

Envoyé en préfecture le 06/10/2021

Reçu en préfecture le 06/10/2021

Affiché le

SLOW

ID : 045-214502320-20211005-DEL2021_09_11_3-DE



CRÉATION DE LA ZAC DE LA VANOISE

BILAN DE LA CONCERTATION

SOMMAIRE

1. Rappel des dispositions réglementaires

- 1.1 L'article L.103-2 du code de l'urbanisme
- 1.2 L'article L.103-3 du code de l'urbanisme
- 1.3 L'article L.103-4 du code de l'urbanisme
- 1.4 L'article L.103-6 du code de l'urbanisme

2. Les moyens d'information

- 2.1 Informations sur le lancement de la procédure
- 2.2 Informations dans le magazine municipal
- 2.3 Informations sur le site internet de la ville

3. Les moyens d'expression

- 3.1 Le registre mis à disposition du public
- 3.2 Le "forum des habitants"
- 3.3 La visite du collectif biodiversité
- 3.4 Les réunions publiques
- 3.5 La mise à disposition du public par voie électronique

4. Synthèse et bilan de la concertation

- 4.1 Synthèse de la concertation
- 4.2 Motifs retenus pour la création de la ZAC

1. Rappel des dispositions réglementaires

1.1 L'article L.103-2 du code de l'urbanisme

"Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- *l'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;*
- *la création d'une zone d'aménagement concerté ;*
- *les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;*
- *les projets de renouvellement urbain."*

1.2 L'article L.103-3 du code de l'urbanisme

"Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

- *l'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;*
- *l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. "*

1.3 L'article L.103-4 du code de l'urbanisme

"Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente."

1.4 L'article L.103-6 du code de l'urbanisme

"A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 du code de l'urbanisme en arrête le bilan."

Les modalités de concertation liée à la création de la ZAC de la Vanoise ont été énoncées dans la délibération du 30 juin 2017 :

- un registre d'observations destiné à recueillir les remarques des acteurs locaux et de la population mis à disposition en Mairie ;
- publication d'informations dans le magazine municipal ;
- organisation d'une réunion publique ;
- mise en œuvre d'un espace dédié sur le site internet de la ville permettant de consulter l'ensemble des dossiers soumis à concertation et de recueillir les observations du public.

2. Les moyens d'information

2.1 Informations sur le lancement de la procédure

La délibération du 30 juin 2017 de lancement de la procédure de création de la ZAC de la Vanoise et définissant les objectifs poursuivis a été affichée en Mairie pendant deux mois.



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Par le présent acte,

Le Maire de la commune d'Olivet (Loiret)

CERTIFIE

Que le document suivant : Mairie d'Olivet : Délibération N° 2017-06-05 du Conseil municipal du 30 juin 2017 - Clos de la Vanoise - Création d'une ZAC - Objectifs et modalités de concertation.

A été affiché le : 6 juillet 2017

À l'emplacement ci dessous indiqué : Intérieur Mairie

Soit pour la durée de : 2 mois

Et sera retiré de l'affichage le : 7 septembre 2017

Fait à Olivet, le 6 juillet 2017

Pour le Maire,
Le Responsable du Secrétariat Général


Gwendoline INGELAERE



Références du certificat : 2017/135

Cette communication a été accompagnée le 25 juillet 2017 d'une diffusion dans un journal d'annonces légales, la République du Centre.



2.2 Informations dans le magazine municipal

- Magazine du mois de septembre 2017

Dossier explicatif sur l'aménagement de la future ZAC de la Vanoise et les modalités de concertation.



- Magazine du mois de novembre 2017

Appel à candidature pour constituer un groupe de travail d'olivétains sur la future ZAC.

CONCERTATION

Clos de la Vanoise

La mairie souhaite constituer un groupe de travail d'une vingtaine d'Olivétains sur la thématique de la création de la ZAC de la Vanoise, secteur situé à l'ouest de la commune. Celle-ci prévoit de l'habitat et des équipements publics dont une maison médicale, une école et une micro-crèche. 3 ateliers seront programmés sur la période décembre 2017 - Juin 2018 pour affiner le projet avec un premier rendez-vous sur place pour bien appréhender le site et ses enjeux, le samedi 2 décembre en matinée autour d'une visite. Les deux autres ateliers porteront sur des thématiques liées aux espaces publics, aux formes de l'habitat, aux déplacements et au stationnement.

D'INFOS
Inscriptions
jusqu'au vendredi
17 novembre sur slow.fr

- Magazine du mois de février 2018

Présentation des principaux principaux projets urbains de la ville et illustration par l'OAP de la Vanoise.



- Magazine du mois d'avril 2018

Point sur le groupe de travail et son avancement.

GROUPE DE RÉFLEXION

ZAC de la Vanoise



Le groupe de réflexion, déjà constitué a découvert les objectifs du projet et a identifié les enjeux et contraintes du site pour aboutir à un véritable diagnostic partagé par l'ensemble des participants. Puis, le groupe s'est interrogé sur l'identité future du quartier. Quels pourraient être les marqueurs du quartier ? Comment renforcer les liens entre les habitants ? Quelle animation (dynamique associative, pratique de loisirs) ? Enfin, il s'est intéressé aux espaces publics, à la place du végétal et à la convivialité du quartier ainsi qu'aux déplacements.

- Magazine de l'été 2019

Point sur les enjeux en termes de circulation et les prochaines étapes du projet.

Ch l'Artu

URBANISME



8 ha : superficie de la ZAC Vanoise

La Vanoise : la circulation en question

Le projet de la ZAC de la Vanoise à l'Ouest de la commune avance. La dernière réunion publique a permis de préciser le volet circulation.

Le ZAC de la Vanoise est un des projets majeurs d'aménagement de la commune dans son territoire urbain. En 2019, à l'issue d'une période publique, la mairie a décidé de lancer une nouvelle étude sur l'état de la ZAC en matière de circulation. Sa réalisation a été confiée au cabinet d'expertise urbaine française 2 jordanisme bureau.

Il s'agit de définir le cadre réglementaire qui va structurer le quartier au sein même de la ZAC. Il est donc essentiel de définir les règles et les modalités de mise en œuvre de ces règles. Les enjeux de ce volet sont de définir les règles de circulation et de garantir la sécurité de tous les usagers. À ce stade, les deux propositions sont : une rue principale qui serait une voie de circulation et une rue transversale qui serait une voie de circulation.

Un point important est d'avoir défini les règles de circulation et de garantir la sécurité de tous les usagers. À ce stade, les deux propositions sont : une rue principale qui serait une voie de circulation et une rue transversale qui serait une voie de circulation.

LES ÉTAPES RÉALISÉES

Julia 2017
Le Conseil municipal valide le projet de la ZAC

2017/2019
Réalisation de l'étude d'impact, des études complémentaires et validation du dossier de création de la ZAC

Fin 2017
> Début 2019
Phase de concertation avec les habitants à l'initiative de groupes de travail, 2 réunions publiques de recueillir

PRINCIPALES ÉTAPES À VENIR

- Enquête publique
- Création de la ZAC
- Clous de l'aménagement (fin 2020)
- Consultation du Bureau de planification de 2021
- Enquête publique
- Travaux de génie civil et de voirie (début 2021)

216-201 4

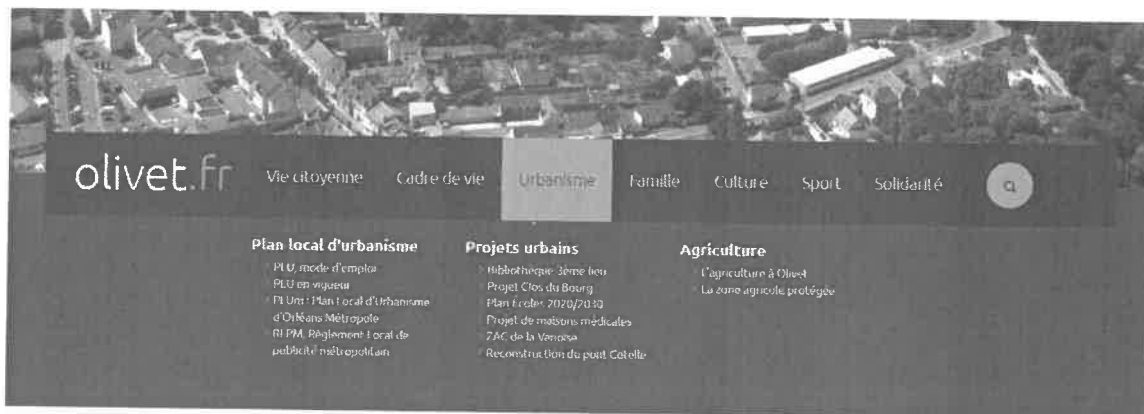
- Magazine de juin 2021

Information sur la mise à disposition et la réunion publique



2.3 Informations sur le site internet de la ville

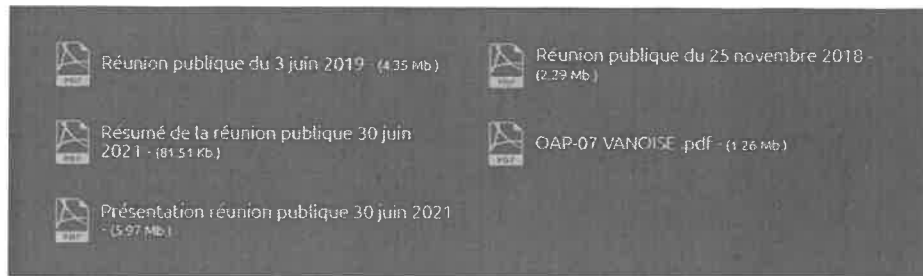
Un espace dédié à la ZAC de la Vanoise a été créé dès le lancement du projet :



Cet onglet a été mis à jour régulièrement afin d'y apporter les informations actualisées lors de chaque étape du projet.

Pour exemple une capture du site au 20/09/2021 :

Télécharger les comptes-rendus de réunions



La Vanoise en bref

- ▶ 8 hectares, entre le groupe d'habitations "la Petite Cerise", la rue de Navrin, la rue de la Vallée et le collège Charles Rivière
- ▶ des équipements publics en projet : une école élémentaire, une maison médicale, une micro-crèche
- ▶ un parc boisé
- ▶ 130 à 140 logements à construire, diversifiés pour faciliter le parcours résidentiel des Olivétains (dont 20% à 25% de logements sociaux)
- ▶ un aménagement innovant et exemplaire en matière de performance énergétique et environnementale intégrant les mobilités douces

LES ÉTAPES RÉALISÉES

- ▶ **Juin 2017** : le Conseil municipal lance le projet de la ZAC
- ▶ **Fin 2017 > Début 2019** : phase de concertation avec les habitants : 5 réunions du groupe de travail ; 2 réunions publiques de restitution (voir ci-dessous)
- ▶ **2017/2021** : Réalisation de l'étude d'impact, des études complémentaires et rédaction du dossier de création de la ZAC
- ▶ **10 juin 2021 > 30 juillet 2021** : mise à disposition du public de l'étude d'impact et du dossier de création de la ZAC et consultation des habitants

3 . Les moyens d'expression

3.1 Le registre mis à disposition du public

Un registre d'observations a été mis à la disposition du public dès le lancement de la procédure de révision pour permettre aux personnes qui le souhaitent de s'exprimer tout au long du processus.

Six observations ont été consignées dans le cahier d'observations portant essentiellement sur la circulation du quartier et l'impact potentiel de la création de la ZAC sur les infrastructures viaires existantes. Une remarque d'ordre plus général évoque la nécessité de proposer un quartier vert, limitant les maisons individuelles pour ralentir l'artificialisation des sols et proposant une architecture s'insérant dans l'environnement existant.

3.2 Le "forum des habitants"

Six réunions de travail ont été organisées avec un groupe d'habitants issu du "Forum des habitants", instance de démocratie participative :

- 2 décembre 2017 : "diagnostic en marchant" : établir un diagnostic partagé du site ;
- 15 février 2018 : "vivre ensemble l'espace public" avec deux axes de travail : l'identité du quartier et les espaces de respiration ;
- 27 mars 2018 : "habiter ensemble le quartier" avec deux axes de travail : les formes d'habitat et la circulation et le stationnement ;

- 14 novembre 2018 : présentation de l'étude d'impact et l'étude de circulation ;
- 22 mai 2019 : restitution de la seconde étude de circulation.

3.3 La visite du collectif biodiversité

Le 3 mai 2018, la société en charge de l'étude d'impact a présenté son travail sur le terrain au collectif de la biodiversité Olivet.

3.4 Les réunions publiques

Trois réunions publiques ont été organisées pour informer la population et les associations et recueillir leurs avis lors de chaque étape du projet :

- jeudi 22 novembre 2018 à 20h30 : présentation des études relatives à la création de la ZAC de la Vanoise ;
- lundi 3 juin 2019 à 20h00 : présentation de la seconde étude de circulation ;
- mercredi 30 juin 2021 à 19h00 : point sur le dossier mis à disposition du public et sur l'avancée du projet.



Ces réunions publiques ont été annoncées en amont par :

- des articles dans le magazine municipal OH OLIVET et son feuillet détachable OH SORTIR ;
- des messages d'information sur les panneaux lumineux de la commune ;
- des informations sur le site Internet de la ville.

3.5 La mise à disposition du public par voie électronique

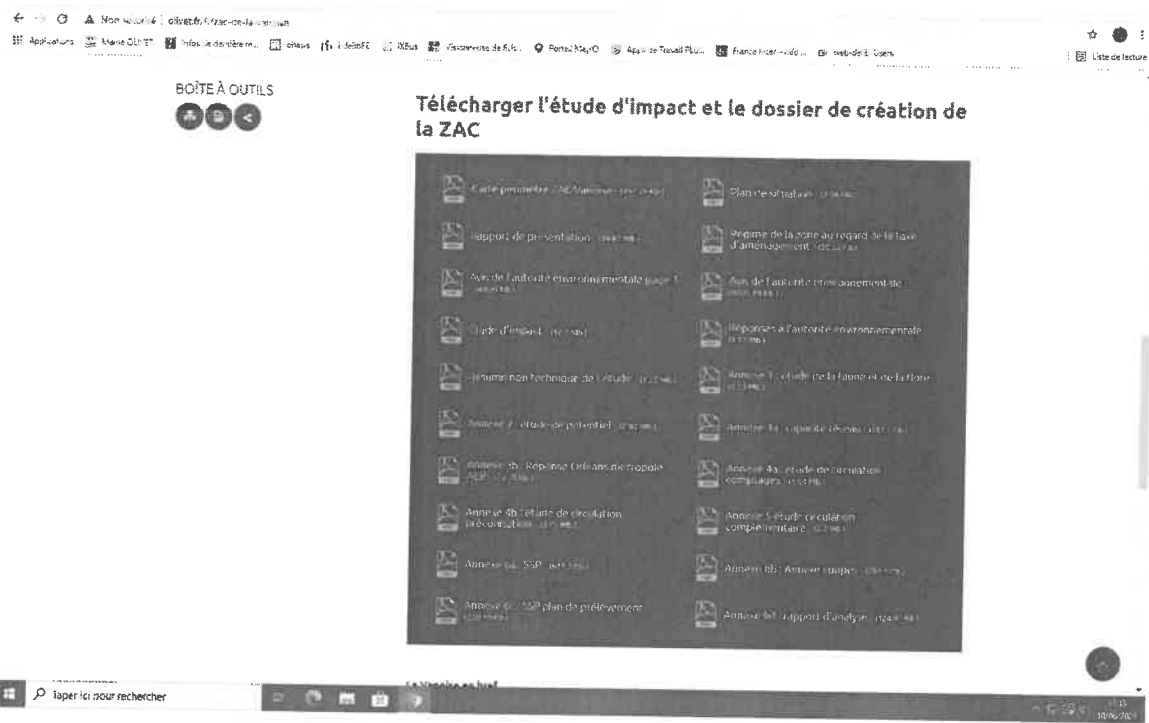
L'annonce de la mise à disposition a été faite sur site et par voie de presse dans La République du Centre du 26 mai 2021:



La mise à disposition a eu lieu du 10 juin 2021 au 30 juillet 2021.

Le dossier comportait :

- un rapport de présentation ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du périmètre composant la zone ;
- l'étude d'impact définie à l'article du code de l'environnement et ses annexes ;
- l'avis de l'autorité environnementale et la réponse de la commune ;
- le régime de la taxe d'aménagement applicable dans la ZAC.



Les avis étaient recueillis via l'adresse internet dédiée zac.vanoise@olivet.fr

21 contributions ont été recensées pendant cette mise à disposition.

Les observations émises lors de la mise à disposition du public ont porté sur :

THÈMES	RÉPONSES DE LA COMMUNE
Organisation de la concertation (mise à disposition) en été 1 remarque	Les différentes phases de la concertation ont été réalisées à différentes périodes de l'année depuis la délibération de 2017 lançant l'opération. La procédure ayant été ralentie avec la crise sanitaire depuis février 2020, la relance de la procédure administrative a repris dès que possible. Par ailleurs, la phase de mise à disposition, d'une durée habituelle de 30 jours, a été allongée à 51 jours pour compenser sa tenue en période estivale. Elle a été accompagnée de mesures de publicité et d'une réunion publique afin d'assurer la plus large diffusion possible.
Implantation des futures constructions par rapport aux habitations existantes : <ul style="list-style-type: none"> éviter les vis-à-vis entre les nouvelles constructions et les habitations existantes attention à la promiscuité et la préservation de la luminosité éviter les nuisances pour les habitants déjà présents 	Une attention particulière sera portée à la préservation de la qualité de vie des habitants déjà présents aux abords de la zone. Le plan de masse présent dans le dossier de création est un plan théorique de capacité mais ne présage pas des implantations futures des bâtiments de la ZAC. Aux abords des pavillons existants, les gabarits

11 remarques	des constructions seront les mêmes avec un format type de maison individuelle ou de logements intermédiaires.
Implantation des collectifs en coeur d'opération 5 remarques	La notion d'épannelage est prise en considération dans l'opération. Les petits collectifs seront implantés au plus près des équipements, au coeur du nouveau quartier.
Environnement pavillonnaire à préserver 3 remarques	La majorité des constructions seront des maisons individuelles. Il sera cependant nécessaire de proposer d'autres types de logements pour que la ZAC soit accessible à tous publics et permettre un parcours résidentiel sur la commune. De plus, afin d'éviter une artificialisation des sols trop importante, la réalisation de petits collectifs permet de répondre à cet enjeu tout en respectant les principes de la loi qui demande une densification du bâti.
Question de la typologie des logements sociaux : à destiner aux personnes âgées 1 remarque	La ville est carencée en termes de logements sociaux. La Préfecture est attentive à la réalisation d'objectifs ambitieux à la fois en nombre mais aussi en termes de typologie. Ainsi, il n'est pas possible de ne réaliser que des logements sociaux à destination de personnes âgées, une réelle mixité étant nécessaire.
Qualité du bât 1 remarque	La ZAC de la Vanoise se veut environnementale et vertueuse, nécessitant une qualité des bâtiments construits. Cela s'applique tant pour les équipements que pour tous les types de logements.
Impact de la ZAC sur la circulation du quartier et sécurité du quartier notamment sur les futurs axes de circulation 8 remarques	Deux études de circulation ont été réalisées démontrant la capacité des infrastructures existantes à intégrer la nouvelle ZAC. Cependant, le dimensionnement de la trame viaire sera étudié et pris en compte lors de la définition précise du programme de voirie du nouveau quartier et des liaisons avec les voies adjacentes. La sécurité du quartier aspect sera prise en compte dans les aménagements des voiries internes à la ZAC et vers le centre-ville. Il est prévu de nombreux cheminements doux, une grande place accordée aux piétons afin de créer un quartier moderne non tourné vers les voitures.
Question de la dangerosité de la circulation pour les enfants	La question de la circulation, notamment aux abords de la future école élémentaire, sera

1 remarque	étudiée finement, il sera prévu des aménagements adaptés et sécuritaires pour accompagner l'axe central de la ZAC entre la rue du général de Gaulle et la rue de la Vallée.
Pas d'élargissement de la rue du Prompt Bourgeon afin de ne pas augmenter les flux de circulation 1 remarque	Il n'est pas prévu un élargissement de cette voie.
Pas de circulation dans l'allée des Alisiers ou dans la copropriété de la "Petite Cerise" 2 remarques	Ces allées sont des voies privées. Elles ne seront pas intégrées au projet sans accord de la copropriété ou de l'association syndicale concernée.
Limitation du périmètre de la ZAC à celui de l'OAP 1 remarque	Le périmètre présenté dans le dossier est en cohérence avec le périmètre de l'OAP.
Limitation du nombre de logements dans la ZAC 5 remarques	Il est prévu entre 130 et 140 logements dans la ZAC ce qui représente une densité limitée pour un quartier de plus de 8 hectares. Différentes études urbanistiques proposaient des densités supérieures.
Respect du site patrimonial remarquable 1 remarque	Le site étant en partie situé dans le site patrimonial remarquable de la rivière du Loiret, l'avis de l'architecte des bâtiments de France sera sollicité.
Préoccupations environnementales liées à la perméabilité des sols	Un large espace vert sera préservé afin de limiter la perte de biodiversité. Une large part de pleine terre sera exigée dans chaque îlot afin que prédomine la nature dans l'opération. Les aménagements permettant la gestion des eaux des pluies façonneront les aménagements de la ZAC.
Impact du projet sur les réseaux existants 1 remarque	La Métropole, compétente en la matière, a confirmé une capacité du réseau suffisamment dimensionné pour intégrer cette ZAC.
Maintien d'arbres existants et préservation du milieu naturel. Préservation de la trame verte et bleue et des corridors écologiques sur le site de la Vanoise. 5 remarques	Il est prévu un relevé complet des arbres présents sur le site afin de pouvoir identifier les sujets à préserver en priorité. Un espace vert d'1,5 hectare prendra place au cœur du site. De même, des "poches" d'espaces verts seront créées à différents endroits de la zone afin de créer des "espaces de respiration". Les cheminements doux seront privilégiés accompagnés d'aménagements paysagers de

	<p>qualité.</p> <p>La ZAC sera environnementale et laissera une grande place aux espaces verts, aux clôtures végétales, au maintien de la biodiversité...</p>
<p>Création d'un plus grand parc pour le quartier et d'aires de jeux pour les enfants</p> <p>1 remarque</p>	<p>L'espace vert central occupera un espace très important dans le quartier, remplissant un rôle de véritable poumon vert. Sa surface de plus d'un hectare est conséquente dans une ZAC de 8 hectares.</p> <p>Les aménagements publics feront une large place aux enfants même si leur nature n'est à ce stade pas connue.</p>
<p>Étude d'impact : manque de mesures concrètes ERC (Eviter, Réduire, Compenser) et, notamment, manque de mesures concernant l'impact des constructions futures sur le milieu naturel aujourd'hui non imperméabilisé et sur la consommation de cet espace naturel.</p> <p>1 remarque</p>	<p>Ces observations sont effectivement reprises de l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact présentée par la commune. Comme répondu à cette dernière (la réponse est jointe au dossier mis à disposition) : <i>une étude d'impact actualisée sera conduite en phase de réalisation de ZAC afin d'avoir des éléments plus précis de programmation et donc affiner les mesures ERC qui en découleront ainsi que les indicateurs.</i></p> <p>Dans une autre partie de la réponse, les aspects suivants sont également abordés : <i>La ZAC de la Vanoise se situe en dent creuse au cœur de zones pavillonnaires densément bâties. Ce site est identifié depuis de nombreuses années comme future opération car il permet une urbanisation dans le tissu existant sans consommation de terres agricoles. Ce développement correspond aux orientations des différentes lois d'urbanisme qui préconisent une urbanisation de densification des villes existantes et une limitation de l'étalement urbain.</i> <i>Ce projet répond également pleinement aux orientations du SCOT de la Métropole d'Orléans. En privilégiant le renouvellement d'une importante friche urbaine inexploitée à proximité immédiate du centre-ville, le projet du Clos de la Vanoise s'inscrit de manière exemplaire dans les objectifs de maîtrise de la consommation foncière et d'optimisation des espaces urbains affirmés au sein de l'axe de la "Métropole des proximités".</i> <i>Le projet de la ZAC du Clos de la Vanoise contribue également pleinement à l'objectif de valorisation des paysages et d'affirmation de la singularité du patrimoine naturel. Espace de transition entre la rivière du Loiret et les terres agricoles au sud de la Métropole et situé à quelques minutes à pied du centre ville d'Olivet,</i></p>

	<p><i>le projet du Clos de la Vanoise a pour ambition d'initier une nouvelle forme d'occupation du sol, entre ville et campagne, respectueuse à la fois de l'environnement, des ressources naturelles et de l'identité d'Olivet [...]</i></p> <p><i>Au niveau du projet lui-même, le projet de ZAC tel qu'il est élaboré prévoit une large part aux espaces verts collectifs. En effet, tel que l'on peut lire dans l'OAP, il est prévu l'aménagement d'espaces publics et de loisir d'environ 1,5 hectare comprenant un parc boisé public, une noue paysagère ainsi que des espaces de respiration paysagers répartis dans l'opération. De plus, chaque parcelle devra respecter un coefficient de non imperméabilisation qui limitera l'imperméabilisation des sols. Les espaces naturels seront donc préservés au maximum.</i></p>
<p>Question du choix de la procédure, du choix de l'aménageur et de l'implication des habitants</p> <p>5 remarques</p>	<p>La ville a fait le choix d'une procédure de ZAC, conforme au projet d'aménagement de ce secteur. Un appel d'offres formalisé sera lancé afin de choisir un aménageur.</p> <p>La concertation avec les habitants se poursuivra dans les étapes ultérieures.</p>
<p>Demandes personnelles</p> <p>3 demandes</p>	<p>Ces demandes seront traitées ultérieurement après étude au cas par cas.</p>

4 . Synthèse et bilan de la concertation

4.1 Synthèse de la concertation

En synthèse de cette concertation et pour en tirer un bilan, les observations et propositions des participants vont globalement dans le sens d'une volonté que le projet d'aménagement ne vienne pas perturber les résidents déjà présents en apportant des nuisances nouvelles, et remette en cause le caractère pavillonnaire de la zone et son aspect naturel.

Les résidents ont en effet exprimé le souhait que les constructions réalisées soient réduites en nombre, afin de limiter les flux de circulation nouveaux, et en gabarit afin de tenir compte de la proximité des constructions nouvelles avec les habitations existantes de nature pavillonnaire.

Les observations ont également été dans le sens d'une prise en compte du caractère naturel de la zone et de la nécessité de préservation du site par la réalisation d'un plus grand parc, la limitation de l'imperméabilisation des sols et, plus généralement, la mise en œuvre de mesures concrètes ERC concernant l'impact des constructions futures sur le milieu naturel aujourd'hui non imperméabilisé et sur la consommation de cet espace naturel.

La ville d'Olivet a pris en compte ces observations et rappelle qu'une attention particulière sera portée à la préservation de la qualité de vie des habitants déjà présents aux abords de la zone.

Il est rappelé que le plan de masse présent dans le dossier de création est un plan théorique de capacité mais ne présage pas des implantations futures des bâtiments de la ZAC. Le dossier de réalisation tiendra compte de la volonté des habitants et le programme de construction prévoira, aux abords des pavillons existants, des gabarits de construction similaires avec un format type de maison individuelle ou de logements intermédiaires, comme le Maire s'y est engagé au cours de la réunion publique du 30 juin 2021.

S'agissant de la prise en compte des espaces naturels et de la préservation des sols, une étude d'impact actualisée sera conduite en phase de réalisation de ZAC afin d'avoir des éléments plus précis de programmation et d'affiner les mesures qui en découleront ainsi que les indicateurs.

4.2 Motifs retenus pour la création de la ZAC

Ces motifs sont principalement les suivants :

- la volonté de structurer le développement urbain à l'ouest de la ville avec de nouveaux équipements et un maillage fort avec les quartiers voisins ;
- de proposer une offre de logements diversifiée ;
- de mettre en œuvre une démarche durable, exemplaire et respectueuse de l'environnement ;
- et d'assurer le financement des équipements et réseaux nécessaires à l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Envoyé en préfecture le 06/10/2021

Reçu en préfecture le 06/10/2021

Affiché le



ID : 045-214502320-20211005-DEL2021_09_11_3-DE