

Extrait du registre
des délibérations de la commune de VARRAINS
séance du 27/10/2018

Date de la convocation 20/10/2018	L' an 2018, le 27 Octobre à 09 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s' est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de DELAMARE Pierre-Yves, Maire
Date d'affichage 20/10/2018	
Nombre de membres Afférents au Conseil municipal : 15 Présents : 11 Votants : 11	
	Présents : M. DELAMARE Pierre-Yves, Maire, Mmes : ABIVEN Janig, BEUZIT Agnès, BIRIE-HABAS Cécile, EPIN Annie, MISANDEAU Jeannine, SCHMITT Marie-Agnès, MM : HARDOUIN Maurice, LEGRAND Didier, PELTIER Sylvain, ROBERT Eric
	Excusé(s) : Mme DEBELLY Laurie, MM : ABIVEN Jean-François, BONNEAU Cédric, VERON Antoine
	Secrétaire : Mme MISANDEAU Jeannine

URBANISME

Réf : 2018-10-104

A la majorité
Pour : 9
Contre : 2
Abstentions : 0

Délibération visée en
sous-Préfecture de
Saumur le 27/10/2018

ZONE DES ROGELINS

SUPPRESSION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC)

Dans le cadre de ses compétences en matière de développement de l'habitat, la commune de Varrains a décidé de procéder à l'urbanisation du secteur des « Rogelins ».

Par délibération en date du 3 juin 2009, la Commune a ouvert la procédure de concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté du quartier des « Rogelins ».

Par la suite, la commune de Varrains a approuvé, suivant délibération du 6 janvier 2010 le dossier de création de la ZAC du quartier des « Rogelins ».

Le périmètre de la ZAC est localisé en frange Sud du territoire de Varrains, en limite communale avec Chacé.

Le périmètre de la ZAC qui couvre une superficie d'environ 3,6 hectares, est délimité comme suit :

- à l'Est, par les fonds de jardin des propriétés bâties de la rue de la Poterne,
- au sud, par l'allée des Tilleuls, qui constitue la limite entre les communes de Varrains et Chacé, puis le nouveau quartier d'habitat des Rogelins sur la commune de CHACE.
- à l'ouest, par le contact avec les emprises bâties de la rue des Rogelins et le groupe scolaire,
- au Nord, par des jardins et prairies.

Le périmètre est constitué principalement par des parcelles en nature de prairie ou cultivées qui témoignent ainsi d'une présence agricole ancienne. Il inclut également une petite emprise (terrain stabilisé et pelouse) positionnée à l'arrière du groupe scolaire.

Le programme prévoit la réalisation d'environ 55 logements répartis comme suit :

- 43 logements individuels libres,
- 12 logements individuels groupés destinés aux logements sociaux (locatif et accession sociale) soit 21,8% de logements sociaux.

Aujourd'hui, il reste encore des parcelles à acquérir. Or, la nouvelle municipalité devant le refus des propriétaires de négocier à l'amiable, ne souhaite pas recourir à l'ultime

procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

De plus, la municipalité a envisagé une nouvelle réflexion sur l'aménagement de la ZAC des Rogelins avec notamment une implantation d'activités économiques. En effet, plusieurs investisseurs et aménageurs privés seraient intéressés à court terme par des projets d'implantation d'entreprises et d'habitat (activité en lien avec le vignoble...)

À ce jour, le bilan financier prévisionnel de l'opération fait ressortir une participation financière de la commune de Varrains de nature à grever le budget pour d'autres projets communaux jugés prioritaires par le conseil municipal.

Par ailleurs, des projets habitat sur le territoire communal rencontrent des difficultés de commercialisation et peinent à aboutir. Ainsi, proposer une nouvelle offre de 55 logements sur le secteur des « Rogelins » n'apparaît plus à ce jour opportun.

Pour toutes ces raisons, la commune de Varrains ne souhaite plus poursuivre le projet d'urbanisation du secteur des « Rogelins. »

Monsieur le Maire demande donc au Conseil Municipal de se prononcer sur la suppression de la ZAC des Rogelins selon la procédure de l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré

LE CONSEIL MUNICIPAL

- DECIDE la suppression de la zone d'aménagement concertée de la zone des Rogelins
- AUTORISE Monsieur le Maire à réaliser toutes les formalités administratives nécessaires à cette décision

Le rapport de présentation joint, exposant les motifs de la suppression de la ZAC, sera annexé à la délibération approuvée.

Conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération :

- sera affichée pendant un mois en Mairie,
- une mention de cet affichage sera insérée dans un journal du département.

RAPPORT DE PRESENTATION

Joint à la délibération n° 2018-10-104 portant sur la suppression de la zone d'aménagement concertée de la zone des Rogelins à VARRAINS 49400

HISTORIQUE

Dans le cadre de sa politique en matière d'habitat et de ses compétences en matière d'aménagement, la commune de Varrains a décidé de procéder à l'urbanisation du quartier des « Rogelins ».

Une phase de concertation a été engagée préalablement à la création de la ZAC, en application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, par délibération du Conseil Municipal du 3 juin 2009.

Au titre des modalités, il était prévu la tenue de deux permanences destinées à recueillir les observations du public, qui ont eu lieu les 1^{er} juillet et 9 septembre 2009, et d'un

registre en Mairie.

Par délibérations du 6 janvier 2010, la commune de Varrains a tiré le bilan et clos la concertation préalable puis a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du quartier des « Rogelins. »

Par délibération du 16 septembre 2010, le conseil municipal a décidé de confier la réalisation de cette opération d'aménagement, dans le cadre d'un Traité de concession d'aménagement, à la SODEMEL devenue Alter (Anjou Loire Territoire) Cités depuis une Assemblée Générale du 27 juin 2016 et a autorisé cette dernière à procéder à l'acquisition des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, au besoin par voie d'expropriation.

Le dossier de réalisation de la ZAC des Rogelins a été approuvé par délibération du conseil municipal de Varrains en date du 3 juillet 2013 puis modifié en ce qui concerne l'augmentation de la densité du projet par délibération du 22 octobre 2015.

Le périmètre de la ZAC des Rogelins est localisé en frange Sud du territoire de Varrains, en limite communale avec Chacé.

Le périmètre de la ZAC qui couvre une superficie d'environ 3,6 hectares, est délimité comme suit :

- à l'Est, par les fonds de jardin des propriétés bâties de la rue de la Poterne,
- au sud, par l'allée des Tilleuls, qui constitue la limite entre les communes de Varrains et
- Chacé, puis le nouveau quartier d'habitat des « Rogelins » sur la commune de CHACE.
- à l'ouest, par le contact avec les emprises bâties de la rue des Rogelins et le groupe scolaire,
- au Nord, par des jardins et prairies.

Le périmètre est constitué principalement par des parcelles en nature de prairie ou cultivées qui témoignent ainsi d'une présence agricole ancienne. Il inclut également une petite emprise (terrain stabilisé et pelouse) positionnée à l'arrière du groupe scolaire.

Le programme prévoit la réalisation d'environ 55 logements répartis comme suit :

- 43 logements individuels libres,
- 12 logements individuels groupés destinés aux logements sociaux (locatif et accession sociale) soit 21,8% de logements sociaux.

Un lot, en bordure de la rue des Tilleuls, a été réservé pour accueillir la nouvelle pharmacie de la commune. La construction est aujourd'hui achevée.

Avec un programme qui prévoit 27 lots inférieurs à 400 m² (15 lots libres de constructeur et 12 lots pour les logements sociaux soit plus de 47 % de parcelles inférieures à 400 m² et 24 lots d'une surface comprise entre 400 m² et 600 m², la densité envisagée répond aux prescriptions du PLH, fixée « *pour les opérations de 10 lots au moins à 20% de parcelles de moins de 400 m² et 20% de parcelles entre 400 et 600 m².* »

Tels étaient les principaux éléments approuvés et objectifs poursuivis dans le cadre de la ZAC des Rogelins.

Pour les raisons ci-après évoquées, il s'avère nécessaire de prononcer sa suppression.

LES RAISONS JUSTIFIANT LA SUPPRESSION DE LA ZAC DES ROGELINS

Aujourd'hui, il reste encore des parcelles à acquérir. Or, la nouvelle municipalité devant le refus des propriétaires de négocier à l'amiable, ne souhaite pas recourir à l'ultime procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

De plus, la municipalité a envisagé une nouvelle réflexion sur l'aménagement de la ZAC des Rogelins avec notamment une implantation d'activités économiques. En effet, plusieurs investisseurs et aménageurs privés seraient intéressés à court terme par des projets d'implantation d'entreprises et d'habitat (activité en lien avec le vignoble...)

À ce jour, le bilan financier prévisionnel de l'opération fait ressortir une participation financière de la commune de Varrains de nature à grever le budget pour d'autres projets communaux jugés prioritaires par le conseil municipal.

Par ailleurs, des projets habitat sur le territoire communal rencontrent des difficultés de commercialisation et peinent à aboutir. Ainsi, proposer une nouvelle offre de 55 logements sur le secteur des « Rogelins » n'apparaît plus à ce jour opportun.

Pour toutes ces raisons, la commune de Varrains ne souhaite plus poursuivre le projet d'urbanisation du secteur des « Rogelins. »

Dans ce sens, il a été décidé, par délibération de ce jour, de supprimer la ZAC des Rogelins.

Réf : 2018-10-105

A la majorité

Pour : 9

Contre : 0

Abstentions : 2

**Délibération visée en
sous-Préfecture de
Saumur le 27/10/2018**

ZONE DES ROGELINS

ARRET DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

CONSIDERANT la délibération en date du 16/09/2010 relative au Traité de Concession d'Aménagement conclu entre la commune de Varrains et la Société SODEMEL (devenue ALTERCITES) pour l'aménagement de la zone des Rogelins pour une durée totale de 10 ans

CONSIDERANT la délibération en date du 3/07/2013 portant sur l'avenant n° 1 au traité de concession d'Aménagement (modification de la participation de la collectivité - prorogation de la durée du traité)

Le Conseil Municipal devant le refus des propriétaires de négocier à l'amiable, ne souhaite pas recourir à l'ultime procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

De plus, le Conseil Municipal a envisagé une nouvelle réflexion sur l'aménagement de la zone des Rogelins avec notamment une implantation d'activités économiques. En effet, plusieurs investisseurs et aménageurs privés seraient intéressés à court terme par des projets d'implantation d'entreprises et d'habitat (activité en lien avec le vignoble...)

À ce jour, le bilan financier prévisionnel de l'opération fait ressortir une participation financière de la commune de Varrains de nature à grever le budget pour d'autres projets communaux jugés prioritaires par le conseil municipal.

Par ailleurs, des projets habitat sur le territoire communal rencontrent des difficultés de commercialisation et peinent à aboutir. Ainsi, proposer une nouvelle offre de 55 logements sur le secteur des « Rogelins » n'apparaît plus à ce jour opportun.

Pour toutes ces raisons, la commune de Varrains ne souhaite plus poursuivre le projet d'urbanisation du secteur des « Rogelins. »

Dans ce sens, il a été décidé, par délibération de ce jour, de supprimer la ZAC des

Rogelins et de demander au Préfet l'abrogation de la Déclaration d'Utilité Publique adoptée par arrêté préfectoral de 2016

Ayant pris connaissance de toutes les modalités techniques et financières pour mettre fin au traité de concession d'Aménagement datant de 2010 avec Alter Cités

LE CONSEIL MUNICIPAL
Après en avoir délibéré

- DECIDE de mettre fin au traité de Concession d'Aménagement entre la commune de Varrains et AlterCités concernant l'aménagement de la zone des Rogelins datant de 2010
- AUTORISE Monsieur le Maire à effectuer toutes formalités relatives à cette décision.

Réf : 2018-10-106

A la majorité
Pour : 9
Contre : 0
Abstentions : 2

Délibération visée en sous-Préfecture de Saumur le 27/10/2018

ZONE DES ROGELINS
DEMANDE D'ABROGATION DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Dans le cadre de sa politique en matière d'habitat et de ses compétences en matière d'aménagement, la commune de Varrains a décidé de procéder à l'urbanisation du quartier des « Rogelins. »

Par délibération du 6 janvier 2010, le conseil municipal de la commune de Varrains a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du quartier des « Rogelins. »

Par délibération du 16 septembre 2010, le conseil municipal a décidé de confier la réalisation de cette opération d'aménagement, dans le cadre d'un Traité de concession d'aménagement, à la SODEMEL devenue Alter (Anjou Loire Territoire) Cités depuis une Assemblée Générale du 27 juin 2016 et a autorisé cette dernière à procéder à l'acquisition des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, au besoin par voie d'expropriation.

Afin d'assurer la maîtrise foncière, le conseil municipal de Varrains, par délibérations du 3 juillet 2013 et du 22 octobre 2015, a sollicité de Monsieur le Préfet de Maine et Loire l'ouverture conjointe de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de l'enquête parcellaire, afin que soit par la suite, déclaré d'utilité publique ledit projet.

Au regard des dossiers d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire et les avis favorables du Commissaire-Enquêteur, le projet d'urbanisation du secteur des « Rogelins » sur le territoire de la commune de Varrains a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral DIDD/BPEF/2016 n°108 en date du 10 mai 2016.

Aujourd'hui, il reste encore des parcelles à acquérir. Or, la nouvelle municipalité devant le refus des propriétaires de négocier à l'amiable, ne souhaite pas recourir à l'ultime procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

De plus, la municipalité a envisagé une nouvelle réflexion sur l'aménagement de la ZAC des Rogelins avec notamment une implantation d'activités économiques. En effet, plusieurs investisseurs et aménageurs privés seraient intéressés à court terme par des projets d'implantation d'entreprises et d'habitat (activité en lien avec le vignoble...)

À ce jour, le bilan financier prévisionnel de l'opération fait ressortir une participation financière de la commune de Varrains de nature à grever le budget pour d'autres projets communaux jugés prioritaires par le conseil municipal.

Par ailleurs, des projets habitat sur le territoire communal rencontrent des difficultés de commercialisation et peinent à aboutir. Ainsi, proposer une nouvelle offre de 55

logements sur le secteur des « Rogelins » n'apparaît plus à ce jour opportun.

Pour toutes ces raisons, la commune de Varrains ne souhaite plus poursuivre le projet d'urbanisation du secteur des « Rogelins. »

Dans ce sens, il a été décidé, par délibération de ce jour, de supprimer la ZAC des Rogelins.

L'arrêté de DUP du 10 mai 2016 susvisé devient alors sans objet, il convient donc de demander son abrogation à Monsieur le Préfet de Maine-et-Loire.

Après en avoir délibéré
LE CONSEIL MUNICIPAL

- DEMANDE à Monsieur le Préfet de Maine-et-Loire d'abroger la Déclaration d'Utilité Publique portant sur le projet d'urbanisation du secteur des Rogelins sur le territoire de la commune de Varrains (réf arrêté préfectoral DIDD/BPEF/2016 n°108 en date du 10 mai 2016.

- AUTORISE Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches administratives en rapport avec cette décision

AFFAIRES DIVERSES

- Achat d'un piano de cuisson à la cantine scolaire des Rogelins (urgence de la situation car problème de sécurité lié à l'alimentation en gaz et à la vétusté de l'ancien piano)
Fournisseur Manutan collectivités coût 913 euros HT
Le Conseil Municipal valide la commande.

DELAMARE Pierre-Yves	BIRIE-HABAS Cécile	HARDOUIN Maurice
EPIN Annie	PELTIER Sylvain	SCHMITT Marie-Agnès
ROBERT Eric	ABIVEN Jean-François ////////////////////	ABIVEN Janig
BEUZIT Agnès	VERON Antoine ////////////////////	DEBELLY Laurie ////////////////////
LEGRAND Didier	MISANDEAU Jeannine	BONNEAU Cédric ////////////////////