DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER
COMMUNE DE VILLEBAROU

ZAC DU PARC DES MEZIERES

MODIFICATION N°2 DU DOSSIER DE CREATION

1. PLAN DE SITUATION

Dossier approuvé par le Conseil Municipal du
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
Le Maire

PLAN DE SITUATION

Source : Géoportail

DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER
COMMUNE DE VILLEBAROU

ZAC DU PARC DES MEZIERES

MODIFICATION N°2 DU DOSSIER DE CREATION

2. PLAN PERIMETRAL

Dossier approuvé par le Conseil Municipal du
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
Le Maire

PLAN PERIMETRAL

DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER
COMMUNE DE VILLEBAROU

ZAC DU PARC DES MEZIERES

MODIFICATION N°2 DU DOSSIER DE CREATION

3. RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier approuvé par le Conseil Municipal du
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
Le Maire

SOMMAIRE

PREAMBULE

1. **LA MODIFICATION DU PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS**

2. **LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZAC**

3. **LES ADAPTATIONS AU RAPPORT DE PRESENTATION**

4. **LES RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN, LE PROJET A ETE RETENU**

PREAMBULE

▪ Objets de la modification n°1 de la Z.A.C. du Parc des Mézières sur la Commune de Villebarou :

Dès 2008, la Commune de Villebarou a inscrit la réalisation du projet des Mézières dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 27 avril 2009, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur des Mézières, dénommée alors « ZAC du Parc des Mézières ». Le dossier de création a été modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2011, réduisant ainsi le périmètre de la ZAC de 12,8 hectares à 9,5 hectares.

Par délibération du Conseil Municipal en date 16 septembre 2013, le dossier de réalisation de la ZAC du Parc des Mézières a été approuvé.

Après avoir opté dans un premier temps pour la réalisation de cette opération en régie, le Conseil Municipal a finalement décidé en 2017 de faire réaliser leur projet dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC du Parc des Mézières ont été établi en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Blésois approuvé par le Conseil Communautaire en 2006, le Programme Local de l'Habitat approuvé en 2011 ainsi que le Plan Local d'Urbanisme adopté par le Conseil Municipal le 9 Mai 2006, puis une mise en compatibilité justifiée par la ZAC du Parc des Mézières approuvée le 19 novembre 2012 via l'arrêté de DUP.

La ZAC du Parc des Mézières est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, des bâtiments publics, des activités commerciales, artisanales et de service.

Toutefois, des éléments nouveaux sont intervenus et ont été soulevés depuis la création et la réalisation de la ZAC, ainsi la Commune de Villebarou envisage de modifier le dossier de création de la ZAC du Parc des Mézières pour les motifs suivants :

- Le programme de logements issu du dossier de ZAC n'est plus en adéquation avec les évolutions du marché intervenues ces dernières années, constat qui a été confirmé par les différents acteurs de l'immobilier, ni avec les ambitions et les orientations politiques et d'aménagement de la Commune de Villebarou.

- Le rapport du diagnostic archéologique, remis en 2014 par la DRAC, révèle une forte présomption de fouilles, présomption confirmée par la DRAC en 2018. Cette prescription de fouilles porte sur une superficie d'environ 1,5 hectares sur la partie Est de la ZAC, ce qui n'est pas sans conséquences, tant sur le programme de logements que sur le bilan prévisionnel financier de l'opération.

- La Commune de Villebarou a souhaité également modifier le mode de réalisation de la ZAC et concédée ladite opération à une société d'aménagement, et ce conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en date du 18 janvier 2017. En effet, la commune ne dispose plus des moyens internes, humains ou financiers, pour assurer elle-même la réalisation de cette opération d'aménagement.

Considérant l'ensemble de ces nouveaux éléments, il apparaît nécessaire de modifier le dossier de création tel qu'établi, afin de modifier :

- Le programme prévisionnel des constructions, pour en ajuster les typologies bâties.
- Le schéma d'aménagement en intégrant des items du développement durable (gestion aérienne des eaux pluviales, hiérarchisation des voiries et réduire ainsi l'impact de la voiture et laisser place aux piétons…).

Le choix du mode de réalisation de la ZAC n'est plus une obligation réglementaire, et ce conformément à l'article R*311-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi la modification n°1 du dossier de création de la ZAC n'en fait donc pas mention.

Le périmètre de la ZAC reste quant à lui inchangé.

Cela implique la modification des pièces suivantes du dossier de création :

- le programme global prévisionnel des constructions,
- le rapport de présentation intégrant le schéma d'aménagement ajusté.

Aussi, les ajustements apportés aux dossiers de création et de réalisation étant mineurs, cela ne nécessite pas l'actualisation de l'étude d'impact.

Cette modification n°1 du dossier de création de la ZAC s'inscrit dans le cadre des dispositions introduites par la loi ALUR du 24 mars 2014 et de l'article L300-4 du Code de l'Urbanisme. Les ajustements au dossier de création ont été apportés suite à l'attribution de la concession d'aménagement. En effet, par délibération en date du 3 avril 2017, le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable. Il a également validé les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels du projet par délibération du même jour.

▪ Déroulement de la procédure de modification n°1 :

Selon les termes de **l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme**, *« La suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L. 311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression.*

La modification d'une Zone d'Aménagement Concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone.

La décision qui supprime la zone ou qui modifie son acte de création fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5. »

Le Conseil Municipal a engagé, par délibérations du 18 janvier 2017 et du 9 avril 2018, la modification du dossier de création et défini selon les modalités de concertation suivantes :

- organisation d'une réunion publique et d'une exposition du projet modifié en mairie,
- mise à disposition du public d'un registre, en mairie aux fins de recueillir ses observations.

La concertation s'est donc déroulée dans le cadre de ces modalités aux dates suivantes :

- exposition mise en place du lundi 20 Février au samedi 18 mars 2017
- réunion publique organisée le 14 mars 2017,
- mise à disposition d'un registre en mairie durant toute la durée de l'exposition publique.

Ces modalités d'organisation de la concertation ont été portées à la connaissance de la population par voie d'affichage en Mairie et aux différents lieux publics de la commune (panneaux communaux, commerçants) ainsi que dans le journal de la nouvelle république du centre ouest le 18 décembre 2017 et le 9 mars 2017. Une distribution de « flyers » a également été faite à tous les habitants de la commune le vendredi 10 février 2017. Enfin, l'information des dates de la concertation a été diffusée sur le site internet communal à compter du 9 février 2017.

Lors de la concertation, les observations de la population ont porté sur les sujets suivants :

- la question de la programmation et des différents aménagements
- la question des accès et des circulations automobiles
- la question des délais et de l'économie de projet .

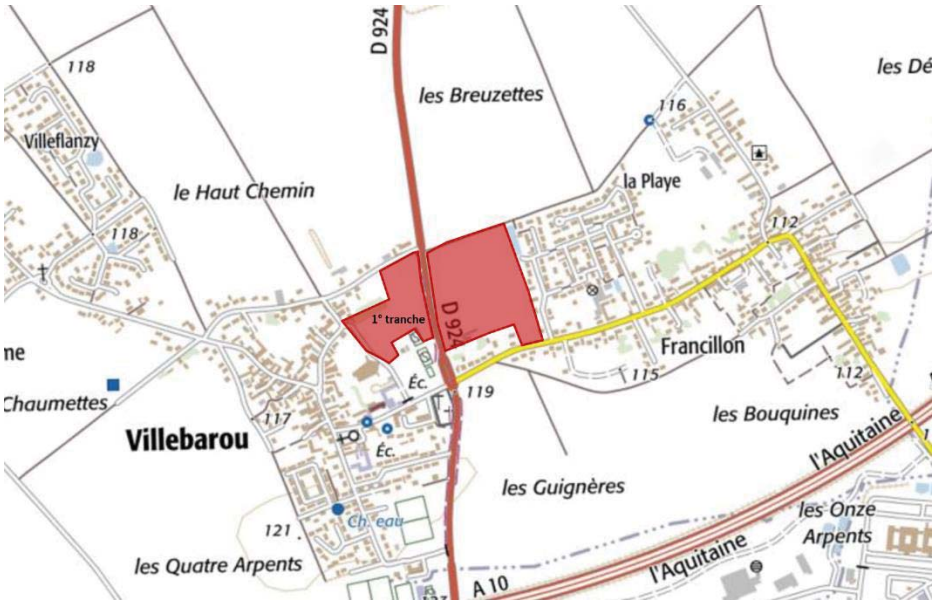
L'ensemble de ces remarques ne remettent pas en cause le projet d'aménagement de la ZAC. Le bilan de la concertation, avec les réponses apportées aux différents avis, est annexé à la délibération portant modification du dossier de création de la ZAC.

▪ Rappel du périmètre de l'opération :

Le périmètre de la ZAC porte sur deux secteurs territorialement distincts (et ce conformément à l'article L311-1 du Code de l'Urbanisme) de part et d'autre de la route départementale 924 reliant Blois à Châteaudun, cette dernière étant exclue du périmètre.

Le secteur Ouest est limité par la rue des Perrières au Nord, la rue des Lions et des Mézières à l'Ouest, la rue Maurice Pasquier au Sud et la RD 924 sur sa limite Est.

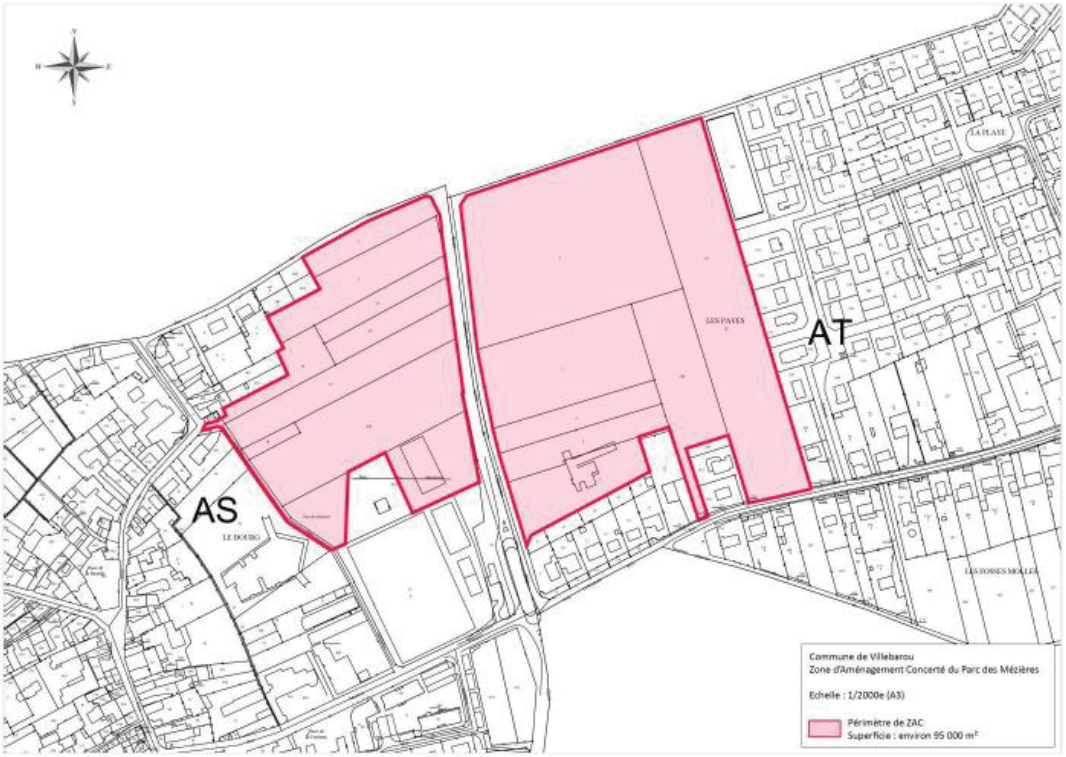
Le secteur Est, quant à lui, est délimité par le chemin rural n°24 au Nord, la RD 924 à l'Ouest, la rue du Moulin au Sud, et est bordé à l'Est par le lotissement dit de la Playe.



Les deux secteurs objets de la ZAC forment actuellement une « dent creuse ». Son urbanisation permettra de recréer le lien entre le centre-bourg et l'Ouest du hameau du Francillon, dont le développement récent s'est réalisé sous forme de lotissement.

- **Dans le cadre de la présente modification, le périmètre de la ZAC reste inchangé. Son périmètre porte sur une superficie de 9,5 hectares.**

Périmètre en vigueur de la ZAC du Parc des Mézières, modifié le 30 mai 2011 :



1. LA MODIFICATION DU PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

En préambule, ci-dessous un rappel de la chronologie du projet :

- Création de la ZAC du Parc des Mézières et lancement de la procédure de DUP : délibération du 27 avril 2009.
- Lors de la création de la ZAC, la commune prévoyait le recours à une concession et envisageait la réalisation d'un cimetière paysager au sein du périmètre de la ZAC.
    - En effet, lors de la création de la ZAC en 2009, le périmètre de la ZAC portait sur une superficie totale d'environ 12,8 hectares. Toutefois, en 2011, il a été décidé de soustraire du périmètre les bâtiments publics existants (mairie, école, ….).
- Modification du dossier de création (réduction du périmètre de la ZAC et suppression du projet de cimetière paysager au sein du programme de la ZAC) et, par voie de conséquence, du périmètre de la DUP (délibération du 30 mai 2011).
- Approbation du dossier de réalisation par délibération en date du 16 septembre 2013.

Le programme global prévisionnel des constructions issus du dossier de création et de l'arrêté préfectoral de DUP en date du 19 novembre 2012 comprend :

- Une diversité urbaine et fonctionnelle
    - Réalisation de logements, de commerces et services et d'équipements publics

- Diversité et mixité de l'offre de logements
    - Diversité des statuts des logements (accession, location aidée…) avec notamment la réalisation de 20 à 30% de logements locatifs sociaux dont une résidence « séniors »
    - Ainsi que 15 à 25 % de l'accession « maîtrisée » (éligibles aux dispositifs tels que le PTZ…)
    - Variété des tailles de logements

- Diversité des formes urbaines :
    - Diversité des typologies de logements :
        - Logements collectifs : entre 35 et 60% du nombre total,
        - Habitat intermédiaire, individuel groupé : entre 20 et 40%
        - Logements seniors : entre 3 et 15%
        - Individuel pur…
    - Hétérogénéité des surfaces des lots à bâtir
    - Variété des formes architecturales.

La modification du dossier de création intervenant en parallèle de la modification du dossier de réalisation de la ZAC approuvé en date du 16 septembre 2013, il est rappelé le programme global des constructions du dossier de réalisation :

Programme global des constructions extrait du dossier de réalisation de la ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté du Parc des Mézières, dont la surface cessible est d'environ 9,5 hectares, est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, des bâtiments publics, des activités commerciales, artisanales et de service qui en sont le complément habituel.
La surface de plancher réelle dans la programmation actuelle de la ZAC est de 20 000 m².

› La programmation intègre des équipements publics :
- la création d'une médiathèque de 230 m² d'emprise au sol, soit 400 m² de surface de plancher,
- la transformation du club house (existant) en maison des jeunes avec une extension de 120 m² de surface de plancher.

› Elle prévoit également des commerces et services.
Six commerces sont envisagés autour de la grande place de la médiathèque. Les commerces seraient placés au rez-de-chaussée des collectifs.
D'autres commerces et services sont envisagés sous forme d'habitat individuel, parfois associé au logement du commerçant ou de l'artisan. Ces commerces et services peuvent être : un centre piscine balnéo-kiné, un traiteur, un café, une boulangerie, etc.

› La programmation logements prévoit 162 logements sur la ZAC, répartis ainsi par typologies :
- 40 logements individuels isolés d'une surface de plancher moyenne de 145 m² par logement, soit 5 800 m² sur l'ensemble de la ZAC,
- 70 logements individuels groupés d'une surface de plancher moyenne de 110 m² par logement, soit 7 700 m² sur l'ensemble de la ZAC,
- 52 logements collectifs d'une surface de plancher moyenne de 80 m² par logement, soit 4 200 m² sur l'ensemble de la ZAC.

Les logements de fonctions des commerces et artisans sont comptabilisés dans la programmation logements.

Les logements sociaux représentent 25 % de la programmation, soit 40 logements. Afin de contrer la stigmatisation du logement social et de favoriser la mixité sociale, les logements sociaux sont répartis ainsi :
- 14 logements sociaux collectifs,
- 06 logements sociaux individuels isolés,
- 20 logements sociaux individuels groupés.

Compte tenu des échanges avec les professionnels de l'immobilier, des caractéristiques du marché local, il s'avère nécessaire de modifier le dossier de création pour adapter le programme de la ZAC, tout en respectant les orientations du SCoT dont la révision a été approuvée en 2016.

▪ Compatibilité avec le marché :

Les discussions avec les acteurs de l'immobilier et les études opérationnelles menées dans le cadre de la modification des dossiers de ZAC (création et réalisation) au regard de l'analyse du programme établi concernent principalement la **répartition typologique des logements**.

- Il s'avère que le logement collectif ne trouve pas grâce aux yeux des opérateurs en si grand nombre, seul le financement en logement social pourrait être envisagé mais dans une moindre mesure. Les logements à destination des seniors peuvent également y répondre.
  De plus, l'évolution des dispositifs fiscaux est à prendre en considération. En effet, il est intervenu une restriction des zones éligibles aux dispositifs fiscaux et d'obtention des prêts à taux zéro. Ainsi, il n'y a plus que la zone A1, Abis et B1 qui sont acceptées par le dispositif Pinel en 2018. Villebarou demeure exclue de ces dispositifs.
- Les maisons individuelles groupées peuvent trouver une clientèle essentiellement en logement social.
- Les terrains à bâtir restent le produit phare pour la commercialisation.

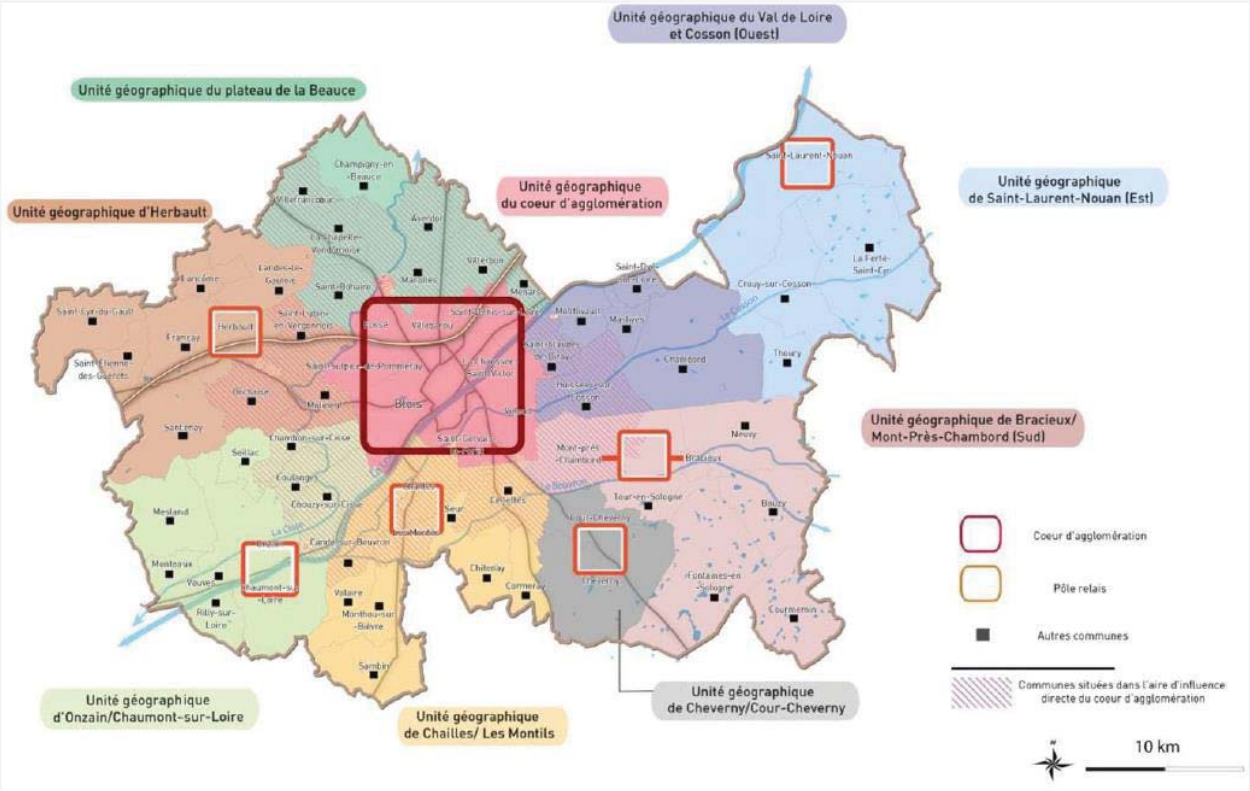
Le programme prévisionnel des constructions faisant l'objet de la présente modification indiquera les types de financements sans figer les typologies bâties. Il est rappelé que la ZAC doit rester un outil de souplesse.

- **Le dossier de création faisant l'objet de la présente modification conserve la vocation initiale du programme quant à la diversité fonctionnelle et urbaine. La ZAC est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, des bâtiments publics, des activités commerciales, artisanales et de service.**

La surface de plancher reste inchangée, à savoir 20 000 m².

▪ Compatibilité avec le SCoT :

La Commune est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Blésois, qui a été approuvé en 2006 et dont la révision a été approuvée en 2016. Le nouveau SCOT regroupe désormais les 48 communes d'Agglopolys ainsi que les 17 communes composant les Communes du Grand Chambord, soit 65 communes au total sur un territoire de 1144 km² et d'environ 130 000 habitants.
Dans ce nouveau SCOT, **la commune de Villebarou est identifiée au titre des communes composant le « Cœur d'agglomération »,** qui concentre les différentes activités économiques, commerciales, les services et les équipements.



Source : Les unités géographiques du territoire blaisois – DOO du SCoT, juin 2015

Le SCOT de s'articule autour de 4 axes majeurs que sont :

- Axe 1 : Faire de l'identité paysagère du blaisois le socle du projet de territoire.
- Axe 2 : Renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire par un développement économique équilibré s'appuyant sur un cœur d'agglomération conforté.
- Axe 3 : Promouvoir un développement polarisé et harmonieux garant du cadre de vie et du potentiel touristique du territoire.
- Axe 4 : mettre les enjeux environnementaux au service d'un développement éco-responsable.

Pour l'ensemble du territoire sur lequel il s'applique, le SCOT prévoit d'accueillir 10 000 habitants supplémentaires à horizon 2030 nécessitant la production de 14 000 nouveaux logements, soit une moyenne de 700 nouveaux logements par an entre 2010 et 2030.

Pour le Cœur d'agglomération, cet objectif se traduit en une obligation de produire 8 600 nouveaux logements à horizon 2030 : 40% de cette production doivent être réalisés dans un souci d'optimisation foncière, c'est-à-dire en mobilisant en priorité les gisements fonciers (dents creuses, espaces en friches, cœur d'ilots, division parcellaire) et immobiliers (logements vacants) identifiés au sein des enveloppes urbanisées et en privilégiant une urbanisation en continuité de l'existant.

- **Le projet d'aménagement de la ZAC du Parc des Mézières s'inscrit pleinement dans cet objectif. En effet, le secteur du Parc des Mézières constitue une véritable dent creuse à proximité immédiate du centre bourg et ses équipements (écoles, commerces et services) et permettra à terme d'assurer une continuité urbaine avec le hameau de dit de « Francillon ».**

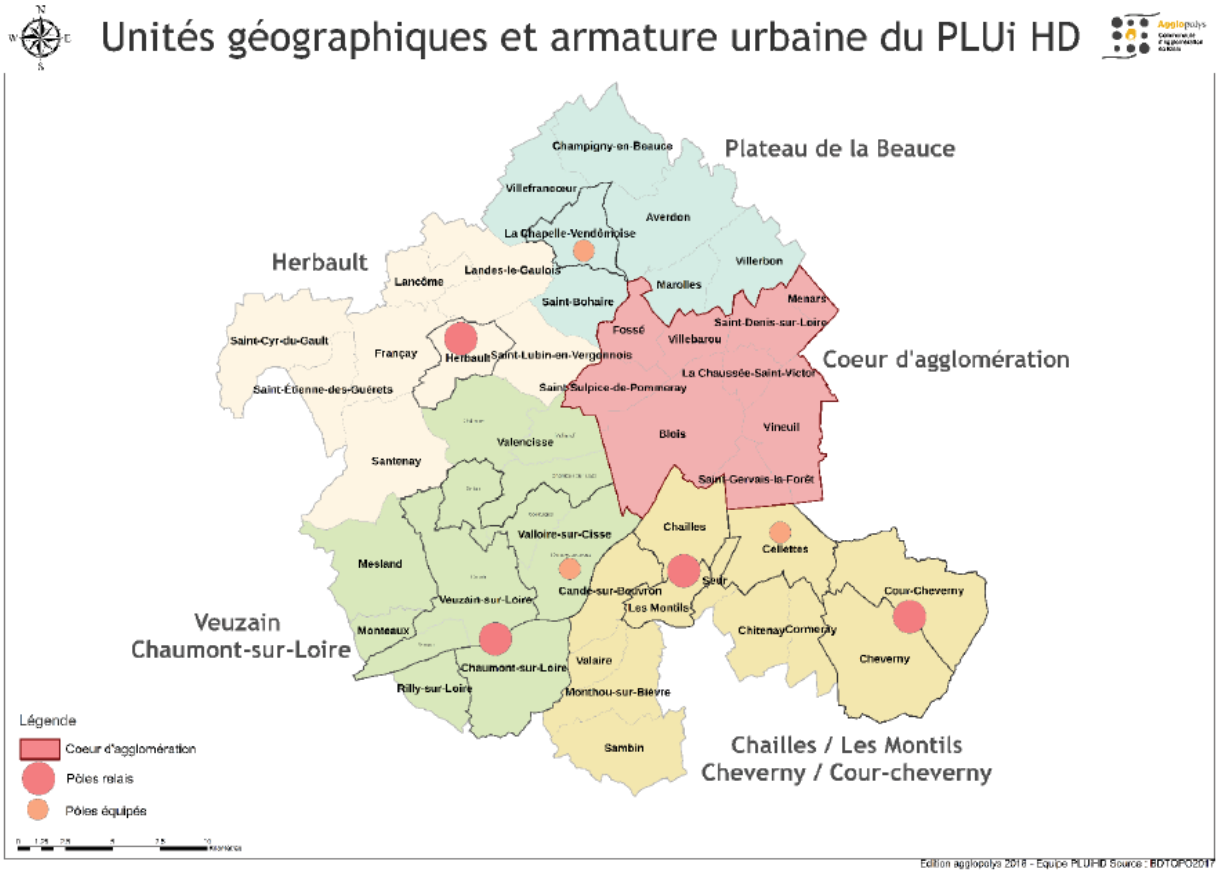
- **Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Agglopolys :**

En effet, le Plan local d'urbanisme Intercommunal de Blois – Agglopolys en cours d'élaboration vaut Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUi – HD).

Le volet PLH définit donc pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

La Commune de Villebarou est identifiée comme une des 4 communes constituant le « Pôle urbain » autour de Blois, avec Vineuil, la Chaussée saint Victor et Saint Gervais la Forêt, et appartient au cœur d'agglomération.

La territorialisation de la production neuve de logement sera ajustée dans le cadre du Programme d'Orientations et d'Action du Programme Local de l'Habitat en fonction des données opérationnelles, tenant compte notamment des contraintes éventuelles, potentialités foncières ou priorités de développements mesurées aux échelles communales. Dans la durée de vie du PLUI HD, deux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) successifs seront élaborés. Ces PLH qui sont établis sur une durée de 6 ans feront l'objet d'un bilan à mi-parcours (au bout de 3 ans) permettant d'évaluer l'avancement de la réalisation des objectifs habitat et au besoin de rediscuter, d'ajuster et de redistribuer les objectifs de logements.



Source : Extrait du PADD du PLUi

Les objectifs de l'Axe 3 :

1) Un cœur d'agglomération qui se renforce à travers le développement d'une offre nouvelle de logements : +/- 70 % de l'ensemble de la production d'Agglopolys
   - Produire +/- 6 200 logements sur le cœur d'agglomération, sur la durée du PLUI HD 2020 – 2035, soit plus de 400 logements par an
   - Tendre vers un objectif de production de plus de 50% pour Blois
   - Développer une offre d'accession en direction des familles sur le cœur d'Agglomération et en particulier sur la ville-centre :
     - **Viser des opérations de qualité et à coût maîtrisé (accession aidée, projet d'acquisition sur des petites ou moyennes parcelles…) ;**
     - Développer les projets innovants qui travaillent notamment les formes d'habitat intermédiaire voire évolutives, d'habitat individuel dense, d'habitat participatif et **intergénérationnel ;**
     - Maintenir la part du locatif social sur Blois, qui représente aujourd'hui 34% des résidences principales sous réserve d'une mesure régulière de l'intensité des besoins.

2) Optimiser le développement urbain et prévoir des extensions au plus près des services et de l'emploi
   - Renouveler l'offre en construction neuve au plus près des services et de l'emploi et accompagner les projets stratégiques (mobilisation du foncier, montage des opérations, ingénierie…)
   - Réaliser le développement urbain en priorité en optimisation du tissu urbain (notamment sur le secteur gare de Blois et les continuités urbaines majeures)
   - Privilégier les secteurs les mieux desservis par les transports en commun pour réaliser les extensions urbaines nécessaires

A l'échelle du cœur d'agglomération :

- **Renforcer l'habitat sur les communes situées au nord de l'axe ligérien en lien avec le renforcement des zones d'emplois du cœur d'agglomération**
- Conforter l'offre résidentielle et l'offre d'emplois au sud de l'axe ligérien

↳ **La programmation de la ZAC répond pleinement aux objectifs du PADD.**

↳ **Le projet de la ZAC du Parc des Mézières est inscrit dans les objectifs de production de logements pour le cœur d'agglomération.**

ZOOM : Des opérations à l'œuvre sur le cœur d'agglomération

Plusieurs projets de Zones d'Aménagement Concerté sont lancés sur le cœur d'agglomération :

- **Des projets à dominante d'habitat :**
  - La ZAC des Mézières à Villebarou
  - La ZAC multisites « Les Remondées », « les Terres de la Haute Rue » et « les Bois Jardins » à Vineuil
  - La ZAC de l'Aubépin à Saint-Gervais-la-Forêt
  - La ZAC Saint-Vincent-Gare-Medicis à Blois
  - L'écoquartier Laplace à Blois
  - La ZAC des Coutures à Ménars

  Ces opérations stratégiques développeront une offre nouvelle de logements en individuel mais aussi en collectif et intermédiaire notamment sur Blois. Ces projets contribueront au développement de l'offre nouvelle de logements pour **22% de l'objectif du cœur d'agglomération, soit + de 1 400 logements.**

- **Une ZAC qui a vocation à accueillir des activités économiques, « Le Parc des Châteaux » sur la commune de La Chaussée Saint-Victor.**

Le PADD du PLU i tend également à : Qualifier les entrées de ville et de village :

La qualité des entrées de ville du territoire est hétérogène : certaines réalisent bien la transition espace bâti / espace agricole et naturel tandis que d'autres conduisent à une véritable rupture entre les constructions et l'espace ouvert nuisant à l'image urbaine de certains secteurs.

Il s'agit de :

- Mettre en œuvre un projet de requalification des entrées de ville peu qualitatives afin d'assurer une transition douce entre l'espace agricole et l'espace bâti (aménagement, végétalisation du site : massifs boisés, haies, alignements d'arbres…)
- ….
- Eviter les extensions urbaines positionnées en entrée de ville ou organiser leur développement (en termes d'implantation des bâtiments, de stationnement, de végétalisation, d'aspect extérieur des constructions…).

➪ **Le projet visera à qualifier l'entrée de ville de Villebarou depuis le Nord avec des aménagements spécifiques de la route départementale 924.**

▪ Conséquences sur le projet de ZAC :

► Programme global prévisionnel des constructions après modification n°2 de la ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté du Parc des Mézières est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, des bâtiments publics, des activités commerciales, artisanales et de service.

Le programme global prévisionnel des constructions envisagé sur la ZAC du Parc des Mézières d'une superficie de 9,5 hectares consistera en la réalisation de 162 logements maximum répartis selon :

> 25 % de logements locatifs sociaux (habitats intermédiaires ou petits collectifs, maisons individuelles groupées).

> le reste (75 %) proposé en accession libre, sous forme de terrains à bâtir libres de constructeurs de tailles diversifiées (de 300 à 550 m² en moyenne).

> Quelques unités (locatif social ou accession) pourront être réservées pour la réalisation d'un « îlot séniors ».

• un « coefficient VRD » de 40 % destiné à la réalisation des voiries, réseaux divers, ouvrages techniques et espaces publics.

• la réalisation d'un petit équipement de proximité.

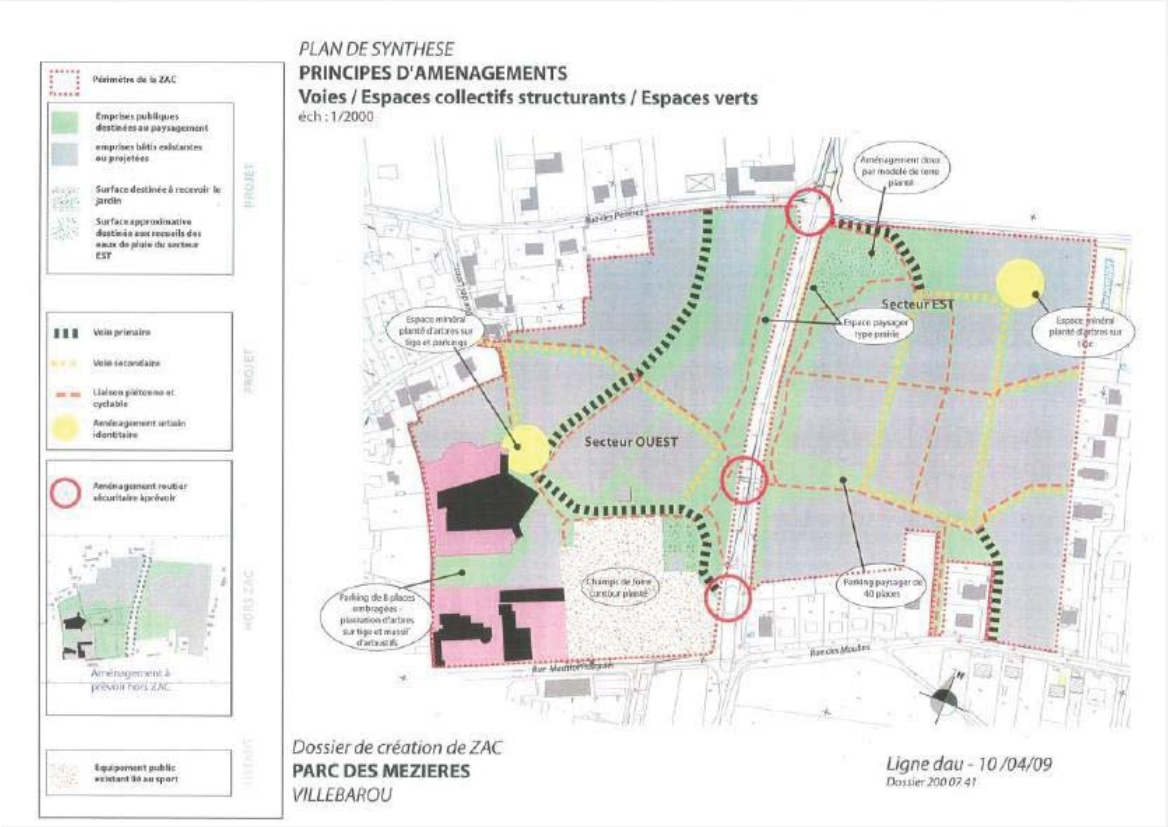
La surface globale de plancher ne devra pas excéder 20 000 m² environ dans le cadre de ce projet de ZAC.

Il est rappelé que la Zone d'Aménagement Concerté reste un outil de souplesse devant pouvoir s'adapter aux évolutions.

2. LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZAC

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZAC AVANT MODIFICATION (2009)

Rappel du schéma d'aménagement initial :



Plan d'aménagement issu du dossier de création de la ZAC du Parc des Mézières - Ligne DAU - 2009

Les ajustements à la programmation apportés dans le cadre de la reprise des études de faisabilité ont été l'occasion pour les élus d'adapter en conséquence le schéma d'aménagement du projet.

Ainsi, deux scenarios d'aménagement ont été élaborés et présentés à la population dans le cadre de la concertation publique. Il est ressorti de cette concertation une préférence pour le premier scénario, qui présente un fonctionnement en « îlots », réduisant davantage l'impact de la voiture dans le quartier, et ainsi les nuisances pour les quartiers voisins.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZAC APRES MODIFICATION N°2

▪ Les principes fondamentaux du projet d'aménagement :

Les études en cours ont conduit les élus de la Commune de Villebarou à réaffirmer la maîtrise de ce projet et leur volonté d'offrir à leurs habitants, actuels et futurs, un cadre de vie agréable, proposant des espaces publics de qualité, et laissant une large place à la convivialité et au « vivre ensemble ». Ils sont également soucieux de réaliser un quartier respectueux de l'environnement, dont l'empreinte écologique serait la plus réduite possible.

C'est pourquoi le scénario retenu s'articule autour d'une trame « douce » structurante et généreuse, l'objectif étant de réduire l'impact de l'automobile au sein du quartier et d'inciter au maximum les déplacements doux vers le centre bourg.

De plus, il s'agit de répondre aux objectifs des documents supra communaux notamment le PADD du PLU i HD qui fixe des objectifs tels que :

- ► Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements ;
- ► Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- ► Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- ► Les communes et, le cas échéant, les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.
- Prendre en compte les besoins spécifiques au vieillissement de la population

- Mais aussi en termes d'aménagement mettre en œuvre un projet de requalification des entrées de ville peu qualitatives afin d'assurer une transition douce entre l'espace agricole et l'espace bâti (aménagement, végétalisation du site : massifs boisés, haies, alignements d'arbres…)

Les principes majeurs de composition de ce nouveau quartier peuvent être déclinés comme suit :

Conception : 3A Studio

Plus précisément, le scénario d'aménagement s'articule autour des principes d'aménagement structurants suivants :

- **Faciliter et inciter les déplacements « doux » (piétons et cycles).**

L'ensemble du quartier sera irrigué par un maillage de liaisons douces et de chemins, qui devra être suffisamment dense et pratique pour inciter les déplacements doux plutôt qu'automobile.

Ces chemins permettront de relier les îlots entre eux, et le quartier au reste du territoire communal, notamment le centre-bourg et ses équipements (école, maison de l'enfance, etc….

Ils pourront accompagner les voiries, ou être totalement indépendants pour des déplacements sécurisés et confortables.

- **Aménager des espaces verts de qualité.**

Il s'agit d'assurer la bonne transition entre espaces urbains et espaces agricoles, et de permettre à chacun, habitants actuels et futurs, de disposer d'un cadre de vie agréable et naturel.

Le secteur Est se verra ainsi structuré par une « coulée verte » généreuse, aux usages et ambiances multiples : promenades, jardins partagés, verger, pique-niques, parcours sportif, etc.

Le reste du quartier sera ponctué de petits espaces de convivialité, propices aux jeux et aux rencontres.

- **Diversifier l'offre de logements et développer un quartier « intergénérationnel ».**

En prévoyant par exemple la réalisation d'un « îlot séniors », offrant des logements adaptés aux personnes âgées. Cet îlot pourrait se situer sur le secteur Ouest, en lien direct avec les équipements et commerces du centre-bourg, ou sur le secteur Est, en lien avec la coulée verte et les liaisons douces.

De manière générale, le futur quartier devra être réalisé dans le respect des principes de diversité et de mixité sociale.

- **Encourager le développement des équipements publics.**

Conformément au dossier de réalisation de la ZAC et à l'arrêté de DUP de novembre 2012, la ZAC du Parc des Mézières est destinée à « la création de logements, à l'installation de commerces et de services, à la construction de bâtiments publics et à l'aménagement d'espaces verts ».

Afin de respecter au maximum la vocation initiale de l'opération, la commune souhaite la réalisation d'un petit équipement de proximité, utile à la vie de quartier et ouvert à tous, soit réalisé au sein de la ZAC. Cet équipement public pourrait être localisé à proximité de la coulée verte et des jardins partagés, permettant ainsi des usages multiples. Il sera défini ultérieurement, selon les besoins qui pourront être identifiés, et éventuellement avec les habitants en place.

En outre, dans un souci de respect de l'environnement, les élus souhaitent que ce futur quartier s'inscrive dans une démarche « éco-responsable ». Par conséquent, la réalisation de cette opération d'aménagement devra également :

- **S'inscrire dans l'objectif global de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre.**

Le projet d'aménagement du secteur des Mézières doit répondre aux objectifs nationaux de maîtrise des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. À ce titre, les actions envisagées poursuivent trois objectifs :

- Maîtriser les consommations globales d'énergie par le choix de techniques et de pratiques sobres en énergie.
- Faciliter l'emploi des modes doux de déplacements alternatifs à la voiture à moteur thermique.
- Développer le recours aux énergies renouvelables, notamment à travers les constructions.

Sur le projet, les principaux postes d'émissions de gaz à effet de serre sont liés aux modes de déplacements et à la construction des logements.

La conception du projet donne la priorité aux déplacements des piétons et des cycles grâce à la réalisation d'un plan des circulations douces dont les parcours les plus rapides sont ceux réservés aux modes doux : le schéma routier sera ainsi conçu pour limiter à la fois la vitesse mais également les possibilités de raccourcis par la voiture. Les chemins piétons et cycles permettent à l'inverses de se rendre aisément au centre bourg et aux équipements publics et commerciaux par des trajets directs et sécurisés vis-à-vis des flux routiers.

L'objectif à terme est d'offrir à chaque habitant une véritable alternative à la voiture, pour les déplacements du quotidien.

- **Concourir au développement des énergies renouvelables**

Le développement des énergies renouvelables est un enjeu fort pour le futur quartier. Les nouveaux logements seront soumis à la règlementation thermique en vigueur, qui rend obligatoire le recours à une énergie renouvelable dans les nouveaux logements. Considérant le phasage prévisionnel de réalisation, la réglementation thermique est susceptible d'évoluer, soumettant ainsi une part du programme des constructions à des exigences de performance thermique renforcées.

- **Favoriser un quartier bioclimatique**

La Commune de Villebarou est soucieuse d'offrir à ses futurs habitants un quartier de qualité, respectueux de la démarche écologique et durable, et économiquement accessible au plus grand nombre, notamment aux ménages primo-accédants. Dans cette optique, elle a souhaité la mise en œuvre d'une conception bioclimatique. En effet, ce type de conception permet de valoriser les apports gratuits d'énergie (notamment solaire) et, par voie de conséquence, de réduire sensiblement la consommation et la facture énergétiques.

La composition urbaine de ce quartier ainsi que la conception architecturale des futures constructions devront donc respecter au maximum, dans la limite des éventuelles contraintes techniques ou topographiques les principes d bio climatisme.

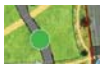
Sur la base de ces principes structurants, le scénario retenu propose un **fonctionnement en « îlots »** répondant aux postulats exposés ci-après :

Conception : 3A Studio

Chaque secteur (Est et Ouest) fonctionne indépendamment, **sous forme d'îlots organisés autour de placettes de desserte et de convivialité**.

Les placettes permettent de grouper les accès à plusieurs logements. Elles peuvent en outre jouer plusieurs rôles : stationnement visiteurs, regroupement des services, aires de jeux, etc.

Chacune peut être traitée différemment (plus végétale, plus minérale, etc.), afin de diversifier les ambiances au sein du quartier.



Chaque secteur (Ouest et Est) se structure autour de **sa propre voie principale** assurant un bouclage sur un axes principal (rue des Perrières et rue des Mézières pour la partie Ouest et la route départementale 924 pour la partie Est). Un réseau de voirie secondaire desservira le cœur des îlots.

Le principe de regroupement des services (déchets, boîtes aux lettres) est envisagé au sein du futur quartier. En effet, il permet de réduire de manière significative l'emprise des voies et d'économiser les parcours des véhicules de services, et ainsi leur empreinte écologique.

Pas de traversée automobile de part et d'autre de la route départementale : des connexions uniquement piétonnes, via des intersections sécurisées restant à définir en concertation avec le Conseil Départemental. Certains accès pourront se faire en sens unique. L'absence de traversée automobile d'Est en Ouest permet de réduire l'impact de la voiture dans le quartier. Des voiries plus tortueuses et l'impossibilité de « raccourcis » incitent davantage aux déplacements doux vers le centre-bourg.

Une coulée verte **préservée de toute coupure automobile**.

Les deux îlots à l'Est de la coulée verte sont desservis par les lotissements voisins existants (rue Adrien Thibault) ou directement par la rue du Moulin. La question de la sécurisation de ces accès devra faire l'objet d'une attention particulière.

3. LES ADAPTATIONS AU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette modification permet également d'actualiser certaines informations du rapport de présentation, pour tenir compte des évolutions depuis la création de la ZAC, tels que des évolutions du contexte réglementaire.

▪ Compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme :

1. Compatibilité avec le plan de zonage & les dispositions réglementaires

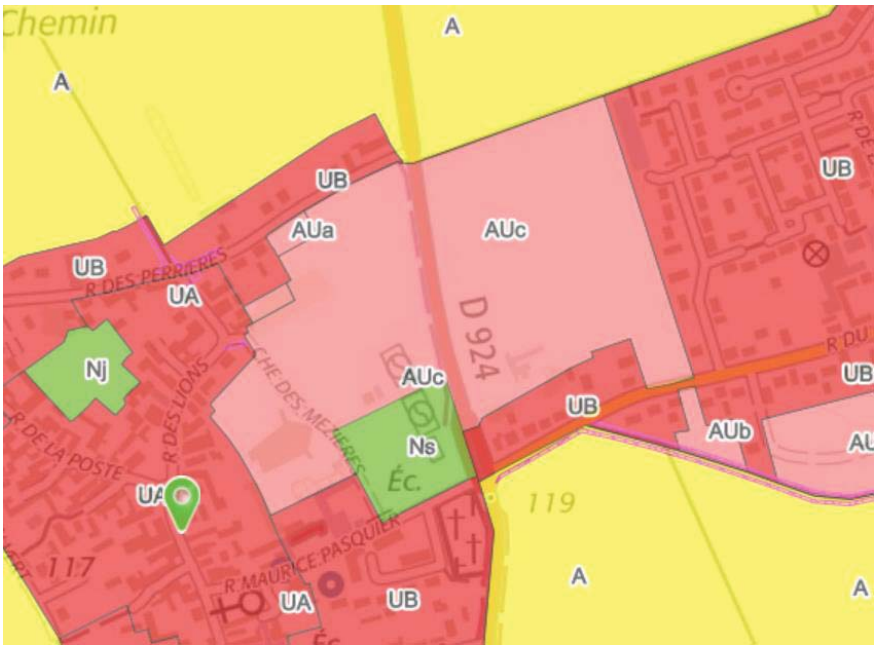
Le PLU communal initial a été approuvé le 9 mai 2006**. Une mise en compatibilité justifiée par la ZAC des Mézières a notamment été approuvée le 19 novembre 2012 via l'arrêté de DUP.**

La dernière modification a été approuvée le 19 mai 2016 (modification simplifiée) par le Conseil Communautaire d'Agglopolys.

Actuellement, le document d'urbanisme classe le secteur de la ZAC **en zone AUc**, c'est-à-dire en zone « naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée » destinée à l'urbanisation future « permettant l'extension de la commune sous la forme d''opération d'aménagement à vocation principale d'habitat ».

La zone AUc a été créée afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement du Parc des Mézières sous forme de Zone d'Aménagement Concerté.

Extrait du plan de zonage en vigueur du PLU de la Commune de Villebarou



La ZAC est concernée par un emplacement réservé, l'emplacement réservé n° 5 (120 m²environ). Il se situe au niveau de l'entrée Ouest de la zone, au carrefour de la rue des Lions et du chemin des Mézières.

Il est destiné à l'élargissement du carrefour afin de permettre l'accès à la zone.

Le secteur Ouest est concerné par sa limite Nord par la présence **d'un mur protégé au PLU au titre des « murs, murets et éléments constitutifs des portails beaucerons remarquables** » suite à la modification du PLU intervenue en date du 19 mai 2016.

Mur existant à conserver rue des Perrières

2. Compatibilité avec les servitudes d'utilité publiques & autres contraintes

Le site de la ZAC est directement concerné par la servitude T5 « servitude aéronautique de dégagement » liée à l'aérodrome de Blois-Le Breuil.

Cette servitude implique l'interdiction de créer des obstacles fixes susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne.

La ZAC est concernée par la zone de bruit liée à la route départementale 924 reliant Blois à Châteaudun.

En effet, sur sa portion traversant Villebarou, celle-ci est classée en catégorie 3 au titre des infrastructures de transports terrestres.

Par conséquent, des mesures d'isolement acoustique s'impose aux futures constructions dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la route départementale (comptés à partir du bord extérieur de la chaussée).

4.LES RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN, LE PROJET A ETE RETENU

- **Etat initial de l'environnement, impacts et mesures retenues pour le projet (actualisation de l'Etude d'impact)**

1) Cadre physique

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Éléments climatiques	Le territoire bénéficie d'un climat tempéré océanique doux : une pluviométrie assez modérée et homogène sur l'année, ainsi que des températures présentant une amplitude thermique limitée.	Enjeu de la thématique : faible
Topographie	Le territoire communal présente un relief peu marqué : le point bas de la commune présente une altitude de 108 mètres et le point haut s'élève à 121 mètres. Le site du projet présente une topographie relativement plane. Le point le plus élevé culmine à 116 mètres au sud du site. Le point bas (114 mètres d'altitude), se localise au nord-est du site du projet.	La topographie en pente douce du site conditionne les choix de gestion des eaux pluviales (axe préférentiel des écoulements), avec un point bas identifié au nord-est de la ZAC. Enjeu de la thématique : moyen
Géologie et pollution des sols	Selon la carte géologique au 1/50 000ème de Blois, l'emprise à aménager repose sur la formation géologique des limons des plateaux. Des campagnes de reconnaissance géotechnique ont été réalisées en août 2012 au droit du site (11 sondages) et ont révélé l'étagement suivant des formations géologiques : terre végétale, limon argileux, argile limoneuse, blocs calcaires à matrice marneuse. D'autre part, aucun site BASIAS ou BASOL n'est recensé au droit du site du projet. 17 sites BASIAS sont répertoriés sur le territoire communal, les plus proches se localisent dans un intervalle de 150 à 250 mètres de distance du site du projet.	En l'absence de sites BASIAS ou BASOL dans l'emprise du projet, il n'y a pas d'enjeu identifié pour cette thématique. Enjeu de la thématique : faible
Risque de mouvement de terrain	Concernant le risque sismique, Villebarou s'inscrit dans un zonage sismique de niveau 1, soit un aléa très faible. Aucune prescription parasismique particulière n'est à mettre en place dans le cadre de constructions de la ZAC du Parc des Mézières. D'après la carte d'aléa du retrait-gonflement des sols argileux réalisée par le BRGM, l'ensemble du site du projet se situe en aléa faible concernant le risque de retrait-gonflement des argiles. Aucune cavité n'est répertoriée sur la base de données géorisques au sein ou à proximité du site du projet.	Le classement du site d'étude en aléa faible sur l'échelle du risque de retrait/gonflement des argiles n'implique aucune vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction. Enjeu de la thématique : faible

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Hydrogéologie	Au droit du site de projet, les données fournies par le BRGM (site Infoterre) permettent de définir l'étagement suivant des masses d'eau souterraines exploitées : la multicouche craie du séno-turonien et calcaires de Beauce libres, les sables et grès du Cénomanien du bassin versant de la Loire captifs au sud de la Loire, les calcaires du Jurassique supérieur captifs, les calcaires à silex du Dogger captifs, les calcaires et marnes du Berry captifs et les grès et arkoses du Berry captifs. Il est à noter que la commune de Villebarou s'inscrit dans les Zones de Répartition des Eaux (classement concernant les eaux qui présentent un déséquilibre chronique entre la ressource en eau et les besoins constatés) des systèmes aquifères de la « Nappe du Cénomanien », de la « Nappe de Beauce », et du « Bassin de la Cisse et de ses affluents, à l'amont de Saint-Lubin-de-Vergonnois » ; ainsi que dans une zone sensible à l'eutrophisation pour l'entité de « La Loire en amont de sa confluence avec l'Indre et en aval du Beuvron » et en zone vulnérable aux nitrates. Le site du projet n'intercepte aucun captage pour l'alimentation en eau potable, ni périmètre de protection associé. Selon les informations du BRGM, le site du projet est situé dans une zone qui n'est pas sujette au débordement de nappe, ni aux phénomènes d'inondation de caves.	Intégration de la sensibilité des réservoirs aquifères dans les conditions d'aménagement du site et dans la gestion des eaux pluviales. Le classement du site du projet en zone qui n'est pas sujette aux débordements de nappes, ni aux phénomènes d'inondations de caves n'implique pas de vigilance particulière vis-à-vis de ce risque. Enjeu de la thématique : faible à moyen
Hydrographie	Les cours d'eau les plus proches du site du projet sont : la Loire à environ 3,8 kilomètres au sud-est du site et la Cisse à environ 4,7 kilomètres au nord-ouest du site du projet. La masse d'eau concernée par le projet est la suivante : FRGR0311a– La Cisse et ses affluents depuis la source jusqu'à Chouzy-sur-Cisse. Globalement, la qualité de l'eau était mauvaise en 2013. La commune de Villebarou n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'inondation. Par ailleurs, il est à noter que Villebarou s'inscrit dans le territoire du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 : les aménagements doivent donc respecter les dispositions de ce document. Le territoire communal s'inscrit également au sein du périmètre du SAGE Nappe de Beauce approuvé le 11 juin 2013.	Compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur, une attention particulière sera portée à la maîtrise quantitative et qualitative des eaux rejetées issues de tout aménagement dans ce secteur afin de respecter les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Nappe de Beauce. Le site du projet n'est pas concerné par un PPRI. Aucun risque d'inondation par débordement de cours d'eau n'est à prévoir. Enjeu de la thématique : moyen

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Zones humides	La carte des enveloppes à forte probabilité de présence de zones humides du SAGE Nappe de Beauce ne recense aucune enveloppe au droit du site du projet.	Le site du projet n'est pas concerné par une zone humide. Enjeu de la thématique : faible
Potentiel énergétique	Différentes sources d'énergies renouvelables sont potentiellement mobilisables sur le territoire de Villebarou : géothermie, photovoltaïque, et bois-énergie notamment.	Le contexte étudié révèle des potentialités de développement d'énergies renouvelables pouvant être mises à l'étude dans le cadre du projet. Enjeu de la thématique : moyen à fort

2) Cadre biologique

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Inventaires et zonages réglementaires	Le site du projet est intégralement couvert par le périmètre réglementaire de la Zone de Protection Spéciale « Petite Beauce », comme l'intégralité de la commune de Villebarou, quelque soit l'occupation des sols. Six autres sites Natura 2000 sont identifiés à proximité et éloignés de 3,5 à 11,5 kilomètres du site du projet. L'arrêté préfectoral de protection de biotope le plus proche du site du projet est situé à environ 4 kilomètres au sud sur la commune de Blois. Il s'agit du site « Iles de la Saulas et des Tuileries ». Aucune ZNIEFF n'est présente au droit du territoire de Villebarou. Les ZNIEFF les plus proches du site du projet se localisent entre 3,5 et 6,5 kilomètres. La réserve naturelle la plus proche se localise à environ 3,6 kilomètres au nord-ouest du site du projet. Il s'agit de la réserve « Vallées de la Grand-Pierre et de Vitain ».	Le site du projet ne présente pas de contrainte forte vis-à-vis des milieux sensibles présents à proximité, à l'exception des enjeux liés au site Natura 2000 « Petite Beauce » (ZPS), dans lequel il s'inscrit. Le site d'étude présente de manière majoritaire une typologie d'habitats similaire à celle de la ZPS « Petite Beauce », située à proximité, à savoir des formations caractéristiques des territoires agricoles ouverts, avec toutefois une situation insérée dans le tissu urbain existant. De ce fait, les espèces décrites au niveau du site Natura 2000 sont, a priori, susceptibles de fréquenter le site du projet. Enjeu de la thématique : faible
Trame verte et bleue/ Continuités écologiques	La cartographie du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire fait apparaître que le site de projet est concerné par un réservoir de biodiversité appartenant à la sous-trame des espaces cultivés (réservoir de biodiversité institutionnel reprenant les contours du site Natura 2000 « Petite Beauce »). La RD 924 qui traverse le site du projet est, elle, considérée comme un élément fragmentant secondaire. Le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blaisoise a lancé une étude Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle des territoires du Pays Beauce Val de Loire et du Pays des Châteaux (SCoT du Blaisois). L'étude met en évidence la présence d'un noyau de biodiversité appartenant à la sous-trame des milieux cultivés, réitérant les enjeux de biodiversité liés à la ZPS « Petite Beauce ».	Le site du projet présente, à priori, un enjeu direct sur le réseau écologique régional dans la mesure où il est intégralement inclus dans un réservoir de biodiversité. En termes de composition structurelle, le site d'étude comporte en majorité des milieux ouverts (friches post-culturales) correspondant aux préférendum écologiques des espèces animales (oiseaux de plaines) ciblées par cette désignation. Une attention particulière devra donc être portée à cette thématique lors de la conception du projet, qui constitue un espace inséré dans l'enveloppe urbaine existante (les contours du projet sont soulignés à l'ouest, au sud et à l'est par l'urbanisation existante). Cet espace constitue donc une enveloppe de transition entre l'agglomération de Villebarou et les milieux naturels et agricoles présents plus au nord. Enjeu de la thématique : faible à modéré

Occupation du sol / flore	Les emprises de la ZAC du Parc des Mézières sont principalement occupées par des friches post-culturales, terrains sur lesquels les pratiques agricoles et l'utilisation de traitements phytosanitaires ont influencés pendant des années le cortège des espèces végétales spontanées. Aujourd'hui, le développement végétal montre une liste d'espèces caractéristiques des milieux en friche, avec une diversité d'espèces faible et sans flore patrimoniale. Se retrouvent également d'autres milieux sur le site du projet : ces milieux correspondent pour la plupart à des formations anthropisées (vergers, jardins, haies plantées, alignement d'arbres, plantations ornementales, pelouses). Ces espaces plus ou moins entretenus comportent une part non négligeable d'espèces plantées où sub-spontanées, à tout le moins communes à très communes et sans enjeu de conservation. Le reste des emprises est occupé par des espaces minéralisés et/ou bâtis associés à des zones rudérales, où, là encore, les cortèges floristiques sont réduits et sans taxon patrimonial. L'ensemble des espèces végétales relevées par l'expertise menée sur les différents milieux fait état d'espèces communes à très communes en région Centre Val de Loire et sans enjeu floristique notable. Aucune espèce n'est inscrite sur la liste des espèces végétales protégées en région Centre Val de Loire, ni sur la liste rouge de la flore vasculaire de la région Centre. Il est utile de noter que trois espèces sont inscrites sur la liste des espèces végétales invasives de la région Centre.	Les milieux présents dans l'emprise de la ZAC du Parc des Mézières sont communs à très communs et ne sont pas propices au développement d'une flore patrimoniale. Ils présentent tous un intérêt faible à très faible, voire nul pour les espaces les plus anthropisés. Enjeu de la thématique : faible
Faune	L'intérêt faunistique du site dédié au projet d'aménagement repose essentiellement sur son potentiel entomologique et ornithologique, lié à la présence d'habitats favorables à la reproduction de certaines espèces. D'une manière générale, le site d'étude présente des potentialités d'accueil pour l'entomofaune au niveau des espaces herbacés (friches) dans lesquels les espèces de ce groupe trouvent des conditions favorables : présence de plantes à fleurs, zones de refuge. Les espèces inventoriées (peu nombreuses) sont communes à très communes et ne présentent pas de statut de protection particulier. Les inventaires ornithologiques ont mis en évidence 15 espèces d'oiseaux fréquentant le site. Plusieurs d'entre elles sont protégées au titre de l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des espèces d'oiseaux protégées au niveau national. Il s'agit d'espèces communes à très communes, qui utilisent les espaces herbacés et les arbres fruitiers comme sites d'alimentation. La linotte mélodieuse, inscrite comme vulnérable (« VU ») sur la « Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine (2016) », et classée « Quasi menacée » (« NT ») sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de la région Centre (2013), fréquente essentiellement les friches post-culturales et les milieux semi-ouverts du site d'étude.	D'une manière générale, les potentialités d'accueil du site du projet pour la faune restent limitées, ceci s'expliquant par la nature et la typologie des milieux qui demeurent communs et fortement marqués par la présence de l'homme. Les espèces de faune fréquentant le site du projet sont peu nombreuses, communes à très communes, et sans intérêt écologique particulier (malgré les statuts de protection de certaines espèces). Il faut toutefois souligner la présence d'une population de reptile au nord du secteur ouest, le Lézard des murailles, qui bien que largement répandu sur le territoire et plutôt anthrophile demeure protégé au niveau national. Sur le site, la population est directement inféodée à la présence d'un mur en pierre sèche longeant la

	Les arbres et arbustes présents au niveau des vergers, plantations ornementales et alignement d'arbres, ainsi que les jardins constituent des habitats de nidification pour la plupart des passereaux communs identifiés. Aucune espèce d'oiseaux d'intérêt communautaire, listées dans le site Natura 2000 « Petite Beauce » n'est présente sous les emprises de la ZAC du Parc des Mézières. Enfin, le mur de pierre sèche longeant la rue des Perrières au nord du secteur ouest constitue l'habitat d'espèce du Lézard des murailles, dont une population de plusieurs individus (dont des juvéniles) est notée à ce niveau.	rue des Perrières au nord-ouest du site. Cet élément bâti constitue l'habitat d'espèce pour ce taxon. Enjeu de la thématique : faible à moyen

3) Cadre paysager et patrimoine culturel

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Paysage	Le site du projet permet, par le comblement d'une dent creuse, de requalifier l'entrée de ville nord de Villebarou et de structurer le tissu urbain. Le tissu urbain présent à l'est et au sud du site est marqué par la présence d'ensembles pavillonnaires. Ceux-ci présentent des covisibilités avec le site du projet. En raison de la topographie relativement plane du secteur, les ouvertures visuelles qui se révèlent depuis les zones pavillonnaires portent au lointain et favorisent une perception du site du projet. Au sud-est se rencontrent des équipements (maison de l'enfance, terrains de sport et de tennis), et au sud-ouest un garage automobile. Le site du projet s'inscrit à l'interface des espaces agricoles de la Beauce présents au nord et du tissu urbain de l'agglomération blésoise (centre-bourg de Villebarou en limite sud). Il constituera donc un espace de transition. Différents marqueurs du paysage illustrent ce caractère agricole : muret de pierres au nord, ancien corps de ferme en limite nord-est du site. En termes d'occupation du sol, le site est par ailleurs occupé en majorité par des milieux agricoles ouverts, témoignant d'un secteur autrefois amplement marqué par l'activité agricole. Ces terres agricoles génèrent une ample ouverture visuelle, qui donne à voir les tissus urbains proches mais également le prolongement des terres agricoles dans le lointain paysage, selon le point d'observation. Le site du projet est bordé par plusieurs axes de circulation : la RD 924, rue du Moulin, chemin des Pavés, rue des Perrières, rue des Mézières. La RD 924, qui coupe le site du projet en deux sur un axe nord-sud offre une vaste perception du site, qui vient s'étirer sur tout le long de la voie, et ce sur les deux côtés.	Le site du projet constitue une couture urbaine : il permet de structurer le tissu urbain ainsi que l'entrée de ville depuis la RD 924, avec lesquels il doit paysagèrement composer dans le cadre du projet d'aménagement. Enjeu de la thématique : faible à moyen
Patrimoine culturel	Le site du projet ne s'inscrit pas dans le périmètre de protection d'un monument historique. Le monument historique et son périmètre associé le plus proche du site du projet est situé à Blois, à environ 2,6 km au sud-est. Il s'agit du monument « haras ». Villebarou est limitrophe au sud de la zone de protection UNESCO du site « Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes ». Le site du projet n'est pas concerné. Le site du projet n'est inclus dans aucun site classé ou inscrit. Les plus proches sont situés à environ 4 km au sud, à Blois. Le Site Patrimonial Remarquable le plus proche est celui de Blois, à environ 4 km. Un diagnostic archéologique anticipé a été réalisé en 2014 au droit du site du projet. Des vestiges d'une occupation antique ont été détectés sur le quart sud-est. Le diagnostic doit être complété lorsque les parcelles seront accessibles (fouille préventive sur environ 1,5 ha).	Le site du projet n'est directement concerné par aucun périmètre de protection, ou site classé ou inscrit, ni aucune covisibilité avec un monument historique. Une zone de sensibilité archéologique a été identifiée par la DRAC au sud-est du site du projet. Enjeu de la thématique : moyen à fort

4) Cadre de vie

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Environnement acoustique	La commune de Villebarou est concernée par l'arrêté préfectoral du 30 novembre 2016 portant sur l'approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le département du Loir-et-Cher. Il est à souligner que l'A10, l'avenue de Vendôme, la RD 200, la RD 203, la RD 924 et la RD 957 sont concernées par cet arrêté. Les secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures impactent la partie centrale du site du projet. Les relevés effectués sur le site reflètent un paysage acoustique variable. Les niveaux sonores sont élevés aux abords de la RD 924 (50 à 60 dB en moyenne) du fait de l'important trafic routier supporté par l'infrastructure, puis s'atténuent en s'éloignant (points de mesure n°3 et 5, respectivement 40 et 42 dB). Il est à noter la présence de l'école qui engendre une hausse du niveau sonore à proximité. En période diurne, un bruit de fond est présent. Celui-ci est dû au trafic dense de la RD 924 et aux activités humaines associées à la proximité du centre-bourg (école, zones résidentielles).	Prise en compte de l'environnement acoustique préexistant dans le projet. Enjeu de la thématique : moyen
Qualité de l'air	À proximité du site du projet, les sources de pollution ou d'altération de la qualité de l'air sont principalement liées à la circulation automobile. Aucun établissement n'est identifié sur le territoire de Villebarou au Registre Français des Émissions Polluantes concernant les émissions atmosphériques. La qualité de l'air est globalement bonne sur l'agglomération de Blois en 2016. Dans la mesure où le site du projet est localisé en limite d'agglomération, il est possible de supposer que la qualité de l'air y est également bonne sur l'année. Les zones sensibles pour la qualité de l'air désignent les portions des territoires susceptibles de présenter des sensibilités particulières à la pollution de l'air (dépassement des normes, etc.). Dans ces communes, les actions en faveur de la qualité de l'air doivent être mises en oeuvre préférentiellement à d'autres actions portant sur le climat. A noter que la commune de Villebarou se localise en zone sensible pour la qualité de l'air en région Centre	Préserver la qualité de l'air ambiante constituant un atout sur ce secteur. Enjeu de la thématique : faible
Risques technologiques	Il existe un risque Transport de Matières Dangereuses (TMD) diffus sur l'ensemble du réseau routier, ferroviaire et de canalisations du Loir-et-Cher. Toutefois, ce risque affecte plus particulièrement les plus grosses infrastructures de transport terrestre du département. Sur le territoire communal de Villebarou, plusieurs infrastructures sont concernées par ce risque : l'A10, la RD 200, la RD 924 traversant le site du projet et la RD 957. La commune est également traversée par un réseau de canalisations de transport d'hydrocarbures (oléoduc). Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'inscrit au coeur du périmètre d'étude. Les cinq établissements recensés sur Villebarou se situent	Les habitations devront être suffisamment éloignées pour assurer la sécurité des populations. Enjeu de la thématique : faible

	au sud-ouest et à l'ouest du site du projet. La commune de Villebarou n'est pas concernée par les trois périmètres d'intervention (2km, 5km et 10 km) du Plan Particulier d'Intervention du CNPE de Saint-Laurent-des-Eaux.	
Nuisances lumineuses	Le site du projet est situé en limite de la zone urbaine de Blois, en contexte agricole (au nord et au droit du site). Il ne fait donc pas l'objet de nuisances lumineuses particulières. L'éclairage public présent à proximité du périmètre projet se localise au niveau de la RD 924, et des zones urbaines limitrophes présentes à l'est, à l'ouest et au sud du site. Au droit du site, 200 à 250 étoiles sont visibles, ce qui révèle une pollution lumineuse omniprésente, typique des moyennes banlieues.	Situé dans un espace peu impacté par une pollution lumineuse significative, le site du projet est favorable à la préservation de la qualité du ciel nocturne. Enjeu de la thématique : faible
Environnement électromagnétique	Plusieurs installations radioélectriques sont disséminées à Villebarou et sur les communes environnantes. La plus proche du site du projet est représentée par une station localisée à environ 500 mètres au sud-ouest, sur le château d'eau : il s'agit d'un faisceau hertzien et d'un support de téléphonie mobile.	Absence d'enjeu significatif. Enjeu de la thématique : faible

5) Cadre socio-économique

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Démographie Logements	Villebarou comptait 2 478 habitants en 2015. La Communauté d'Agglomération Blois Agglopolys (43 communes), à laquelle appartient Villebarou regroupait, elle, 105 425 personnes en 2015 (INSEE). La population actuelle de Villebarou représente 2,3 % de la population totale de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys. La région attire peu de populations : les soldes migratoires sont négatifs à Villebarou comme à l'échelle intercommunale, seul le solde naturel permet de maintenir une variation de population positive à l'échelle intercommunale, bien que faible. 2 % des logements de la Communauté d'Agglomération se situent sur le territoire de Villebarou. Les logements de Villebarou sont essentiellement des résidences principales (94 %) et des maisons (85,3 %). Les grands logements sont prédominants.	Ces dernières années, la part de l'augmentation de la population est plus significative à l'échelle intercommunale qu'à l'échelle de Villebarou. Villebarou fait partie de la Communauté d'agglomération Blois Agglopolys ; elle fait partie du territoire du Programme Local de l'Habitat (2012-2017) d'Agglopolys, et du futur PLUi-HD. L'emprise à aménager de la ZAC du Parc des Mézières se situe majoritairement au droit de terres agricoles, et en continuité du centre-bourg, dont elle constitue le prolongement. L'habitat existant est de type pavillonnaire. La commune de Villebarou possède un dynamisme économique et de services intéressant à l'échelle communale ; néanmoins, la dynamique de l'emploi reste dépendante du bassin d'emploi de Blois. Enjeu de la thématique : moyen.
Emploi, activités économiques et équipements	L'emploi à Villebarou représente 2,6 % de l'emploi total de Blois Agglopolys, soit 1 319 emplois. Le taux de chômage de Villebarou est plus faible que sur l'ensemble de la communauté d'agglomération (9,4 %). Les emplois de la commune sont dominés par la catégorie socio-professionnelle des employés, suivie des ouvriers et des professions intermédiaires. La commune de Villebarou possède de nombreux services, commerces, activités et entreprises, répartis au sein de la zone commerciale des Couratières, de la zone d'activités de Blois et de la zone d'activités intercommunale. Les principaux commerces et services se rencontrent également dans le centre-ville. La commune dispose de nombreux équipements de formation, sportifs et de loisirs et culturels (écoles, terrains de football, de tennis, de pétanque, bibliothèque, ludothèque, etc.). Des services publics sont également proposés (le centre de loisirs, la police municipale, la poste, etc.).	

6) Documents d'urbanisme

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
SCoT du Blaisois	La commune de Villebarou est couverte par le SCoT du Blaisois, dont la révision a été approuvée en 2016. Le SCoT a pour objectif l'accueil de 10 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030. Pour cela, le document s'engage en faveur de la production de 14 000 logements. L'effort de production prioritairement localisé dans le coeur d'agglomération. En coeur d'agglomération, les opérations d'aménagement devront faire l'objet de procédures d'aménagement d'ensemble pour planifier et phaser leur aménagement. Le développement de l'urbanisation nouvelle est autorisé uniquement dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante. Le SCoT recommande une densité moyenne de 25-30 logements par hectare en coeur d'agglomération lors des opérations d'aménagement en extension urbaine. En coeur d'agglomération, il s'agira de prévoir une part minimum de logement social dans les opérations nouvelles à vocation d'habitat.	Prise en compte des prescriptions/orientations du SCoT du Blaisois dans la conception du projet d'aménagement. Enjeu de la thématique : faible à moyen
PLU de Villebarou	Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villebarou a été approuvé le 28 février 2005. Le site du projet est localisé en zone AUc et UB pour la partie sud du site. La zone AUc est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension de la commune sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat, ainsi qu'aux bâtiments publics, commerciaux, artisanaux et de service qui en sont le complément habituel. L'aménagement et l'équipement de cette zone sont prévus dans le cadre d'une ZAC. Le site du projet n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique. Néanmoins, en limite nord-ouest et sud-est sont présentes des servitudes d'alignement. En limite sud-ouest du site est présente une servitude de protection des installations sportives. Au sud du site sont également présentes les servitudes suivantes : la première est relative aux transmissions radio-électriques, et la seconde aux hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression. Le PLUI d'Agglopolys est en cours d'élaboration, l'approbation du document est prévue à l'horizon 2022.	Respect des orientations réglementaires du Plan Local d'Urbanisme lors de la conception et de la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du Parc des Mézières. Enjeu de la thématique : fort

7) Infrastructures routières, transports et déplacements

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Réseau viaire et trafic routier	La commune de Villebarou est desservie par les infrastructures routières majeures suivantes : l'autoroute A10 reliant Paris et Bordeaux, la rocade nord de Blois, la RD 924 traversant le site du projet qui relie Blois et Chartres et la RD 957 qui relie Blois à la ville du Mans. Le site du projet est délimité par les infrastructures suivantes : au nord-ouest par la rue des Perrières, à l'est par la rue des Mézières, au sud par la rue Maurice Pasquier et la rue du Moulin, à l'ouest par la rue Adrien Thibault. Le site est traversé sur un axe nord-sud par la RD 924. Cette voie supportait, en 2016, un trafic moyen journalier de l'ordre de 6 700 véhicules.	Intégration des problématiques de transport et de déplacement dans l'agencement et la desserte du projet. Gestion des flux issus de l'aménagement de la ZAC du Parc des Mézières et sécurisation des points de raccordement viaire créés. Enjeu de la thématique : faible à moyen
Transports en commun et circulations douces	Plusieurs sentiers ruraux sont présents sur le territoire communal et accessibles aux piétons. Par ailleurs, des sentiers piétonniers ont été réalisés lors de la création de lotissements, ce qui permet aux piétons d'y circuler facilement. Quelques sentiers parcourent le bourg et les hameaux de Villebarou : 9 sentiers ont été relevés au niveau de Francillon, 4 dans le secteur du bourg et 3 au niveau de Villebrème. Villebarou accueille une ligne de voie ferrée dans la partie ouest de son territoire : il s'agit d'une ligne exploitée pour le frêt, qui dessert la zone d'activités. La commune est desservie par la ligne de transports en commun F « Blois gare SNCF – Villebarou Laurières ». La ligne propose l'arrêt Moulin au niveau de la RD 924, au sud du site du projet. Une ligne secondaire dessert également l'arrêt Moulin, au niveau de la RD 924. Il est d'autre part à noter que le Plan de Déplacements Urbains (PDU) d'Agglopolys 2013-2022 vise à développer une organisation complémentaire entre les différents modes de transport dans l'agglomération. Le PLUI d'Agglopolys en cours d'élaboration intègrera le Plan de Déplacements Urbains	

8) Réseaux existants et gestion des déchets

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Eau potable et défense incendie	La gestion et la distribution de l'eau potable sur la commune de Villebarou est assurée par délégation à Véolia. Le réseau desservait en 2017, 2 561 habitants soit 1 078 abonnés. Le réseau ne comprend pas d'installation de production. L'eau est achetée à d'autres services (ville de Blois). L'eau distribuée en 2017 était conforme sur 100 % des prélèvements bactériologiques et 100 % des paramètres physico chimiques. Des canalisations gravitaires appartenant au réseau de distribution d'eau potable sont localisées à proximité du site du projet : rue des Mézières, rue des Perrières, rue Adrien Thibaud, rue du Moulin, rue Maurice Pasquier. La défense incendie est assurée à Villebarou par 59 poteaux incendie et une borne fontaine.	La proximité des différents réseaux se présente comme un atout pour l'aménagement du site de la ZAC du Parc des Mézières. La station d'épuration de Blois présente une réserve de capacité, compatible avec la mise en place de la ZAC du Parc des Mézières. Enjeu de la thématique : faible
Eaux usées	La compétence « assainissement des eaux usées collectif et non collectif » est assurée par la Communauté d'Agglomération Agglopolys depuis 2004. Le réseau de collecte des eaux usées de Villebarou s'étend sur 13,3 km en séparatif et 2,5 km en unitaire. En 2017, environ 2 480 personnes et 3 industriels étaient raccordés sur le réseau collectif. La commune de Villebarou est raccordée à la station d'épuration de Blois. Les eaux sont rejetées dans la Loire après traitement. Il est à noter la présence de canalisations séparatives de collecte des eaux usées au droit de la rue des Mézières, de la rue des Perrières, de la rue Adrien Thibaud et de la rue du Moulin. Un réseau de refoulement est également présent au droit de la rue du Moulin et une partie de la rue des Perrières.	
Eaux pluviales	Des réseaux d'eaux pluviales sont présents aux abords du site du projet : Ø 250 mm rue des Mézières, Ø 300 mm et Ø 400 mm rue Adrien Thibault. Des écoulements superficiels et un puits d'infiltration sont présents au niveau de la rue du Moulin. Des bassins de rétention sont présents au nord-ouest, au sud-ouest et au nord-est du site du projet. On rappellera que l'accroissement des zones imperméabilisées par expansion des secteurs d'urbanisation peut conduire en cas de précipitations importantes à une augmentation des eaux de ruissellement. L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Parc des Mézières devra s'accompagner de la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales afin de ne pas surcharger le réseau.	Une attention particulière devra être portée à la gestion quantitative des eaux pluviales issues du projet afin de ne pas surcharger le réseau communal et ne pas provoquer de désordres hydrauliques. Enjeu de la thématique : fort
Collecte et traitement des	La collecte des déchets ménagers sur la commune de Villebarou est gérée par la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys. La collecte des ordures ménagères est effectuée en porte-à-porte une fois par semaine. Les déchèteries les	Prise en compte de la gestion des déchets lors de l'aménagement du site et ajustement de la collecte pour la desserte de la ZAC du Parc des Mézières.

déchets	plus proches sont celles de la Chaussée-Saint-Victor et Blois nord. Le Syndicat Intercommunal de Traitement des Déchets du Blaisois VAL ECO assure la compétence traitement des déchets. Plusieurs installations sont utilisées dans ce but : le centre de tri ARCANTE de Blois, usine d'incinération ARCANTE de Blois, la plateforme de compostage VALCOMPOST	Enjeu de la thématique : faible

DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER
COMMUNE DE VILLEBAROU

ZAC DU PARC DES MEZIERES

MODIFICATION N°2 DU DOSSIER DE CREATION

4. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Dossier approuvé par le Conseil Municipal du
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
Le Maire

PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La Zone d'Aménagement Concerté du Parc des Mézières est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, des bâtiments publics, des activités commerciales, artisanales et de service.

Le programme global prévisionnel des constructions envisagé sur la ZAC du Parc des Mézières d'une superficie **de 9,5 hectares** consistera en la réalisation de **162 logements maximum répartis selon :**

> 25 % de logements locatifs sociaux (habitats intermédiaires ou petits collectifs, maisons individuelles groupées).

> le reste (75 %) proposé en accession libre, sous forme de terrains à bâtir libres de constructeurs de tailles diversifiées (de 300 à 550 m² en moyenne).

> Quelques unités (locatif social ou accession) pourront être réservées pour la réalisation d'un « îlot séniors ».

• un « coefficient VRD » de 40 % destiné à la réalisation des voiries, réseaux divers, ouvrages techniques et espaces publics.

• la réalisation d'un petit équipement de proximité.

- **La surface globale de plancher ne devra pas excéder 20 000 m²** environ dans le cadre de ce projet de ZAC.

DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER
COMMUNE DE VILLEBAROU

ZAC DU PARC DES MEZIERES

MODIFICATION N°2 DU DOSSIER DE CREATION

5. REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Dossier approuvé par le Conseil Municipal du
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
Le Maire

REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Rappel de la réglementation :

Les constructions édifiées dans les zones d'aménagement concerté au sens de l'article L 311-1 alinéa 1er du Code de l'Urbanisme sont exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement conformément à l'article L 331-7 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme lorsque le coût des équipements (dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat) est mis à la charge des constructeurs.

La Z.A.C. du Parc des Mézières :

Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leurs sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des habitants de la Z.A.C. seront réalisés par l'aménageur et leur coût intégré à la charge foncière.

En conséquence, les constructions réalisées dans la ZAC du Parc des Mézières seront exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement.

CONSEIL MUNICIPAL DE VILLEBAROU
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE ORDINAIRE DU LUNDI 4 MARS 2019

Nombre de conseillers en exercice : 23

L'an deux mille dix-neuf, le lundi quatre mars à vingt heures,

Le Conseil Municipal de la commune de Villebarou, dûment convoqué par courriel en date du vingt-huit février deux mille dix-neuf, s'est réuni en séance publique dans la salle du conseil de Villebarou, sous la présidence de Monsieur Philippe MASSON, Maire.

DELIBERATIONS N° 2019-09 à 2019-25

Membres titulaires présents :

MASSON Philippe, BIGOT Thierry, BUCCELLI Laurence, CREUZET Mario, VESIN Martine, BARRÉ Philippe, LE PALABE Katia, RICTER Violette, COUPPÉ Michel, BUREAU Marc, MESRINE Christine, POIRRIER Dominique, PINTO DOS SANTOS Fatima, ARNOULT Jérôme, DESROCHES Laurence, PAJOT Nadia, KERGROACH Samuel, BÉDU Jean-Sébastien, ÉPIAIS Christine, GILLET Paul, Armelle MASSON.

Conseillers absents excusés : BAUCE Annie, PETIT Perrine,

Conseiller ayant donné pouvoir : BAUCE Annie à Laurence DESROCHES,
PETIT Perrine à Christine EPIAIS

DESROCHES Laurence a été élue secrétaire de séance.

* * * * * * * * *

La séance a été levée à vingt-deux heures cinq.

Délibéré en séance, les jours et an susdits.

Accusé de réception en préfecture
041-214102766-20190305-DL-2019-11-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Rapporteur : Madame Laurence BUCCELLI

DL-2019-11 : URBANISME/Zone d'Aménagement Concerté du Parc des Mézières/Approbation de la modification n° 2 du dossier de création de la ZAC

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,

Vu la délibération n° DL-9/31 du 27 avril 2009 par laquelle le Conseil municipal a prononcé la création de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc des Mézières,

Vu la délibération n° DL-2011-51 du 30 mai 2011 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc des Mézières,

Vu la délibération n° DL-2013-85 du 16 septembre 2013 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics de la ZAC du Parc des Mézières,

Vu la délibération n° DL-2017-1 du 18 janvier 2017 par laquelle le Conseil municipal a confirmé la nécessité de procéder à l'ajustement du projet de ZAC par le biais d'une procédure de modification,

Vu la délibération n° DL-2017-54 du 3 avril 2017 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à l'attribution de la concession d'aménagement,

Vu la délibération n° DL-2017-96 du 11 septembre 2017 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Nexity Foncier Conseil en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la Zone d'Aménagement Concerté du Parc des Mézières,

Vu la délibération n° DL-2018-31 du 9 avril 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la modification des dossiers de création et de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc des Mézières,

Vu la délibération n° DL-2019-10 en date du 4 mars 2019 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la modification des dossiers de création et de réalisation de la ZAC du Parc des Mézières,

Vu les pièces constitutives du dossier de création modifié de la ZAC du Parc des Mézières, notamment la notice de présentation exposant les raisons pour lesquelles le projet doit être adapté,

Monsieur le Maire rappelle que la ZAC du Parc des Mézières a été créée en 2009. Après une modification du dossier de création intervenue en 2011, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil municipal en septembre 2013.

Suite à un audit du dossier de ZAC lancé par la Commune en 2015, il est apparu nécessaire de procéder à la modification des dossiers de création et de réalisation de la ZAC notamment afin de pouvoir adapter le programme de logements de la ZAC au contexte immobilier de Villebarou et à la problématique archéologique identifiée au sein du périmètre de l'opération en mai 2014.

Désireuse de faire réaliser l'opération dans le cadre d'une concession d'aménagement, la Commune a désigné en septembre 2017 la société Nexity Foncier Conseil suite à une procédure de mise en concurrence : l'aménageur a ainsi été chargé de mener l'ensemble des études nécessaires à la modification des dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

Rappel du programme prévisionnel des constructions et des objectifs poursuivis :

Les études menées par l'aménageur ont permis d'ajuster le programme de logements dans sa répartition et ses typologies et, en conséquence, le schéma d'aménagement, dans le respect du cadre imparti suivant :

- Un périmètre de ZAC inchangé d'environ 9,5 hectares destiné à recevoir des logements, commerces, service, bâtiments publics et espaces verts ;
- Un nombre maximum de 162 logements, dont :
    - 25 % de logements locatifs sociaux sous forme d'habitats intermédiaires, de petits collectifs ou de maisons individuelles groupées,
    - Le reste (75%) en accession libre sous forme de terrains à bâtir libres de constructeurs, de tailles diversifiées (de 300 à 550 m² environ),
    - Quelques unités (en locatif social ou en accession) pourront être réservées pour la réalisation

Accusé de réception en préfecture
041-214102766-20190305-DL-2019-11-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

d'un « îlot séniors »

- Un « coefficient VRD » de 40 % destiné à la réalisation des voiries, réseaux divers, ouvrages techniques et espaces publics ;
- La réalisation d'un petit équipement de proximité ;
- Une surface de plancher globale maximale de 20 000 m² environ.

Le schéma d'aménagement, quant à lui, a été adapté à l'évolution du programme de logements. Il a en outre été élaboré dans le souci de respecter les objectifs municipaux, rappelés ci-après :

- Aménager des espaces verts et assurer un traitement paysager de qualité, afin d'offrir un cadre de vie agréable, naturel et respectueux de son environnement, et dans le but de favoriser la vie de quartier et le développement de la biodiversité dite « ordinaire » ;
- Faciliter et inciter les déplacements doux, notamment vers le centre-bourg et ses équipements et services ;
- Diversifier l'offre de logements et développer un quartier intergénérationnel ;
- Encourager le développement des équipements publics et permettre, dans la mesure du possible, l'installation et la pérennité des commerces et services de proximité.

Les conclusions de ces études ont été présentées à la population lors d'une réunion publique qui s'est tenue le 7 février 2019 ainsi que dans le cadre d'une exposition qui s'est tenue en mairie de Villebarou du 7 février au 25 février 2019. Le bilan de cette concertation publique a été approuvé par le Conseil municipal le 4 mars 2019 ; ce bilan n'est de pas nature à remettre en cause le projet.

Le périmètre de l'opération :

Le périmètre de la ZAC du Parc des Mézières, tel qu'il ressort de la modification n° 1 du dossier de création intervenue en mai 2011, n'est pas impacté par la présente modification n° 2 et reste par conséquent inchangé.

Ce périmètre est reporté au plan de délimitation, pièce constitutive du dossier de création modifié. Il représente une superficie d'environ 9,5 hectares et porte sur deux emplacements territorialement distincts situés de part et d'autre de la RD 924, tel que le permet l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme. Ce périmètre correspond aux besoins stricts de l'opération.

Le périmètre de la ZAC est entièrement classé au PLU communal en zone AUc, spécifiquement dédiée à cette opération. Il constitue une « dent creuse », dont l'urbanisation permettra notamment de recréer le lien entre le centre-bourg et l'Ouest du hameau du Francillon, dont le développement récent s'est réalisé sous forme de lotissement. Ainsi, le projet d'aménagement de la ZAC du Parc des Mézières s'inscrit pleinement dans les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Blésois qui impose que 40% de la production de logements doit être réalisée selon un principe d'optimisation foncière.

Régime fiscal de l'opération :

Conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de création précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Le dossier de création initial de la ZAC, approuvé en 2009, prévoyait déjà l'exonération que les futures constructions de la ZAC seraient exonérées de la perception de la Taxe Locale d'Équipement (ancienne appellation de la taxe d'aménagement).

La présente modification ne remet pas en cause cette exonération : conformément aux articles L.331-7-5° et R.331-6 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où le coût des voies et les réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que des espaces verts et des aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone, a été mis à la charge de l'aménageur, les constructions et aménagements qui seront réalisés au sein du périmètre de la ZAC du Parc des Mézières seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

L'étude d'impact du projet :

Le dossier de ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact au stade du dossier de création initial, puis de compléments au stade du dossier de réalisation.

Dans le cadre de la présente modification, compte tenu de la faible ampleur des adaptations apportées au programme de logements et au schéma d'aménagement, une simple actualisation de l'étude d'impact a été réalisée. Celle-ci est comprise dans les pièces du dossier de création modifié soumis ce jour à l'approbation du Conseil.

Compte tenu de l'exposé qui précède, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal d'approuver la modification n° 2 du dossier de création de la ZAC du Parc des Mézières.

Accusé de réception en préfecture
041-214102766-20190305-DE-2019-11-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Il précise que le dossier de création modifié est constitué des pièces suivantes :

1- Le plan de situation, inchangé,
2- Le plan de délimitation, inchangé,
3- La notice de présentation des modifications apportées au dossier,
4- L'étude d'impact actualisée,
5- Le programme global prévisionnel des constructions modifié,
6- Le régime de la zone au regard de la part locale de la taxe d'aménagement, inchangé.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles R.311-9 et R.311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de Villebarou ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre indiqué que les pièces du dossier de création issues de la présente modification pourront être consultées par le public sur le site internet communal ou en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré :

- **APPROUVE la modification n° 2 du dossier de création de la ZAC du Parc des Mézières ;**
- **APPROUVE le programme global prévisionnel des constructions issu de cette modification, à savoir un programme maximal de 162 logements comprenant notamment 25% de logements locatifs sociaux et incluant quelques unités à destination des séniors, sous forme de location ou d'accession ;**
- **INDIQUE que le périmètre de la ZAC du Parc des Mézières, tel qu'approuvé le 30 mai 2011, reste inchangé, conformément au plan de délimitation figurant dans le dossier de création modifié ;**
- **CONFIRME que les constructions et aménagements réalisés au sein de la ZAC seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.**
- **AUTORISE le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

DÉLIBERATION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Reçu en Préfecture
Le : 05 mars 2019
Publié ou Notifié
Le : 05 mars 2019

Le Maire,

Philippe MASSON

MAIRIE DE VILLEBAROU
REPUBLIQUE FRANÇAISE
41000

COPIE CONFORME AU REGISTRE
DES DELIBERATIONS SUR LEQUEL
SUIVENT LES SIGNATURES

Villebarou, le 05 mars 2019

Le Maire,

Philippe MASSON

MAIRIE DE VILLEBAROU
41000

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission aux services de l'Etat.

Accusé de réception en préfecture
041-214102766-20190305-DL-2019-11-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019