

COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DE DAIX

DU LUNDI 6 NOVEMBRE 2017

Commune de



DAIX

L'an deux mille dix-sept, le 6 novembre à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal de la commune de Daix se sont réunis dans la salle de la mairie sur la convocation qui leur a été adressé par le Maire.

Présents : Mme BEGIN-CLAUDET Dominique - M. BRUGERE Didier - M. CORNUOT Claude - Mme GUIU Chantal - Mme HISSBACH Sophie - M. JACQUES Pascal - Mme NAUWELAERS Élodie - Mme TAVIOT Christine - M. WALACH Jean Paul

Excusés : Mme BRUILLOT Anne (pouvoir à Mme NAUWELAERS) - M. CHÉNIN Pascal (pouvoir à Mme TAVIOT) - Mme PICQ Monique (pouvoir à M. JACQUES) - Mme RIGAL Nathalie (pouvoir à Mme HISSBACH) - M. VUILLEMIN René (pouvoir à M. CORNUOT)

Le conseil a choisi, conformément à l'article L.2121-15 du CGCT, pour secrétaire : Mme NAUWELAERS Elodie.

APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « LE PARC » RUE DE FONTAINE ET CREATION DE CETTE ZAC

Madame Le Maire rappelle que le Conseil Municipal de Daix s'est déclaré favorable sur le principe de réalisation d'une opération d'aménagement engagée dans le cadre de la poursuite de sa politique de logement, sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site « Le Parc », par délibération en date du 23 juin 2016, laquelle a lancé les études préalables de faisabilité de la ZAC et défini les modalités de concertation.

Au terme de cette concertation, le Conseil Municipal de Daix en a tiré le bilan par délibération en date du 26 septembre 2017, dans laquelle il s'est montré favorable à l'intégration du souhait des habitants de création d'un accès véhicules et piétonnier sur la rue de Dijon « à la condition que sa faisabilité technique soit démontrée/confirmée lors du futur dossier de réalisation, et qu'il soit possible de retrouver avec ce dernier un équilibre financier à la ZAC ».

En effet, le dossier de concertation a permis à la population de pouvoir s'exprimer en assimilant les enjeux et en comprenant les principales caractéristiques potentielles du projet. Si la programmation et le cadre global de l'opération ont été plutôt bien perçus malgré l'appréhension logique des riverains face à une modification de leur cadre de vie et restent inchangés, le Conseil Municipal avait admis la possibilité d'évolution de la desserte.

Aussi, Mme Le Maire indique que conformément à l'habilitation qu'elle a reçu du Conseil Municipal et comme la Municipalité s'y était engagée, elle a fait procéder à une étude de faisabilité technique et financière qui conclut à l'ajout de ce nouvel accès sans bouleverser la programmation, les types de formes urbaines, ou la mixité sociale de la ZAC.

Il est donc possible d'inscrire cette modification qui découle de la concertation dès le dossier de création, sans attendre le dossier de réalisation.

Il découle également de cette légère modification, la possibilité d'inscrire dans le dossier de création le deuxième point, que la municipalité avait acté de prendre en considération dans le bilan de la concertation, à savoir l'éloignement du collectif de la limite Est du périmètre touchant la zone pavillonnaire des Champs Moreaux.

En effet, l'ajout de l'accès rue de Dijon permet de supprimer le caractère en boucle du réseau viaire tel qu'il était préconisé afin de ne pas donner l'impression d'une grande impasse en « cul de sac ». Il ouvre une possibilité de différenciation de nature de voie avec une distinction entre voie principale et voie secondaire et corrélativement l'adaptation du positionnement des différentes formes urbaines. L'habitat collectif peut de ce fait se concentrer sur le cœur de l'opération, bien délimité dans la moitié Sud et principalement enserré par des voies de circulation véhicules ou piétonnes (avec service). L'habitat collectif a ainsi pu être exclu de la frange Est dans la partie riveraine aux Champs Moreaux. Il est à noter que cette voie principale en axe Nord-Sud ouvre une perspective visuelle supplémentaire par rapport au premier schéma présenté à la population, elle correspond à une des flèches du PLU (confère diagnostic) considérée comme cône de vue remarquable à l'intérieur du parc.

On retrouve pour autant la jonction piétonne au quartier des Champs Moreaux, le bassin de rétention des eaux pluviales en point bas avec sa liaison verte et desserte de service, ainsi que le rétablissement de l'accès à la maison de maître riveraine.

A la demande de Madame Le Maire, le dossier de création de ZAC a été complété par le bureau d'études afin de prendre en compte ces deux préoccupations (accès rue de Dijon et répartition des typologies d'habitat).

Aujourd'hui le Conseil Municipal à l'issue du bilan de la concertation, et à la vue du dossier modifié, peut approuver la création de la ZAC.

➤ **Rappel du programme global prévisionnel des constructions**

Le dossier de création de la ZAC prévoit un programme prévisionnel des constructions correspondant aux besoins de la Commune et aux objectifs municipaux.

Madame Le Maire rappelle les grandes lignes de ce programme présenté dans le dossier de création afin que le Conseil l'approuve :

Le présent projet concerne l'aménagement d'un espace à vocation principale d'habitat où la diversité des fonctions urbaines est autorisée, localisé au centre du bourg de Daix sur le site dit « Le Parc ».

Le périmètre de la ZAC couvre une partie de la parcelle cadastrée AH 564 pour une superficie de 2 hectares graphiques de zone AU, sachant que l'opération d'aménagement va également concerner une partie du surplus paysager, classé en zone N, nécessaire à l'accessibilité et aux raccordements de réseaux de la ZAC et permettant de valoriser l'environnement paysager des terrains à bâtir.

Le parti d'aménagement du dossier de création découle directement de celui retenu au Plan Local d'Urbanisme en intégrant l'évolution souhaitée par la population dans le cadre de la concertation.

Il prévoit donc **une programmation** d'une soixantaine de logements, diversifiée en termes de forme urbaine (habitat individuel, collectif, groupé) et en termes de typologie (taille, statut, type avec 20 % de logements locatifs à loyer modéré...) afin de répondre à la nécessité de favoriser une mixité sociale et générationnelle.

Le projet « Le Parc » prévoit la répartition globale suivante :

- Logements individuels au plus un tiers soit une vingtaine de logements
- Logements groupés ou intermédiaire ou collectifs pour au moins deux tiers soit environ une quarantaine de logements
- Et au sein des 60 logements ainsi créés, au moins 20% de logements locatifs à loyer modéré soit une douzaine de logements

En ce qui concerne **le schéma de desserte**, à l'intérieur du parti d'aménagement, plusieurs types de voies sont prévus. Le réseau viaire se composera d'une voie structurante (dont le tracé schématique figurant aux études préalables à la création de la ZAC a été amendé pour tenir compte du nouvel accès), reliant la rue de Fontaine à la rue de Dijon, et de voies secondaires en impasse de desserte exclusive de leurs futures constructions riveraines, le tout permettant de desservir l'ensemble de la zone.

Le schéma d'accessibilité prône le maintien de la desserte piétonne actuelle tout en intégrant la réalisation d'un trottoir en appui des voies véhicule à créer. Les cheminements piétonniers existants autour de la zone seront maintenus dans le but de conserver le caractère de clos du parc et son utilisation tant par les futurs usagers de la zone que par les piétons de la rue de Fontaine.

La future liaison douce, en forme de « x », à créer, traversera l'ensemble de l'opération avec :

- un nouvel accès piéton à créer au niveau de l'accès Nord dans le prolongement du sentier existant,
- un espace en attente favorable à la circulation piétonne, à l'ouest, vers la maison de maître du clos du parc,
- un nouvel accès piéton au sud débouchant sur la liaison verte existante et permettant d'accéder aisément à l'arrêt des bus de la métropole,
- un accès piéton à créer dans le mur existant en façade est côté Champs Moreaux.

Le schéma de circulation retenu permet d'optimiser **la répartition des typologies d'habitat**. Il localise le cœur de l'opération au carrefour à créer entre la voirie principale et celle secondaire par un traitement différencié. Ce schéma de circulation s'affranchit délibérément de celui de l'OAP du PLU, afin de prendre en compte l'ouverture de l'opération par un deuxième accès. Corrélativement le positionnement des différentes formes urbaines a pu être légèrement adapté. L'habitat collectif est concentré sur le cœur de l'opération comme vu précédemment.

Les aménagements paysagers

La localisation préférentielle de la future ZAC lui permet de bénéficier d'un environnement patrimonial bâti et paysager très favorable. L'enjeu de l'opération est de présenter un projet à la hauteur du cadre dans lequel il s'insère.

A l'intérieur du projet, divers aménagements agrémenteront l'image du secteur mais le principal atout et la principale mesure du parti d'aménagement restent la préservation des espaces naturels qui ceinturent la zone AU.

La mise en valeur des éléments constitutifs du cadre de vie passe notamment par la réalisation d'espaces verts dont une partie est en lien avec la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention paysager, noues permettant la gestion des eaux pluviales).

Le parti d'aménagement met également en valeur la maison de maître en vue de sa possible réhabilitation et préserve le mur de pierre qui clos le parc (sauf percements ponctuels pour les accès).

Le dossier met également en avant l'intérêt de pouvoir proposer, sur l'initiative communale, un espace vert public communal sur le surplus du parc arboré, même s'il n'est pas indispensable pour ce faire que ces emprises figurent dans le périmètre de la ZAC elle-même.

➤ **Le régime de la taxe d'aménagement**

Madame Le Maire rappelle que le dossier de création doit indiquer si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone, conformément à l'article L331-7 alinéa 5 du Code de l'urbanisme.

Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leur sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants et usagers des constructions de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût sera intégré à la charge foncière. En conséquence, les constructions réalisées dans la ZAC seront exonérées de la part communale (ou intercommunale) de la taxe d'aménagement.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2, L.311-1 et suivants et R311-1 et suivants

Mais aussi L.331-7, R.311-2, R.311-3, R.311-5 et R.311-6,

Vu les délibérations du Conseil Municipal en date du 23 juin 2016 et du 26 septembre 2017 relatives respectivement au lancement des études préalables de faisabilité de la ZAC Le Parc et au bilan de la concertation sur cette dernière

Vu le dossier de création tel que modifié conformément au bilan de la concertation et mis à disposition du Conseil Municipal ce jour,

Considérant l'intérêt majeur pour la Commune de Daix de l'opération d'aménagement d'habitat prévue sur le site du parc rue de Fontaine depuis maintenant plusieurs années et les enjeux importants qui l'accompagnent du fait son environnement patrimonial bâti et paysager,

Considérant que le dossier de création amendé et présenté ce jour prend en compte les deux principales préoccupations issues de la concertation conformément aux volontés du Conseil Municipal, à savoir l'ajout d'un accès rue de Dijon et la répartition des typologies d'habitat au sein de la ZAC;

Considérant que les études préalables concluent à la faisabilité technique et économique du programme global prévisionnel des constructions, y compris avec les évolutions issues de la concertation ;

Considérant l'exposé de Mme Le Maire ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et en avoir débattu, le Conseil Municipal délibère et, à l'unanimité :

APPROUVE le dossier de création de la ZAC tel que modifié afin de prendre en compte la concertation, ainsi que le périmètre et le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone qu'il contient.

CREE la zone d'aménagement concerté dénommée ZAC « Le Parc », dans la mesure où les études préalables concluent à la faisabilité technique et économique du programme global prévisionnel.

DECIDE la non-soumission des futures constructions de la ZAC au régime de la part communale (ou intercommunale) de la taxe d'aménagement.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera insérée dans la presse.