

**République Française****SAINT-DIONISY****DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL****N°01/2023****Séance du 22 mars 2023**

L'an deux mille vingt trois, et le vingt deux mars à 18 heures 30, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 16 mars 2023, s'est réuni en mairie, sous la présidence de Monsieur GREGOIRE Jean-Christophe, Maire.

Présents : Monsieur GREGOIRE Maire, M. CHARRIERE, Mme FAUQUET, M. QUENTIN, Mme BOUCHOT, M. FARGES, Mme ZAJDNER M. MONTILLET, M. ESTRADE, Mme ORAND GABRIEL, Mme MANE

Absents excusés : Mme CAMBET PETIT JEAN (donne pouvoir à Mme ZAJDNER), M. JURADO, Mme LIRON

Absent non excusé :

Secrétaire : M. QUENTIN

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal :	15
Nombre de membres en exercice :	14
Nombre de membres présents :	11
Nombre de procurations :	01

**OBJET : PROJET DE CREATION D'UNE ZAC – OBJECTIFS  
D'AMENAGEMENT ET MODALITE DE LA CONCERTATION PREALABLE**

Rapporteur : Monsieur le Maire

1. Contexte

Le secteur de « Terre de Place » d'une superficie de 2,7 hectares, est situé au nord-est du centre ancien du village, entre l'avenue de la Gare et le lotissement « Les Allées du Chêne Vert ».

Ce secteur se situe au cœur du tissu urbain de la Commune de Saint-Dionisy, immédiatement accessible tant par l'avenue de la Gare que par le lotissement « Les Allées du Chêne Vert », et est bordé de part et d'autres par les réseaux.

Ainsi dès l'élaboration du PLU de la Commune en 2013, ce secteur a été identifié comme un site à enjeu pour le développement de cette dernière.

Celui-ci a été classé en zone 2AU, zone immédiatement ouverte à l'urbanisation.

Toutefois, dès le stade de l'élaboration de la règle d'urbanisme applicable à ce secteur, et bien que le secteur ait été immédiatement ouvert à l'urbanisation, la Commune avait clairement manifesté l'intention d'en maîtriser l'aménagement, en formalisant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) détaillée.

Ainsi, l'OAP prévoit que la zone sera aménagée sous forme d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat en définissant deux secteurs aux caractéristiques urbaines distinctes, de part et d'autre d'une voie transversale Est/Ouest :

- un secteur sud devant être conçu dans l'esprit d'une extension du cœur de village avec toutes les spécificités constructives traditionnelles (zone 2AUa) ;
- un secteur nord devant être réalisé dans la continuité des zones pavillonnaires avoisinantes (zone 2Aub).

Dans le prolongement de cette démarche initiée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la Commune souhaite aller plus loin et initier un aménagement opérationnel, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

En effet, le recours à la procédure de ZAC dont le régime est codifié aux articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants du code de l'urbanisme, permet à la Commune, initiatrice de la procédure, de maîtriser dans le temps le déroulement du projet et la qualité des interventions urbaines, en particulier, pour ce qui concerne les espaces et les équipements publics.

Elle lui permet également d'assurer le meilleur équilibre possible du financement des équipements publics grâce à un régime de participation spécifique et adapté au projet, qui l'autorise à mettre à la charge d'un concessionnaire tout ou partie des coûts des équipements et aménagements publics à hauteur des besoins générés par les futurs habitants et usagers de l'opération.

Elle permettra enfin à la Commune, de sélectionner à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence qu'il lui appartiendra de diligenter, un concessionnaire d'aménagement qui se verra transférer la maîtrise d'ouvrage de l'opération, tout en permettant à la Commune de conserver un important droit de regard sur l'opération via les prescriptions que contiendra le contrat de concession à conclure avec l'aménageur.

## 2. Définition des objectifs de l'opération

Outre les objectifs déjà décrits par l'orientation d'aménagement et de programmation approuvée, plus largement les objectifs poursuivis pour l'aménagement de ce secteur consistent à :

- répondre aux besoins futurs de production de logement, notamment à caractère social, en privilégiant la primo-accession, dans le cadre d'un développement démographique maîtrisé ;
- assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la Commune ;
- organiser le réseau viaire en favorisant les modes de déplacement doux ;
- porter la réflexion sur les espaces et les équipements publics nécessaire au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération, en réalisant à minima un équipement public de type place/aire public au sein du secteur Sud ;
- répondre à la problématique hydraulique du secteur en prenant en compte le risque de ruissellement pluvial ;
- préserver l'écran végétal existant le long de la voie verte et plus généralement favoriser le développement d'une opération d'aménagement particulièrement végétalisée.

## 3. Modalités de concertation

Sur la base de ces objectifs, la Commune souhaitant initier cette opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC, doit au préalable la soumettre, en application des dispositions des articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme, à la concertation publique.

Il s'agit dès lors d'ouvrir une phase de concertation préalable afin de présenter les enjeux et les objectifs du projet et de concerter sur les orientations et objectifs de l'opération d'aménagement telle qu'envisagée.

Les modalités de la concertation préalable proposée sont les suivantes :

- un dossier de concertation sera mis à la disposition du public en Mairie, aux heures habituelles d'ouverture au plus qui comportera au moins : la présente délibération, un plan de situation, un plan du périmètre concerné et un cahier destiné à recueillir les observations du public. Ce dossier sera complété le cas échéant pendant la procédure de tous documents utiles à la compréhension et l'élaboration du projet. Ce même dossier, à l'exception du cahier d'observations du public, pourra être également consulté sur le site internet de la Commune <https://www.saint-dionisy.fr/> ;
- une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir des observations par voie dématérialisée ([concertation.zac@saint-dionisy.fr](mailto:concertation.zac@saint-dionisy.fr)). Les observations dématérialisées seront intégrées dans un registre qui sera joint au cahier ci-avant rappelé.
- une réunion publique sera organisée ;
- la concertation se déroulera pendant toute la durée d'élaboration du projet ;
- insérer au moins deux parutions dans le bulletin municipal (une au démarrage par le biais d'un supplément au Saint-Dionisy Infos n°10 et une pour la réunion publique).

A l'issue, la concertation sera présentée au conseil municipal, afin que le bilan de la concertation puisse être tiré.

Il est proposé au conseil municipal de :

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.311-1 et R.311-1,  
Vu le Plan local d'urbanisme ;

1) Prendre l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concerté sur le secteur « Terre de Place » selon le périmètre d'intervention figurant au plan joint aux présentes aux fins d'aménager le périmètre ;

2) Autoriser M. le Maire à lancer les études en vue de la création de la ZAC et à s'attacher les services de tout professionnel (bureaux d'études, architecte, avocat...) susceptibles d'assister la Commune dans cette démarche.

3) Fixer à ce projet d'aménagement les objectifs suivants :

- répondre aux besoins futurs de production de logement, notamment à caractère social, en privilégiant la primo-accession, dans le cadre d'un développement démographique maîtrisé ;
- assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la Commune ;
- organiser le réseau viaire en favorisant les modes de déplacement doux ;
- porter la réflexion sur les espaces et les équipements publics nécessaire au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération, en réalisant à minima un équipement public de type place/aire public au sein du secteur Sud ;
- répondre à la problématique hydraulique du secteur en prenant en compte le risque de ruissellement pluvial ;
- préserver l'écran végétal existant le long de la voie verte et plus généralement favoriser le développement d'une opération d'aménagement particulièrement végétalisée.

4) Organiser une phase de concertation préalable dont les modalités seront les suivantes :

- un dossier de concertation sera mis à la disposition du public en Mairie, aux heures habituelles d'ouverture au plus qui comportera au moins : la présente délibération, un plan de situation, un plan du périmètre concerné et un cahier destiné à recueillir les observations du public. Ce dossier sera complété le cas échéant pendant la procédure de tous documents utiles à la compréhension et l'élaboration du projet. Ce même dossier, à l'exception du cahier d'observations du public, pourra être également consulté sur le site internet de la Commune <https://www.saint-dionisy.fr/> ;
- une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir des observations par voie dématérialisée à savoir [concertation.zac@saint-dionisy.fr](mailto:concertation.zac@saint-dionisy.fr). Les observations dématérialisées seront intégrées dans un registre qui sera joint au cahier ci-avant rappelé.
- une réunion publique sera organisée ;
- la concertation se déroulera pendant toute la durée d'élaboration du projet ;
- Insérer au moins, deux parutions dans le bulletin municipal (une au démarrage par le biais d'un supplément au Saint-Dionisy Infos n°10 et une pour la réunion publique).

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par 12 voix pour, approuve cette délibération.

Fait à Saint-Dionisy, le 23 mars 2023

Le Maire,

Jean-Christophe GREGOIRE



Pour extrait conforme  
Saint-Dionisy le 23 mars 2023  
Le Maire,  
Jean-Christophe GREGOIRE

