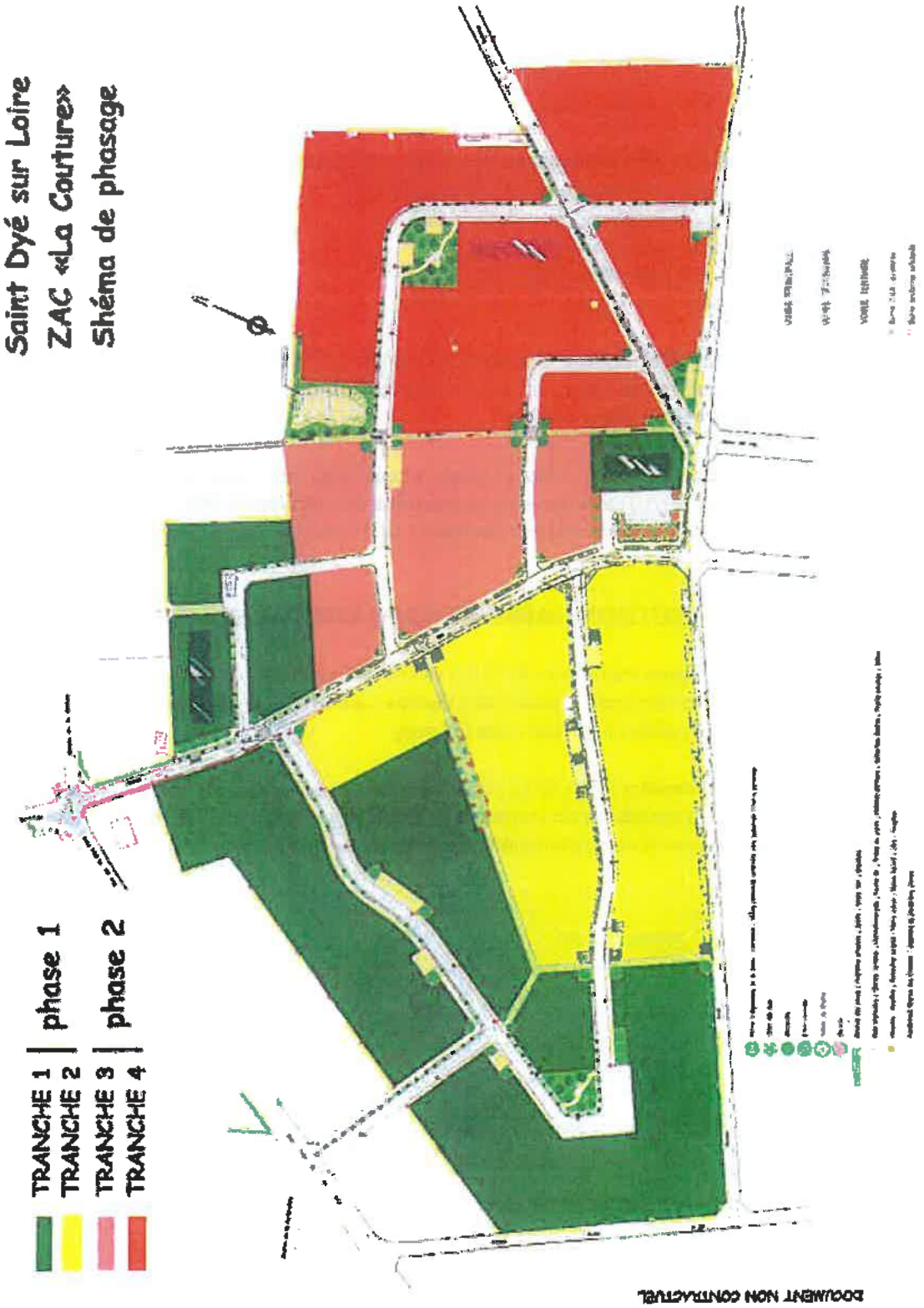
En conclusion, la réalisation de la ZAC de la Couture est compatible avec les orientations du SCOT et prend en compte les objectifs quantitatifs (programmation et mixité sociale) et qualitatifs (définition du parti d'aménagement dans le cadre d'une ZAC) du Plan Local d'Urbanisme.

3 – LE DEROULEMENT DE L'OPERATION DANS LE TEMPS

La réalisation de la ZAC se fera en deux phases et quatre tranches compte tenu des réseaux à réaliser pour l'aménagement et l'équipement des terrains et de la réalisation du programme des logements locatifs sociaux.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

Saint Dyé sur Loire
ZAC «La Couture»
Shéma de phasage



Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

4 – INCIDENCES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR LE MILIEU NATUREL

Le périmètre de la ZAC n'interfère avec aucune des mesures d'inventaire, de gestion ou de protection suivantes :

- Zones natura 2000
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF),
- Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO)
- Zone d'application de la Convention de RAMSAR
- Arrêté préfectoral de protection de biotope
- Réserve naturelle nationale et/ou régionale
- Site inscrit ou classé

D'après le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le périmètre de la ZAC n'est pas concerné directement ou bien se situe en limite d'emprise de corridors écologiques diffus et imprécis des sous trames liées à la Loire.

Par ailleurs, l'étude Trame Verte et Bleue locale menée par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Blésois (SIAB) ainsi que les prospections de terrain réalisées dans le cadre de l'étude d'impact n'identifient pas de corridor écologique ni d'enjeux de continuité écologique sur le secteur de la ZAC.

5 – ESTIMATION DES COUTS DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Au regard de l'analyse de l'impact du projet de ZAC sur l'environnement, il n'est pas envisagé de véritables mesures compensatoires mais plutôt des mesures d'accompagnement inscrites dans le programme des équipements publics à réaliser dans la zone.

En outre, en dehors du périmètre de la ZAC, une parcelle sera acquise par l'aménageur pour répondre à la demande des propriétaires de jardins et vergers dont la parcelle sera acquise dans le cadre de ce projet d'aménagement et qui souhaitent retrouver un jardin et/ou un verger.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

REÇU A LA PRÉFECTURE DE LOIR-ET-CHER
-7 JUIN 2016

CHAMBORD
DEVELOPPEMENT

COMMUNE DE
SAINT-DYE-SUR-LOIRE

ZAC DE LA COUTURE

DOSSIER DE REALISATION

5 – PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du	Concessionnaire **Chambord** ***Développement*** 26, rue de Chambord 41600 LAMOTTE BEUVRON Tél : 02 54 83 07 16 Fax : 02 54 76 48 59 Courriel : Chambordmail@orange.fr	Travaux topographiques **GEOPLUS** **(ex Cabinet Philippe DASPET)** Géomètre-expert D.P.L.G 1, Boulevard Paul Boncour BP 92 41202 ROMORANTIN-LANTHENAY
DECEMBRE 2015	Etudes-Conseil **C.D.P.N.E** 34, Avenue du Maréchal Maunoury 41000 BLOIS	

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZONE

La Zone d'Aménagement Concerté de la Couture est à vocation principale d'habitation.

Les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif, sont également autorisés.

Le programme global des constructions se compose de 107 logements répartis comme suit :

- 87 logements (lots libres ou groupés)
- 20 logements locatifs sociaux

La surface de plancher maximale autorisée dans le périmètre de la ZAC est de 14 000 m²

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

L'an deux mil douze, le trois juillet, à vingt heures trente minutes, les membres du conseil municipal, légalement convoqués, se sont réunis à la mairie, sous la présidence de Madame Solange PONS, Maire.

Date de la convocation : 27 juin 2012

Etaient présents : Mmes Solange PONS, Mireille BIZERAY, MM., Patrice PETIT, Daniel BARRAULT, Mme Florence DURU, MM. Eric GENTILS, Didier HEITZ, François JULLIEN, Jean-Michel THIBAULT.

Absents excusés : MM. Jean-Marie MICELI, Didier IMBERT, Yvan RAOUL.

Absents : MM. Gregory BRUNET, Jacques METAIS, Mme Manuela COQUILLARD

M Jean-Marie MICELI a donné procuration à Mme Mireille BIZERAY
M Yvan RAOUL a donné procuration à M. Didier HEITZ

Secrétaire de séance : Daniel BARRAULT

OBJET : CREATION DE LA ZAC DE LA COUTURE
N° 2012-23

Madame le maire rappelle que la commune a décidé de procéder aux études préalables à l'élaboration d'un projet d'aménagement concernant les secteurs dénommés « Les Bas coins, La Fosse Casserot et la Couture », situés en zone 1AU au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 janvier 2009. Il a également été décidé qu'une procédure de zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains serait engagée afin de maintenir l'équilibre démographique de la commune et de conforter les équipements scolaires, les commerces, les services et le milieu associatif.

Par délibération en date du 1er octobre 2009, le conseil municipal a décidé d'engager une concertation publique, qui s'est déroulée pendant toute la durée du projet, selon les modalités suivantes :

- Réunions publiques avec présentation des esquisses d'aménagement et de l'étude d'impact;
- Exposition en mairie de Saint-Dyé-sur-Loire. Un dossier et un registre ont été mis à la disposition du public ;
- Communication de toutes informations utiles portant sur le projet aux habitants de la commune par voie de bulletin municipal, d'affichage et de courrier.

Au cours de cette concertation, il a été fait les observations et les suggestions suivantes :

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

RENCONTRE ORGANISEE AVEC LES ORGANISMES H.L.M LE 01 AVRIL 2011

Cette rencontre a permis de présenter le projet de programme global prévisionnel de la future ZAC de la Couture.

Il a été évoqué la réalisation de logements locatifs sociaux (12 logements) à peu près 15 % du programme qui semble être un chiffre raisonnable compte tenu des prévisions des services de l'Etat. En outre, d'autres logements locatifs sociaux seront réalisés en centre bourg.

Il ressort d'une manière générale qu'une superficie d'environ 370/390 m² par logement (maison + jardin) est un bon équilibre pour ces organismes, en effet, trop de terrain demande de l'entretien.

Par ailleurs, la question des économies d'énergie a été abordée et tous ont répondu qu'actuellement les bâtiments construits étaient déjà au-dessus des dispositions imposées par la Réglementation Thermique de 2005, c'est-à-dire en THPE (très haute performance énergétique).

En ce qui concerne les dispositions de la Règlementation Thermique 2012 (RT 2012) un des organismes mène depuis deux ans une réflexion dans le cadre du développement durable et notamment vers les énergies renouvelables et les énergies positives. Tous font remarquer qu'actuellement des compétences techniques doivent être acquises par les entreprises dans ce domaine.

Cette rencontre a permis, également, d'évoquer des pistes de réflexion dans le cadre des futurs projets à savoir :

- implantation des constructions accolées par deux,
- positionnement des garages (isolés) ou abris par rapport à la construction principale,
- prévoir des places de stationnement de « midi »,
- comment consommer moins ?
- maison passive à étudier…

Ces entrevues se sont terminées avec pour objectif de rencontrer les organismes H.L.M lors des études opérationnelles.

REUNION PUBLIQUE DU 12 AVRIL 2011
PRESENTATION DU PROJET DE ZAC

QUESTIONS	REPONSES APPORTEES
Précisions sur les termes « parc de logements monotypés » - « mixité de la population » - « ménages de profils différents » ?	Un parc de logements qui présente les mêmes caractéristiques (monotypé) a un effet direct sur le renouvellement de la population et la fréquentation des équipements, ce qui à terme peut se traduire par un vieillissement de la population et une diminution des effectifs scolaires. L'objectif recherché dans la ZAC est d'accueillir des ménages de taille, de niveau socio-économique et d'âges différents afin

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

2012-03

	d'avoir une hétérogénéité ou une mixité des habitants.
La taille moyenne des futures familles devrait être plus élevée (3) que la taille moyenne des ménages de la commune (2,48) ?	En l'absence de données statistiques sur la taille des ménages récemment arrivés dans la commune, cette information n'est pas vérifiable.
Si la réalisation de la ZAC nécessite l'ouverture d'une salle de classe supplémentaire, qu'en est-il des moyens accordés à la commune, notamment du nombre d'enseignants ?	Cette question dépasse le cadre du projet de ZAC.
Le plan des principes de la ZAC n'étant pas contractuel, comment les principes d'aménagement pourront ils être imposés à l'aménageur ?	La commune va rédiger un cahier des charges dans lequel elle définira ses exigences. La sélection de l'aménageur se fera à partir de ce document qu'il devra respecter. L'aménageur retenu devra ensuite s'engager sur ces principes par le biais d'une contractualisation.
Comment sera pris en compte l'impact du projet sur l'environnement et qu'en est-il des mesures compensatoires ?	C'est l'étude d'impact qui exposera les différents impacts possibles du projet sur le fonctionnement de la commune, le paysage, les déplacements… Les mesures compensatoires, si elles sont nécessaires, viseront à limiter les effets du projet. Par exemple, l'un des effets du projet est l'augmentation de la surface urbanisée qui va limiter l'infiltration des eaux de pluie. La mesure compensatoire consiste à prévoir des espaces d'écoulement et d'infiltration suffisants à l'échelle de la ZAC.
Est-il possible d'éviter que les débris issus de la construction des maisons soient déposés n'importe où dans la commune ? Pourra-t'il y avoir des prescriptions sur l'architecture des constructions ?	Chaque acquéreur devra s'engager à respecter le cahier des charges de cession de terrain dans lequel figureront des prescriptions concernant le chantier de la construction (évacuation des matériaux notamment), l'architecture des constructions (matériaux et clôtures par exemple).
Comment cela va se passer si les propriétaires ne sont pas d'accord pour vendre ? Quelle est l'incidence de la DUP sur la procédure d'acquisition ? Qui détermine le prix d'achat du foncier ?	Compte tenu de la multitude de propriétaires, la commune devra recourir à une DUP. Le prix d'achat des terrains est fixé par le service des domaines. L'acquisition se fait ensuite à l'amiable et, en l'absence d'accord, par la voie de l'expropriation.
L'aménagement de la ZAC bloque t'elle les autres possibilités de construction dans la commune ?	La ZAC n'empêche pas la construction dans le reste de la commune.
Les lots auront-ils tous la même surface ?	La surface moyenne d'un lot est de 900 m² mais des parcelles de taille différentes seront

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

	proposées afin de répondre aux différentes demandes (primo-accédants souhaitant des petits terrains, grands terrains…)
Difficultés d'accès pour des propriétaires à leur parcelle. Prise en compte dans le projet de ZAC ?	Ce point pourra être abordé lors des études opérationnelles lorsque le schéma d'aménagement sera défini de manière plus précise.
Qu'est-ce que l'intérêt général ? Comment le définir ?	Il s'agit de la capacité d'anticiper et d'agir pour prévoir l'évolution de la commune. Pour la commune cela se traduit par la volonté d'optimiser et organiser le foncier, de concevoir un projet qui va à l'encontre de l'urbanisation spontanée qui ne crée pas d'espace public et de maintenir les effectifs scolaires. Il s'agit de créer les conditions favorables d'un « vivre ensemble ».
Quel impact de la ZAC sur le budget communal ?	Il n'y aura aucun impact sur le budget communal. L'aménageur retenu aura l'entière responsabilité financière de l'opération.
Le début de la réalisation de la 1ère tranche est-il conditionné par la fin de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ?	Non - La réalisation des travaux de la 1ère tranche pourra commencer lorsque tous les terrains seront acquis.
Le projet s'est-il fait en concertation avec le projet touristique situé à l'entrée de Chambord ?	Non - Ce projet touristique est situé sur la commune de Maslives et a été dévoilé à la fin des études préalables réalisées pour le projet de ZAC. Néanmoins, il aura peut être un impact sur la commune de St Dyé sur Loire en terme de trafic notamment.
La commune s'est-elle fixée un objectif de population pour les années à venir ?	La commune s'est fixé un objectif de 1500 habitants d'ici 5 à 10 ans.

REUNION PUBLIQUE DU 15 MARS 2012
PRESENTATION DE L'ETUDE D'IMPACT DU DOSSIER DE CREATION

QUESTIONS	REPONSES APPORTEES
Demande de précision sur les conditions d'infiltration des eaux de ruissellement (risque d'inondation au point bas de la ZAC en cas de fortes précipitations) ?	Les calculs d'infiltration ont été faits en prenant en compte à la fois les précipitations les plus fortes (occurrence centennale), la capacité d'infiltration du sol et la vitesse d'infiltration. Les noues de récupération des eaux de ruissellement seront complétées de tranchées drainantes et le réseau d'assainissement récupèrera le trop plein du ruissellement. En outre, les études opérationnelles réalisées dans le cadre de la phase de réalisation, par le

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

	futur aménageur, permettront d'affiner le dimensionnement des ouvrages à réaliser.
De quelle manière la Mairie pourra imposer à l'aménageur de respecter les principes d'aménagement prévus dans le dossier de création de la ZAC ?	Une procédure de mise en concurrence sera engagée par la commune pour le choix d'un aménageur sur la base d'un cahier des charges de consultation, sur lequel l'aménageur retenu devra s'engager et ces principes d'aménagement seront repris dans le cadre de la concession d'aménagement signée par les parties concernées.
Agrandissement de l'école ?	Le départ de nombreux enfants en raison de la séparation des couples et/ou des déménagements, le programme de construction prévu dans la ZAC permettra de maintenir les effectifs. En fonction de l'évolution de ces effectifs il est possible que deux services de cantine soient à prévoir.
Pourquoi urbaniser cette zone, St Dyé sur Loire fait partie des plus petites communes de la communauté de communes ?	L'urbanisation de cette zone, prévue au PLU et compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Blésois, a fait l'objet d'une étude dans le cadre de l'élaboration du PLU. En outre, l'urbanisation de cette zone ne répond pas seulement à une orientation communale mais bien à une vision intercommunale. Il y a également la nécessité de construire pour maintenir, notamment, les effectifs scolaires, le dynamisme du village....
Inquiétude sur l'augmentation de la circulation sur la départementale qui traverse St Dyé ?	Différentes « accroches » de la ZAC sur les voies existantes vont permettre de diffuser le trafic. Les voies du bourg seront bien loin d'être saturées en trafic.
Le calendrier de réalisation de l'opération paraît bien optimiste ?	Le calendrier est théorique. Il ne prend pas en compte les aléas de procédure, de négociation et de décisions à prendre.
Demande d'explication sur le phasage proposé ?	Cette proposition est basée sur le parcellaire des propriétés foncières et sur la topographie. L'aménageur pourra, néanmoins, proposer un autre phasage en fonction de l'avancement de ses acquisitions foncières.
Quelle taille de parcelle et quel prix ?	Pas de parcelle en dessous de 600 m². Aucun prix définitif n'est retenu à ce stade de procédure.
Quelle animation du futur quartier ?	La vie et l'animation de ce quartier dépendra de l'implication de ses habitants. Nombre d'associations existantes sur la commune ne demandent qu'à s'enrichir de la participation des habitants. La commune envisage l'aménagement d'un terrain multisports et la communauté de communes envisage la

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

	construction d'un gymnase sur une des communes du Nord-Ouest du territoire communautaire.

DOCUMENTS ET REGISTRE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC OBSERVATIONS RECUEILLIES

QUESTIONS	REPONSES APPORTEES
Un propriétaire demande à garder son terrain sur lequel il entrepose des stères de bois et qui sert également au rangement pour toutes sortes de choses ce qu'il ne peut pas faire sur le terrain où se situe sa maison ?	Dans le cadre des études opérationnelles menées avec l'aménageur des solutions seront recherchées, dans la mesure du possible, pour répondre à la demande des propriétaires.
Suite au remembrement, un terrain « au Bas coin » nous a été attribué et ce terrain nous permet d'y cultiver fruits et légumes ainsi que d'entreposer notre bois de chauffage, ce que nous ne pouvons faire sur le terrain où se situe notre maison. Pouvons-nous garder ce terrain ?	Même réponse que ci-dessus.
Un propriétaire demande à conserver une bande de terrain de 7 à 10 mètres de large sur toute la longueur des parcelles 870 et 871.	Même réponse que ci –dessus.
St Dyé sur Loire ne va-t-elle pas devenir une ville au lieu de rester un village ? Peut-on faire évoluer ce village à un rythme moins rapide ? Diminution du périmètre de la ZAC ?	La commune doit prendre en compte l'intérêt général et non les intérêts particuliers. Le choix de la procédure de ZAC, permet à la municipalité de maîtriser cette opération en négociant avec l'aménageur et en contractualisant son projet dans le cadre d'une concession d'aménagement.
Deux propriétaires ne souhaitent pas l'urbanisation de cette zone.	Même réponse que ci-dessus.
Projet de ZAC trop ambitieux et absence d'éléments concernant l'impact paysager du projet	L'urbanisation de cette zone, prévue au PLU et compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Blésois, a fait l'objet d'une étude dans le cadre de l'élaboration du PLU. La population d'un village doit se renouveler pour ne pas vieillir et c'est à travers une telle procédure, maîtrisée par la commune, que la municipalité assurera une mixité sociale, permettant notamment le maintien des effectifs scolaires et du dynamisme local via les commerces, les associations… En ce qui concerne l'étude d'impact, des éléments complémentaires seront apportés dans le cadre des études opérationnelles menées par l'aménageur.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

Par ailleurs, conformément à l'article L 122-1 du Code de l'environnement, l'étude d'impact a été transmise, pour avis, à l'autorité environnementale.

L'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale ainsi que l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles ont été mis, après publicité, à la disposition du public pendant 15 jours minimum.

En conséquence, Madame le maire propose de créer la Z.A.C. de la Couture.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 300.2, L 311.1 et suivants et R 311.1 et suivants,

Vu le Code de l'environnement, notamment les articles L 122-1 et R 122-3,

Vu le Code général des impôts, notamment son article 1585c,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 27 juin 2006,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 janvier 2009,

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 13 mars 2012,

Vu l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles en date du 17 avril 2012,

Vu le dossier de création et notamment l'étude d'impact,

Vu le rapport du maire tirant le bilan de la concertation,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

- Approuve les conclusions de ce rapport,

- Décide :
  1. Une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de la construction de bâtiments à usage d'habitation est créée sur les parties du territoire de la commune de Saint-Dyé-sur-Loire délimitées par un trait discontinu de couleur orange sur le plan au 1/2000ème annexé à la présente délibération.

  2. La zone ainsi créée est dénommée Zone d'Aménagement Concerté de la Couture.

  3. Le projet de programme global prévisionnel des constructions comprendra :

     - 80 logements, dont 12 logements locatifs sociaux et une surface de plancher maximale autorisée de 10 400 m².

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

4. 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 Z.A.C. sera exclu du champ d'application de la taxe d'aménagement.

5. Le maire est autorisé à faire établir le dossier de réalisation conformément à l'article R 311.7 du Code de l'urbanisme.

6. La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal régional ou local diffusé dans le département. Elle sera exécutoire à compter de l'accomplissement de ces mesures de publicité et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Certifié exécutoire
Reçu en Préfecture le : - 5 JUIL. 2012
Publié le : - 5 JUIL. 2012

MAIRIE DE St-DYE-SUR-LOIRE - Loir-et-Cher

Pour copie conforme,
Le Maire,

S. PONS

MAIRIE DE St-DYE-SUR-LOIRE - Loir-et-Cher

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

Service Instructeur Unifié
Courrier Reçu le
0 2 FEV. 2017
CCGC - CCBL - CCBF

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

L'an deux mil seize, le vingt mai, à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de SAINT-DYE-SUR-LOIRE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie sous la présidence de M. Didier Heitz, Maire.

Date de convocation : 13 mai 2016

Nombre de conseillers
en exercice : 15 présents : 11 votants : 14

ETAIENT PRESENTS : Didier HEITZ, Martine LE MAREC, Dominique LABEDAN Marie DUBOISSET, Jean-Michel THIBAULT, Véronique JUSSY, Norbert TROCMé, Carine CHARODIE, Jérôme ROUX, Mireille BIZERAY, Florence CASETTA.

ABSENTS EXCUSES : Jean-Marie MICELI, Stéphanie DUQUENET, Nathalie KINIECIK, Patrice PETIT.

REÇU A LA PRÉFECTURE DE LOIR-ET-CHER, LE:
- 7 JUIN 2016

Jean-Marie MICELI a donné procuration à Didier HEITZ

Nathalie KINIECIK a donné procuration à Dominique LABEDAN

Stéphanie DUQUENET a donné procuration à Marie DUBOISSET

Secrétaire de séance : Carine CHARODIE

OBJET : Z.A.C. « DE LA COUTURE » - APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS
N° 2016-20

Le maire rappelle que par délibération du 3 juillet 2012, le conseil municipal a créé la Z.A.C de «la Couture» ayant pour usage principal la construction d'habitations et décidé qu'un dossier de réalisation serait constitué.

Il rappelle également qu'une concession d'aménagement a été signée le 7 mai 2013 avec la Société Chambord Développement concernant les études opérationnelles à mener et notamment la constitution du dossier de réalisation. L'aménagement et l'équipement des terrains de cette zone seront réalisés par cet aménageur.

Le maire présente au conseil municipal le schéma de principe d'aménagement de la Z.A.C., le projet de programme des équipements publics à réaliser ainsi que le bilan financier et indique que l'aménagement de cette zone répond aux objectifs suivants :

- ✓ permettre l'accueil de nouveaux habitants dans le cadre d'une mixité urbaine,
- ✓ maîtriser et encadrer l'urbanisation d'un nouveau quartier,
- ✓ assurer une « couture urbaine » dans le prolongement et en cohérence avec l'existant,
- ✓ maintenir les équipements, commerces et services ainsi que la vie associative.

Accusé de réception en préfecture
041-214102071-20160520-2016-20-DE
Date de télétransmission : 07/06/2016
Date de réception préfecture : 07/06/2016

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

En outre, le projet d'aménagement :

- ✓ répond aux besoins exprimés par la commune et à la vocation de la zone définie dans le PLU,
- ✓ s'intègre parfaitement dans le cadre des objectifs municipaux,
- ✓ respecte les enjeux territoriaux définis dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Blésois.

Le maire indique, par ailleurs, qu'une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune a été engagée, conformément à l'article L 123.13 du code de l'urbanisme, concernant l'intégration du parti d'aménagement et des dispositions graphiques et réglementaires de la ZAC. Cette modification simplifiée a été approuvée le 13 novembre 2015.

Le maire précise que, conformément aux articles L 122-1-1 et R 122-11 du code de l'environnement, une mise à disposition de l'étude d'impact et ses compléments, avant l'approbation du dossier de réalisation, s'est déroulée du mardi 29 mars 2016 au mardi 12 avril 2016 inclus,

Au cours de cette mise à disposition, une observation a été faite sur le registre mis à la disposition du public dont le récapitulatif se trouve en annexe du présent acte.

En conséquence, le maire demande au conseil de bien vouloir approuver le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants,

Vu le code de l'environnement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 janvier 2009, modifié et approuvé le 13 novembre 2015,

Vu le dossier de réalisation,

Vu l'étude d'impact et son résumé non technique,

Vu le complément à l'étude d'impact et son résumé non technique,

Vu l'étude de faisabilité sur le potentiel énergétique,

Vu les avis de l'autorité environnementale,

Vu l'avis de la DDT 41 dans le cadre de la modification simplifiée du PLU,

Vu le rapport du maire,

Accusé de réception en préfecture
041-214102071-20160520-2016-20-DE
Date de télétransmission : 07/06/2016
Date de réception préfecture : 07/06/2016

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE

Service Instructeur Unifié
Courrier Reçu le
02 FEV. 2017
CCGC - CCBL - CCBF

APRES EN AVOIR DELIBERE, par 12 voix POUR et 2 abstentions,

- approuve le dossier de réalisation selon le document annexé au présent acte,
- approuve le programme des équipements publics tel qu'il figure dans le dossier de réalisation.
- mandate le maire pour effectuer toutes les démarches et signer toutes les pièces se rapportant à cette affaire.
- ce dossier est tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Dyé-sur-Loire.
- la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal régional ou local diffusé dans le département.

  Elle sera exécutoire à compter de l'accomplissement de ces mesures de publicité et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Certifié conforme
Reçu en Préfecture le :
Publié le : 27 MAI 2016

MAIRIE DE St-DYE-sur-LOIRE
Loir-et-Cher

Pour copie conforme,
Le Maire,

D. HEITZ

Accusé de réception en préfecture
041-214102071-20160520-2016-20-DE
Date de télétransmission : 07/06/2016
Date de réception préfecture : 07/06/2016

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200324-041_001B_2020-DE