

Courrier arrivé le

20 JUIN 2022

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
TERRES DU VAL DE LOIRE

Orléans, le **16 JUIN 2022**

La préfète du Loiret

à

Madame la Présidente de la communauté
de communes des Terres du Val de Loire
32, rue du Général de Gaulle
45130 Meung-Sur-Loire

ELUS	RESP	INFO	SERV	RESP	INFO
TPD	x		OU	x	
RG		x	PL		x
PA		x	NA		x

N° Réf : 0918 Ventilé le : 20/06/22

OBJET : Travaux d'aménagement et d'équipement de la ZAC du Clos Saint-Aignan sur le territoire de la commune de Baule.
Déclaration d'utilité publique.

P. J. : 1

Je vous prie de trouver, sous ce pli, une copie de mon arrêté déclarant l'utilité publique les travaux d'aménagement et d'équipement de la ZAC du Clos Saint-Aignan et emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Baule.

Mes services restent à votre disposition pour toute demande de renseignements complémentaires.

La préfète,
pour la préfète et par délégation,
le secrétaire général,

Benoît LEMAIRE

WILLIAM (1911)

1871

REAR ADMIRAL (1871-1872)
ADMIRAL (1872-1873)

ADMIRAL

ADMIRAL

ARRETE

**portant déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement et d'équipement
de la zone d'aménagement concerté du Clos Saint-Aignan
sur le territoire de la commune de BAULE et emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme de la commune de BAULE avec le projet**

**La préfète du Loiret
Chevalier de la Légion d'Honneur**

VU le code de l'environnement ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le décret du 10 février 2021 nommant Mme Régine ENGSTRÖM préfète de la région Centre Val-de-Loire, préfète du Loiret ;

VU l'arrêté préfectoral du 27 juillet 2021 portant délégation de signature à M. Benoît LEMAIRE, secrétaire général de la préfecture du Loiret ;

VU le plan local d'urbanisme de Baule approuvé le 16 septembre 2010, révisé le 17 octobre 2019 ;

VU la délibération du conseil municipal de Baule du 27 septembre 2018 :
– désignant la société VIABILIS AMENAGEMENT, en tant que concessionnaire pour la réalisation de la future ZAC du Clos Saint-Aignan,
– approuvant les dispositions du traité de concession et ses annexes,
– autorisant le maire ou son adjoint à signer le traité de concession et ses annexes ;

VU le traité de concession d'aménagement signé le 6 novembre 2018 entre la commune de Baule et la société VIABILIS AMENAGEMENT pour l'opération d'aménagement de la ZAC du Clos Saint-Aignan sur la commune de Baule ;

VU la délibération du conseil municipal de Baule du 17 octobre 2019 approuvant la révision du plan local d'urbanisme ;

VU les avis de l'autorité environnementale du 21 février 2020 sur le projet de création de la ZAC du Clos Saint-Aignan sur le territoire de la commune de Baule et du 23 juillet 2021 sur la mise en compatibilité valant révision du PLU de Baule ;

VU la délibération du conseil municipal de Baule en date du 17 septembre 2020 portant création de la Zone d'aménagement concertée du Clos St Aignan ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Baule en date du 16 décembre 2020 approuvant le dossier de la réalisation de la ZAC du clos de St Aignan ;

VU la délibération du conseil municipal de Baule du 18 février 2021 sollicitant l'ouverture de l'enquête publique unique :

- préalable à la DUP des travaux d'aménagement et d'équipement de la ZAC du Clos Saint-Aignan sur le territoire de la commune de Baule,
- préalable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Baule avec le projet,
- préalable à la cessibilité des terrains, en vue de l'identification des parcelles, de la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés (enquête parcellaire) ;

VU l'avis de l'autorité environnementale du 21 janvier 2022 sur la DUP des travaux d'aménagement et d'équipement de la ZAC du Clos Saint-Aignan sur le territoire de la commune de BAULE ;

VU l'examen conjoint du dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de BAULE, le 25 janvier 2022, par les personnes publiques associées, conformément à l'article R.153-13 du code de l'urbanisme ;

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint de la mise en compatibilité du PLU de la commune de BAULE ;

VU la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour le Loiret établie au titre de l'année 2022 ;

VU la décision n° E21000154/45 du 3 janvier 2022 du président du tribunal administratif d'ORLEANS, désignant M. Michel BENOIT en qualité de commissaire enquêteur ;

VU le dossier d'enquête complet et régulier ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 21 janvier 2022 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux d'aménagement et d'équipement de la ZAC du Clos Saint-Aignan sur le territoire de la commune de Baule ; à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Baule avec le projet et à la cessibilité des terrains, en vue de l'identification des parcelles, de la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés (parcellaire) ;

VU le rapport et les conclusions favorables sans réserve émis par le commissaire enquêteur ;

VU la délibération du 28 avril 2022 par laquelle le conseil municipal de Baule se prononce sur l'intérêt général du projet par déclaration de projet ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes des Terres du Val de Loire du 19 mai 2022 ;

VU le courrier de la commune de Baule du 12 mai 2022 confirmant la demande de déclaration d'utilité publique ;

VU le plan général des travaux annexé au présent arrêté ;

VU les motifs et considérations qui attestent de l'utilité publique de l'opération projetée annexés au présent arrêté ;

Considérant qu'après avoir pesé les avantages et les inconvénients, le caractère d'utilité publique de ce projet est justifié ;

Considérant que l'ensemble des formalités préalables à la déclaration d'utilité publique ont été régulièrement accomplies ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture du Loiret,

ARRETE

Article 1 : Les travaux d'aménagement et d'équipement de la ZAC du Clos Saint-Aignan sur le territoire de la commune de Baule (conformément au plan général des travaux figurant en annexe n°1) sont déclarés d'utilité publique au profit de la Société VIABILIS AMENAGEMENT.

Les travaux comprennent :

- la construction de 121 à 125 logements ;
 - la réalisation d'espaces verts ;
 - la réalisation de l'ensemble des voies et réseaux nécessaires à la desserte et à la viabilité de l'opération;
- Le document joint en annexe n°2 du présent arrêté expose les motifs et considérations justifiant l'intérêt général et l'utilité publique de l'opération.

Article 2 : La Société VIABILIS AMENAGEMENT, aménageur concessionnaire, est autorisée à acquérir, au besoin par voie d'expropriation, les parcelles de terrain nécessaires à la réalisation des travaux susvisés conformément au plan général des travaux figurant en annexe n°1 du présent arrêté.

Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

Un acte pris dans la même forme peut proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée, lorsque celle-ci n'est pas supérieure à cinq ans. Cette prorogation peut être accordée sans nouvelle enquête préalable, en l'absence de circonstances nouvelles.

Article 3 : Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Baule conformément aux plans et documents mis à jour à l'issue de l'enquête publique et figurant en annexe n°3. Le maire de la commune de Baule devra procéder aux mesures de publicité prévues conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article 4 : Conformément aux dispositions des articles L.122-1-1 et R.122-13 du Code de l'environnement, la déclaration d'utilité publique de cette opération soumise à étude d'impact comporte, dans un document annexé au présent arrêté (annexe n°4), les mesures à la charge du maître d'ouvrage destinées à éviter, réduire et compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que les modalités de leur suivi.

Article 5 : Lorsqu'une opération déclarée d'utilité publique est susceptible de compromettre la structure d'une exploitation agricole, le maître d'ouvrage participe financièrement à la réparation des dommages dans les conditions prévues aux articles L.123-24 à L.123-26 et L.352-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article 6 : Le présent arrêté :

- fera l'objet d'une publicité dans un journal local aux frais du pétitionnaire,
- fera l'objet d'une publication par voie d'affichage en mairie de Baule pendant une durée de deux mois,
- sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture du Loiret,
- sera mis à la disposition du public en mairie de Baule ainsi que sur le site internet des services de l'Etat dans le Loiret (www.loiret.gouv.fr - rubriques : « Publications » « aménagement urbanisme ») pendant au moins un an.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture du Loiret, la Société VIABILIS AMENAGEMENT et le maire de Baule sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une copie sera adressée au directeur départemental des territoires et au directeur régional des finances publiques.

Fait à ORLEANS, le **16 JUIN 2022**

La préfète,
pour la préfète et par délégation,
le secrétaire général,

BENOIT LEMAIRE

Délais et voies de recours :

Dans un délai de deux mois à compter de la date de notification ou de publication du présent acte, les recours suivants peuvent être introduits, conformément aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

- un recours gracieux, adressé à Madame la préfète du Loiret - direction de la citoyenneté et de la légalité, bureau du contrôle de légalité et du conseil juridique - 181 rue de Bourgogne - 45042 ORLEANS CEDEX 1 ;
- un recours hiérarchique, adressé au(x) ministre(s) concerné(s).

Dans ces deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

- un recours contentieux, en saisissant le tribunal administratif - 28 rue de la Bretonnerie - 45057 ORLEANS CEDEX 1.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site internet www.telerecours.fr

Plan Général des Travaux

Source : dossier de réalisation de la ZAC du Clos Saint-Aignan

1. PLAN DE MASSE

Pour la Préfète et par délégation
Le Secrétaire Général

Benoît LEMAIRE

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date de ce jour
Orléans, le
16 JUIN 2022



- Périmètre de la ZAC du Clos Saint-Aignan
- Surface cessible / emprise des futurs lots à construire
- Aménagements routiers projetés
- Chemins doux existants ou à créer
- Espaces verts et paysagers existants ou à créer

Plan masse urbain et paysager de la ZAC du Clos Saint-Aignan - Conception : SITADIN

ANNEXE N°2

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique
des travaux d'aménagement et d'équipement de la ZAC du Clos Saint-Aignan à Baule

Considérant que le projet d'aménagement de la ZAC du Clos Saint-Aignan va permettre de relancer une dynamique démographique du territoire communal en accueillant de nouvelles familles, en stabilisant les effectifs scolaires et en maintenant des structures dédiées aux activités périscolaires (bibliothèque, école de musique) ;

Considérant que le projet d'aménagement de la ZAC du Clos Saint-Aignan va contribuer à développer l'activité socio-économique du territoire communal;

Considérant que le projet d'aménagement qui prévoit la réalisation de 123 logements sur dix ans va diversifier le parc de logements sur le territoire en rééquilibrant l'offre et en proposant un panel de logements plus variés (collectifs, maisons denses, maisons individuelles) et rendre possible un parcours résidentiel au sein de la commune ;

Considérant que l'aménagement de la ZAC va participer à la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale définis à l'échelle du PETR Loire Beauce ;

Considérant que l'opération va favoriser le soutien des activités économiques de proximité, la commune de Baule ayant pour objectif d'accueillir des commerces et des services ;

Considérant que le développement économique facilitera l'emploi local et permettra aux habitants de limiter leurs déplacements domicile-travail, incitant ainsi l'utilisation des modes alternatifs de déplacements , en confortant et en sécurisant les liaisons douces vers la gare ;

Considérant que le projet d'aménagement va améliorer les conditions de déplacements sur le territoire tout en participant à l'objectif national de réduction des gaz à effet de serre ;

Considérant que le projet est compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays Loire Beauce ;

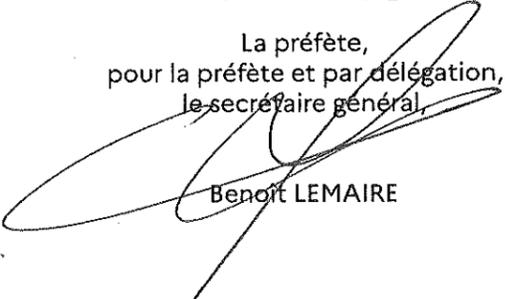
Considérant que les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social, environnemental et l'atteinte éventuelle à d'autres intérêts publics que cette opération comporte, ne sont pas excessifs au regard à l'intérêt général qu'elle présente ;

Considérant que l'ensemble des procédures réglementaires a été réalisé dans les formes prévues par le code de l'environnement, le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et le code de l'urbanisme ;

Que dès lors, il y a lieu de déclarer d'utilité publique les travaux d'aménagement et d'équipement de la ZAC du Clos Saint-Aignan à Baule.

16 JUIN 2022

La préfète,
pour la préfète et par délégation,
le secrétaire général,

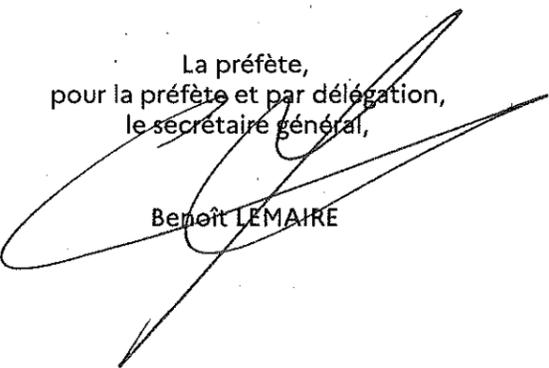

Benoit LEMAIRE

ANNEXE N°4

Mesures à la charge du maître d'ouvrage destinées à éviter, réduire et compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que les modalités de leur suivi

Vu pour être annexé à mon arrêté en date de ce jour,
Orléans le **16 JUIN 2022**

La préfète,
pour la préfète et par délégation,
le secrétaire général,


Benoît LEMAIRE

3. LES PRINCIPALES MODALITES DE SUIVI DES MESURES ET DE SUIVI DE LEURS EFFETS

Comme développé précédemment, le projet de la ZAC du Clos Saint-Aignan génère peu d'incidences et donc peu de mesures.

De manière générale, durant la totalité du chantier, le coordonnateur sécurité / environnement s'assurera de l'application des différentes préconisations environnementales.

Par ailleurs, à l'issu des travaux et après la réalisation de l'ensemble du projet, un suivi des mesures environnementales sera mis en place et comprendra notamment :

- Un suivi des plantations sera réalisé chaque année sur les 3 premières années et ce suivi permettra d'identifier le taux de reprise des plantations et le cas échéant, de remplacer les plants à renouveler.
- La surveillance et éventuellement l'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être réalisés après chaque épisode pluvieux important.

Mesures de suivi	Protocole / méthodologie	Fréquence	Durée
Plantations	Suivi de la reprise de la végétation	Annuelle : 1 fois par an	3 ans
Gestion des eaux pluviales	Entretien du bassin. Suivi hydrocarbures en sortie du bassins	Annuelle : 2 fois par an	Pas de durée A faire tous les ans

4. ANALYSE DES COÛTS DES MESURES ASSOCIEES ET DE LEUR SUIVI

Les préoccupations d'environnement ont été prises en compte dès la conception du projet de la ZAC. Au stade de la création (esquisse), les mesures ne sont pas chiffrables. Elles le seront au stade de la réalisation.

Mesures	Coût (en € HT)
Réalisation des espaces verts (plantations, engazonnement, ...)	Non chiffrage au stade création
Réseau viaire	Non chiffrage au stade création
Cheminement doux	Non chiffrage au stade création
Réseaux (EU, EP, AEP, électricité)	Non chiffrage au stade création
Mobilier urbain (banc, poubelles, candélabres, ...)	Non chiffrage au stade création