

SÉANCE DU 30 janvier 2008

Le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, le mercredi 30 janvier 2008 à 19 heures, sous la présidence de Monsieur **Pierre BOISSET**, Maire.

Étaient présents : Mmes COQUARD. MIRESSI. PARETI. PORCHERET Mrs de la GRANGE. GROISON. JEANNE. MAGNIEN. ODOUL. TARDY. SIRI.

Absente excusée : Mme DESCIEUX

Mr Christian JEANNE a été élu secrétaire de séance.

Lecture du procès verbal de la dernière séance est donnée, il est adopté à l'unanimité des membres présents.

Ordre du Jour.

BILAN DE LA CONCERTATION SUR LE PROJET DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE "PRES BOUFFEAU" ET "AUX QUATRE PIEDS DE POIRIERS"

Exposé du Maire :

Monsieur Le Maire rappelle que le Conseil Municipal s'est déclaré favorable sur le principe de la réalisation d'une opération d'aménagement sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur les terrains dits : zone AU1a sur le secteur " Prés Bouffeau " constituant le périmètre d'étude de la ZAC future par délibération du 21 février 2007 auquel est venu se rajouter la zone Au1b du secteur " Aux Quatre Pieds de Poirier " par délibération du 2 mai 2007.

La Commune a confirmé sa décision de lancer les études préalables de faisabilité de la ZAC multi sites " Prés Bouffeau "et " Aux Quatre Pieds de Poirier " par cette délibération du 2 mai 2007.

Cette même délibération a notamment défini les modalités de concertation suivantes, prévues à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme :

- Information dans le bulletin municipal ou dans le Journal du Bien Public,
- Affichage en mairie et dépôt d'un dossier consultable
- Mise à disposition d'un registre en mairie destiné à recevoir les avis du public et tenue de deux permanences d'élus pour dialoguer avec le public.

Ainsi, ont été mis à la disposition de la population :

1 - Dès le début,

>Dépôt des délibérations du 21 février et du 2 mai 2007

>Mise à disposition d'un registre de concertation dès le 26 septembre 2007

2 - Organisation d'une réunion avec la Commission d'urbanisme le 27 novembre 2007,

3 - Dès le 11 décembre 2007,

>Affichage en Mairie d'un premier panneau portant sur la présentation sommaire de la procédure de ZAC

>Dépôt du document provisoire d'étude d'impact ce même jour

4 - Parution d'un article dans le bulletin municipal N°123 d'août 2007,

5 - Dès le 2 janvier 2008 :

>Mise à disposition de trois nouveaux panneaux d'affichage précisant le projet (objectifs de la commune, présentation des sites et de leur programme respectif)

>Mise à disposition du dossier de création complet en Mairie.

6 - Organisation d'une réunion publique le 14 janvier 2008 annoncée par voie de presse le 15 décembre 2007, dans le Bien Public et sur les panneaux d'affichage officiels de la mairie.

La réunion publique a réuni de nombreux participants (environ une soixantaine de personnes). Il convient aujourd'hui de tirer le bilan de cette concertation avant de poursuivre.

Les principaux thèmes soulevés dans le cadre de la concertation sont les suivants :

Le choix de la localisation des sites :

Morey Saint Denis demeure une commune viticole où les potentialités de développement sur son territoire sont assez restreintes.

Sur la commune, le site " Prés Bouffeu " et le site " Aux Quatre Pieds de Poirier " sont les seuls secteurs dégagés par le PLU comme potentiellement constructibles à court terme en matière d'habitat et d'activités économiques. La justification du choix de ces zones figure dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 juillet 2006.

Durant la réunion publique, aucune contestation n'est apparue sur l'intérêt général de la ZAC dans ses deux destinations. Ainsi, la nécessité d'accueillir de l'habitat et d'avoir une zone d'activités économique est confirmée. De même que la nécessité de réaliser des logements sociaux.

Les jardins familiaux en zone Nj:

Ceux-ci relèvent du zonage du PLU et du fait de leur nature d'inconstructibilité, ils ne correspondent pas à l'objet de la zone.

La constructibilité individuelle

Certains propriétaires présents lors de la réunion auraient préféré pouvoir bénéficier d'une constructibilité individuelle. Celle-ci ne peut pas être autorisée dans le cadre de la réglementation du PLU qui impose la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

D'ailleurs l'intérêt général est de développer l'urbanisation dans le cadre de la cohérence urbanistique qui ne peut s'appuyer sur le parcellaire actuel.

La valeur des terrains

Certains propriétaires contestent la valeur vénale annoncée de leurs terrains. Il est rappelé que la base de la négociation sera l'estimation des domaines qui sera demandé en temps utile.

Certains propriétaires ont invoqué des projets personnels sur leurs terrains entrant dans les destinations des zones. Si tel est le cas, il pourra en être tenu compte dans le cadre de l'article L 311-4 alinéa 4 du Code de l'urbanisme : " lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou lotir " ou bien dans le cadre d'un paiement en dation (paiement d'un bien par un autre bien).

Le bilan prévisionnel de l'opération

Lors de la présentation du bilan prévisionnel, des remarques ont été émises sur le montant des recettes considérant que les prix de vente entre 70 et 100€ du m² auraient pu être augmenté (hors habitat social).

Il est apparu que les prix de vente ont été fixés en fonction du marché actuel et non dans un esprit spéculatif. Et ce d'autant plus que le marché foncier atteint des valeurs qui ne permettent pas à tout à chacun de se loger dans des conditions raisonnables avec des prêts qui semblent de plus en plus difficiles à obtenir. C'est pourquoi il n'apparaît pas raisonnable d'augmenter les recettes potentielles.

Les observations du registre de concertation

Neuf observations (émanant de cinq personnes différentes) ont été inscrites sur le registre ainsi qu'un courrier commun comportant la signature de 20 personnes. L'objet de ces observations reprend principalement les interrogations émises lors de la réunion publique, évoquées ci-dessus.

Seul un point supplémentaire est soulevé sur la question de la pertinence d'accueillir du logement social. Dans le cadre du parcours résidentiel, il a été expliqué qu'il convient sur notre commune, de diversifier la typologie d'habitat afin notamment de pourvoir accueillir des jeunes ménages et d'offrir la possibilité aux personnes âgées de rester sur la commune dans des logements adaptés.

Pour conclure sur cette concertation qui a commencé dès le début de l'opération, les remarques négatives émanent principalement, tant dans la réunion publique que dans les observations écrites, de propriétaires dans l'emprise de la ZAC.

Ceux-ci souhaitent essentiellement défendre leurs intérêts particuliers. L'intérêt général du projet n'est par contre jamais véritablement contesté.

Monsieur le Maire constate que les observations du public ci avant ne justifient pas une modification du projet et propose de tirer le bilan de la concertation considérant celui-ci comme globalement positif à l'égard du contenu du dossier de création.

Il est rappelé que l'opération de ZAC multi sites projetée est établie sur la base d'un zonage inclus au Plan Local d'Urbanisme, opposable au tiers, suite à l'avis du commissaire enquêteur et de la Préfecture.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal constatant qu'aucunes observations, tant celles du registre que celles entendues en réunion publique, ne sont de nature à remettre en cause l'intérêt général du projet, le Conseil considère le bilan de la concertation favorable et décide de poursuivre la procédure.

Conformément à l'article R.311-5, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera inséré dans le Bien Public.

QUESTIONS DIVERSES

- ↳ Les avaloirs d'érosion, très profonds, sont remplis par la terre laissée sur les chemins par des viticulteurs indécidés. Un devis est demandé à l'entreprise PERRAUD pour leur nettoyage

Prochain Conseil Municipal, le 06/02/2008, à 19 heures.

Séance levée à 20 h 30.

Affiché le 04/02/2008.