

Séance du 09 mai 2023

N° 2023.05.01

Objet : URBANISME – Engagement réciproque entre Val Touraine Habitat et la Commune de Monts pour la réalisation d'une première tranche d'opération sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Girardières

Date de Convocation

Le 02 mai 2023

Le neuf mai deux mille vingt-trois, à vingt heures, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le deux mai deux mille vingt-trois, se sont réunis en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Laurent RICHARD, Maire.

Nombre de conseillers

En exercice : 24

Présents : 17

Représentés : 05

Votants : 22

Étaient présents :

M. Laurent RICHARD, Maire,
Mme Guylène BIGOT, M. Pierre LATOURRETTE, Mme Katia PREVOST, M. Alain JAOUEN,
Mme Bénédicte BEYENS, Maires-adjoints,
M. Daniel BATARD, M. Eric HENNEGUELLE, M. Philippe BEAUVAIS, M. Alain BARON,
M. Frédéric GRILLET, Mme Béatrice ODINK, Mme Martine DELIGEON,
Mme Sophie RANDUINEAU, Mme Katia CHAUVET, Mme Karine WITTMANN-TENEZE,
M. Hervé CALAS, Conseillers Municipaux.

Pouvoirs :

Mme Sandrine PERROUD à M. Laurent RICHARD
M. Alain SALMON à Mme Guylène BIGOT
M. Dominique GALLOT à Mme Martine DELIGEON
Mme Cécile CHEMINEAU à Mme Katia PREVOST
Mme Christelle ROMEO à Mme Bénédicte BEYENS

Absentes excusées : Mme Dominique BOSA et Mme Silvia GOHIER-VALERIoT

Secrétaire de séance : Mme Katia PREVOST

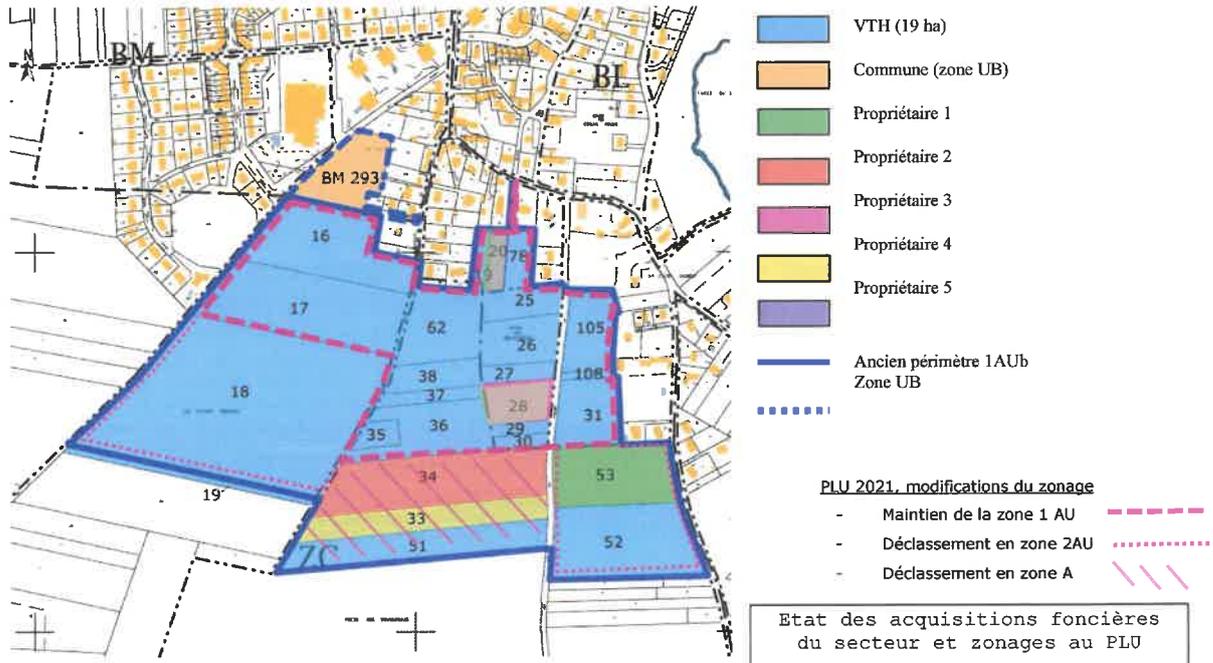
Monsieur le Maire expose ci-dessous les motifs concernant la volonté de prendre un engagement réciproque entre VAL TOURAINE HABITAT et la Commune de Monts pour la reprise d'études d'aménagements de l'OAP des Girardières :

1 - Présentation de l'opération

Réserve foncière

VAL TOURAINE HABITAT est propriétaire d'une réserve foncière de 19,3 ha environ, située en limite Sud du bourg de la commune, au lieu-dit « Les Girardières » (également dénommé « Les Hautes Varennes »).

Les premières acquisitions foncières ont démarré en 2007 sur une emprise autrefois entièrement classée en zone à urbaniser à court terme, partiellement déclassée depuis.

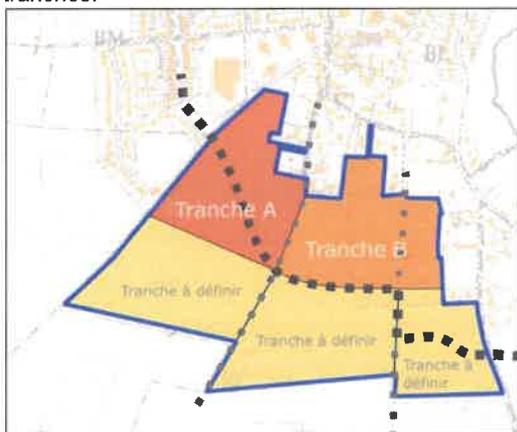


Aujourd'hui VAL TOURAINE HABITAT est propriétaire de quasiment l'ensemble du foncier classé en zone 1AU du PLU de 2021 (10,04 ha). Il reste à acquérir 0,7 ha (parcelles ZC 28 et ZC 20).

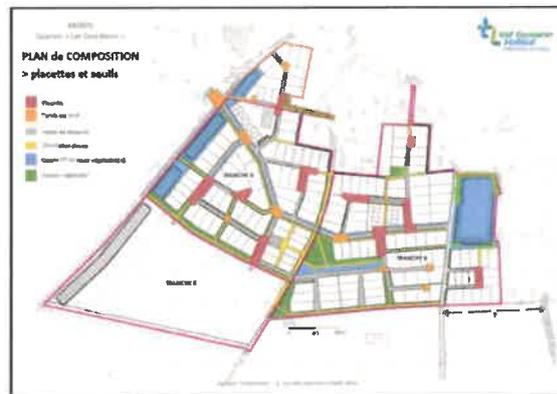
Etudes

Les études préliminaires ont démarré en 2011, dans le cadre d'un groupement de commandes signé avec la commune. Elles ont porté sur une emprise globale de 44 ha. Une esquisse a été validée, par le conseil municipal, par délibération en date du 25 octobre 2012. Et un phasage en plusieurs tranches opérationnelles, dont les deux premières tranches A et B (cf ci-dessous), a été établi.

En 2019, les études ont été poussées jusqu'au stade avant-projet sur une douzaine d'hectares, à réaliser en deux tranches.



Phasage envisagé en 2012



Avant-projet établi en 2018

De son côté, la commune de MONTS a également fait réaliser deux études sur le secteur. Une étude de circulation, qui a permis de déterminer l'impact des futurs flux de circulation de l'urbanisation du secteur sur les liaisons viaries (2021). Et une étude d'aménagement du secteur, par les étudiants du Master « Aménagement Durable et Génie Ecologique » de l'Ecole Polytech de l'Université de TOURS (2020). Cette étude reflète l'esprit général de la politique d'aménagement souhaitée par la Municipalité.

Evolutions successives du contexte de réalisation

Les études ont été interrompues à plusieurs reprises en raison des diagnostics archéologiques réalisés en 2013 et 2016, et de l'évolution des ambitions politiques de la Municipalité en matière d'aménagement se traduisant par des modifications du PLU entre 2015 et 2021. De fait, l'opération n'a pas pu être lancée.

– Contraintes des fouilles archéologiques :

Les diagnostics archéologiques ont révélé l'existence d'une villa gallo-romaine et d'une zone artisanale potière du haut moyen âge. Un arrêté de fouille a été pris en 2013 et son périmètre s'étend sur environ 5,2 ha, soit le quart de la réserve foncière dans sa partie Ouest.

Le coût des fouilles est évalué à 1 million d'euros (2018).

Un phasage du projet en deux tranches peut être envisagé afin de permettre un lancement de l'opération à l'Est pendant que les fouilles archéologiques seront réalisées à l'Ouest.

– Exigences des principes d'aménagement de l'OAP :

Les nouvelles ambitions de la commune de MONTS, en matière d'aménagement, ont conduit à :

- une réduction de la zone 1AU : Le zonage actuel du PLU, approuvé le 18 mai 2021, réduit de moitié la zone 1AU (à urbaniser à court terme).
- et une modification de l'OAP des Girardières. Celle-ci intègre dorénavant des exigences de qualité de cadre de vie spécifiques (quartier à haute valeur environnementale, secteurs sans voitures, habitat collectif en promotion privée, parcs urbains).

L'avant-projet établi en 2019 n'étant plus compatible avec ces nouveaux principes. Il est nécessaire de relancer de nouvelles études d'aménagement du secteur.

Volonté réciproque de mener l'opération à son terme

Malgré les faits exposés et compte-tenu de l'importance de la réserve foncière et du caractère stratégique du développement du futur quartier, VAL TOURAINE HABITAT et la commune de MONTS se sont rencontrés à deux reprises (le 06 octobre 2021 et le 27 janvier 2022) et ont convenu de relancer l'opération.

Pour faire avancer ce dossier, les deux parties affirment leur volonté de mener l'opération à son terme par le lancement d'une première tranche d'opération.

Cette volonté réciproque de mener l'opération se traduit, pour chacune des parties, par les engagements listés ci-dessous.

2 – Engagements des parties :

VAL TOURAINE HABITAT s'engagerait à :

- Relancer les études sur la zone 1AU, afin de proposer un nouveau projet qui tienne compte du nouveau zonage et de la nouvelle OAP du PLU approuvés en 2021. Il sera demandé à l'équipe de maîtrise d'œuvre :
 - de reprendre les esquisses sur l'ensemble de la zone 1AU,
 - d'étudier le secteur Est (trame bleu du plan) jusqu'au stade avant-projet.
- Faire réaliser les études techniques d'avant-projet pour desservir le nouveau quartier depuis la rue des Granges (réseaux, contacts concessionnaires). Celles-ci seront transmises à la commune de MONTS pour prise en compte dans leur projet d'aménagement de la rue.
- Proposer, sur les bases indiquées ci-après, de signer une convention de Projet Urbain Partenarial avec la commune de MONTS, afin d'aménager et élargir la rue des Girardières, depuis la rue des Granges jusqu'à l'extrémité sud de la zone 1AU :
 - VAL TOURAINE HABITAT participera aux travaux à hauteur maximum des taux suivants :
 - Sur le premier tronçon (tracé en bleu), depuis la rue des granges jusqu'à la zone 1AU : 20% maximum de l'ensemble des travaux (hormis autres extensions nécessaires) et hors éclairage public.

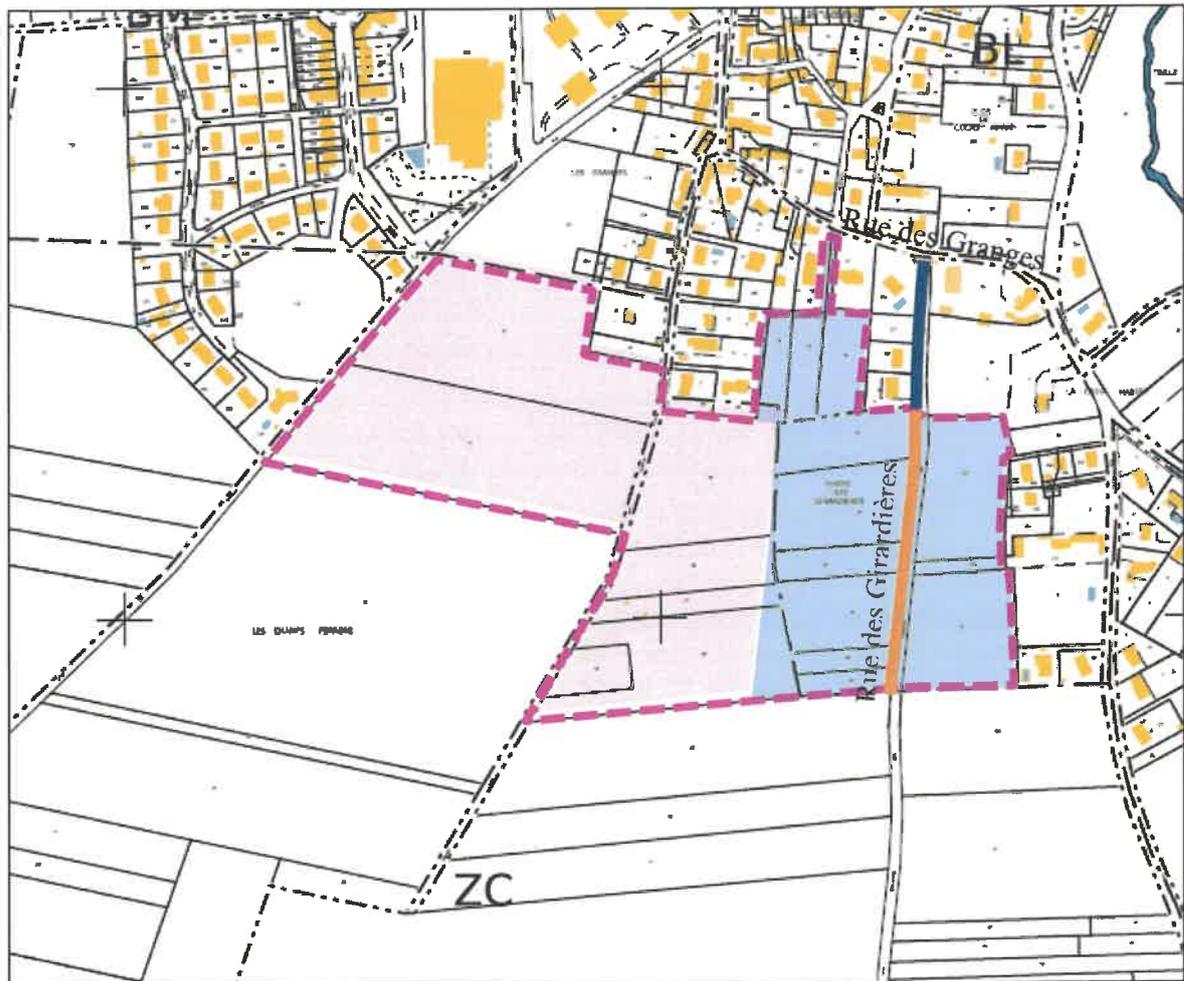
- Sur le deuxième tronçon (tracé en orange), qui traverse la zone 1AU : à hauteur de 100 % pour les travaux sur réseaux (hormis autres extensions nécessaires), 50 % maximum pour les travaux sur voirie et d'espaces verts, 0 % sur les travaux d'éclairage public.
- Pour ce deuxième tronçon de la rue des Girardières, VAL TOURAINE HABITAT cédera le foncier nécessaire à l'élargissement de la rue. A cet effet la Commune précise qu'une emprise d'au moins 8 mètres doit être prévue, conformément au règlement du PLU concernant les voies de desserte secondaire en zone 1AU.
- Construire des logements locatifs sociaux intermédiaires.
- Lancer une première tranche opérationnelle du projet, sur tout ou partie du secteur Est de la zone (trame « bleu » du plan), en déposant un permis d'aménager dès que possible.
- Lancer les fouilles archéologiques sur la partie Ouest de la zone, une fois que les aménagements et la commercialisation de la première tranche sur la partie Est seront suffisamment avancés pour permettre le financement de ces fouilles.

La commune de MONTS s'engagerait pour sa part à :

- Soutenir le projet de la 1^{ère} tranche d'aménagement si cette dernière respecte les principes de l'OAP, et présenter le nouveau projet validé, au Conseil Municipal, dans les deux mois suivant la réunion de présentation par VAL TOURAINE HABITAT.
- Etablir une convention de Projet Urbain Partenarial avec VAL TOURAINE HABITAT, sur les bases indiquées ci-après, afin d'aménager et élargir la rue des Girardières, depuis la rue des Granges jusqu'à l'extrémité Sud de la zone 1AU (tronçons tracés en bleu et orange), sous réserve de l'accord des deux parties sur le contenu du plan d'aménagement :
 - La commune de MONTS, en tant que maître d'ouvrage, réalisera les travaux nécessaires sur le domaine public.

A l'issue de la participation financière de VAL TOURAINE HABITAT (détail voir plus haut), la Commune de MONTS aura à financer :

 - Sur le premier tronçon (tracé en bleu) de la rue des Girardières, depuis la rue des granges jusqu'à la zone 1AU : 80% minimum de l'ensemble des travaux, hors éclairage public et 100% des travaux d'éclairage public.
 - Sur le deuxième tronçon (tracé en orange) de la rue des Girardières, qui traverse la zone 1AU : à hauteur de 0 % pour les travaux sur réseaux, 50 % minimum pour les travaux sur voirie et d'espaces verts, 100 % sur les travaux d'éclairage public.
 - Le délai d'exonération de la Taxe d'Aménagement, sera de 5 ans au minimum, sans pouvoir excéder dix ans (cf art. L332-11-3 du Code de l'Urbanisme).
- Entreprendre les négociations dans le but d'acquérir les terrains nécessaires à l'élargissement du premier tronçon de la rue des Girardières (tronçon tracé en bleu, de la rue des Granges jusqu'à la zone 1AU), pour constituer l'assiette de la voie (emprise d'au moins 8 mètres pour une voie de desserte secondaire en zone 1AU).

**Zone 1AU :**

secteur Ouest

secteur Est

Aménagement de la rue des Girardières :

participation de VTH aux travaux

participation de VTH aux travaux (cf %) + foncier.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Considérant l'avis favorable de la Commission Urbanisme du 04 avril 2023 pour relancer les études d'aménagement du secteur ;

Considérant la nécessité d'un engagement réciproque entre VAL TOURAINE HABITAT et la Commune de Monts pour la réalisation d'une première tranche d'opération sur le secteur ;

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré, décide, par 12 voix pour, trois voix contre et sept abstentions

- **De s'engager à soutenir** le projet de la 1ère tranche d'aménagement si cette dernière respecte les principes de l'OAP, et présenter le nouveau projet validé, au Conseil Municipal, dans les deux mois suivant la réunion de présentation par VAL TOURAINE HABITAT ;
- **D'établir** une convention de Projet Urbain Partenarial avec VAL TOURAINE HABITAT, sur les bases indiquées ci-après, afin d'aménager et élargir la rue des Girardières, depuis la rue des Granges

jusqu'à l'extrémité Sud de la zone 1AU (tronçons tracés en bleu et orange), sous réserve de l'accord des deux parties sur le contenu du plan d'aménagement :

- La commune de MONTS, en tant que maître d'ouvrage, réalisera les travaux nécessaires sur le domaine public.

A l'issue de la participation financière de Val Touraine Habitat (détail voir plus haut), la Commune de MONTS aura à financer :

- Sur le premier tronçon (tracé en bleu) de la rue des Girardières, depuis la rue des granges jusqu'à la zone 1AU : 80% minimum de l'ensemble des travaux, hors éclairage public et 100% des travaux d'éclairage public.
 - Sur le deuxième tronçon (tracé en orange) de la rue des Girardières, qui traverse la zone 1AU : à hauteur de 0 % pour les travaux sur réseaux, 50 % minimum pour les travaux sur voirie et d'espaces verts, 100 % sur les travaux d'éclairage public.
- Le délai d'exonération de la Taxe d'Aménagement, sera de 5 ans au minimum, sans pouvoir excéder dix ans (cf. art. L332-11-3 du Code de l'Urbanisme).
- **D'entreprendre** les négociations dans le but d'acquérir les terrains nécessaires à l'élargissement du premier tronçon de la rue des Girardières (tronçon tracé en bleu, de la rue des Granges jusqu'à la zone 1AU), pour constituer l'assiette de la voie (emprise d'au moins 8 mètres pour une voie de desserte secondaire en zone 1AU) ;
 - **De prendre acte** des engagements de la Société Val Touraine Habitat, engagements conditionnant la réalisation du projet d'aménagement ;
 - **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Pour extrait conforme,

La secrétaire de séance,
Katia PREVOST

Le Maire,
Laurent RICHARD

