

PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA SÉANCE DU 22 06 2015

L'an deux mil quinze, le vingt-deux juin à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Jean-Noël CHAPPUIS.

Date de la convocation : 18 06 2015		
Nombre de conseillers en exercice : 23		
Secrétaire de séance : Pascale OGEREAU		
MEMBRES PRÉSENTS	MEMBRES ABSENTS	Ayant donné procuration à
Jean-Noël CHAPPUIS		
Pascale OGEREAU		
	Pierre HERRAIZ	Françoise BAILLY
Françoise BAILLY		
Christophe BRUNET		
Nicole PATTIER		
Patrick MARTEAU		
Gérard LEFORT		
	Arthur Caire SWORTFIGUER	Pascal BARBOSA
	Catherine BONY	Pascal NOURRISSON
Pascal NOURRISSON		
Pascal BARBOSA		
	Bruno BRETON	Patricia BAYEUX
Patricia BAYEUX		
	Jean-Luc VEZON	Jean-Noël CHAPPUIS
Sylvia MORIN		
Catherine JEULIN		
	Isabelle JALLAIS-GUILLET	Catherine JEULIN
Sonia DANGLE		
	Bruno FLEURY	
Christelle GAGNEUX		
	William LE PELLETER	
Emmanuel LE GOFF		

Monsieur le maire donne lecture de l'ordre du jour :

72 – ZAC de l'Aubépin : protocole transactionnel mettant fin au contentieux opposant un riverain et la commune de Saint-Gervais-la-Forêt

Monsieur le maire précise que le point unique inscrit à l'ordre du jour concerne une famille gervaisienne. Les éléments d'information qui vont être évoqués relèvent pour certains de leur vie privée. C'est ainsi que pour des raisons de confidentialité et de respect de la vie privée des intéressés, il demande aux membres du conseil municipal de recourir à l'article L2121-8 du Code général des collectivités territoriales qui stipule en autres :

« Les séances des conseils municipaux sont publiques. Néanmoins, sur la demande de trois membres ou du maire, le conseil municipal peut décider, sans débat, à la majorité absolue des membres présents ou représentés, qu'il se réunit à huis clos... »

Monsieur le maire poursuit :

Le huis-clos implique le départ du public. L'auxiliaire de séance peut assister à la séance. Seul ce point sera voté à huis clos, par conséquent, il n'y aura pas d'affaires diverses évoquées à la fin de la séance.

N°72/2015

Conseil municipal – séance à huis-clos

Conformément à l'article L. 2121-18 du code général des collectivités territoriales, Monsieur le maire propose de délibérer à huis clos selon l'ordre du jour qui a été transmis le 18 juin 2015 aux membres du conseil municipal.

Monsieur le maire propose d'adopter la délibération suivante :

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'article L2121-18 du code général des collectivités territoriales,

VU l'ordre du jour du conseil municipal en date du 27 mai 2014,

Considérant que le point unique inscrit à l'ordre du jour de cette séance intéresse certaines personnes et que des éléments touchant à leur vie privée peuvent apparaître,

Après en avoir délibéré, à la majorité absolue des membres présents ou représentés

(**POUR** = Jean-Noël CHAPPUIS, Pascale OGEREAU, Pierre HERRAIZ, Françoise BAILLY, Christophe BRUNET, Nicole PATTIER, Patrick MARTEAU, Gérard LEFORT, Arthur Caire SWORFIGUER, Catherine BONY, Pascal NOURRISSON, Pascale BARBOSA, Bruno BRETON, Patricia BAYEUX, Jean-Luc VEZON, Sonia DANGLE – **CONTRE** = Sylvia MORIN, Catherine JEULIN, Isabelle JALLAIS-GUILLET, Christelle GAGNEUX, Emmanuel LE GOFF)

DECIDE :

- de délibérer à huis clos de l'affaire inscrite à l'ordre du jour qui a été transmis le 18 juin 2015 aux membres du conseil municipal de Saint-Gervais-la-Forêt.

N°73/2015

ZAC de l'Aubépin - Protocole transactionnel mettant fin au contentieux opposant les consorts [REDACTED] à la commune de Saint-Gervais-la-Forêt

Par une délibération de son conseil municipal en date du 24 juillet 2008, la commune de Saint-Gervais-la-Forêt a créé la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite de l'Aubépin.

Cette opération d'aménagement consiste à urbaniser le secteur de l'Aubépin, un des derniers espaces urbanisables disponibles sur le territoire de la commune, afin de répondre aux objectifs suivants :

- maintenir l'attractivité de la commune et répondre aux besoins de la population en poursuivant l'urbanisation progressive du territoire
- développer, en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH), un programme de logements diversifié pour répondre aux objectifs de mixité urbaine : logements sociaux, primo-accession, accession à la propriété...
- créer un vrai quartier mixte constitué de logements et d'espaces publics : liaisons douces pour les piétons et les cyclistes, espaces de jeux, zones de promenade...
- concevoir un quartier basé sur la qualité environnementale et le développement durable : aménagements paysagers, préservation de la lisière de la forêt de Russy, circulations douces, gestion écologique des eaux pluviales, éco quartier
- maîtriser l'urbanisation grâce à la procédure de ZAC qui permet de respecter les choix fondamentaux de l'aménagement, et ce, sur une douzaine d'années.

Le projet d'aménagement répond de surcroît :

- aux grands enjeux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 27 juin 2006 par Agglopolys dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit de construire 480 à 660 logements par an sur l'ensemble du territoire du SCOT jusqu'à l'horizon 2015
- au PLH de l'agglomération de Blois adopté le 17 novembre 2006 qui a fixé un objectif de 177 logements à construire sur le territoire de la commune de Saint-Gervais-la-Forêt durant la période 2012-2017 et de respecter les quotas fixés pour les logements sociaux, les logements en locatif aidé, les logements en accession sociale et les logements en accession maîtrisée
- au PLU et à son orientation d'aménagement, qui a pour volonté d'urbaniser le secteur de l'Aubépin, en continuité avec les quartiers d'habitat les plus récents.

La réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de l'Aubépin a été confiée à la SAEM 3 VALS AMENAGEMENT dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée par délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2009 et signée le 18 juin 2010.

La commune de Saint-Gervais-la-Forêt a sollicité par une délibération de son conseil municipal en date du 10 septembre 2012, l'organisation d'enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique (DUP), et parcellaire et au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs à la « loi sur l'eau ».

Par ordonnance rendue le 10 mai 2013 par Madame la Présidente de Tribunal Administratif d'Orléans, Monsieur Patrick AZARIAN a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée du 10 juin au 12 juillet 2013.

Le commissaire-enquêteur a remis son rapport et un avis favorable le 31 juillet 2013.

Par délibération en date du 21 octobre 2013, le conseil municipal s'est prononcé conformément à l'article L.11-1-1 du Code de l'urbanisme sur l'intérêt général du projet.

Par arrêté n° 2014058-0005 du 27 février 2014, le Préfet du LOIR-ET-CHER a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC de l'Aubépin sur le territoire de la commune et l'acquisition, par le concessionnaire 3 VALS AMENAGEMENT, des immeubles et droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation de ce projet.

En parallèle, la commune a engagé une procédure de modification de son PLU en vue de permettre la réalisation de la ZAC de l'Aubépin.

La modification n°1 qui porte sur le secteur de l'Aubépin, inscrit au sein du PLU en zone 1 AUZ (zone d'habitation future à vocation d'habitat, peu ou pas encore équipée) a pour objet d'intégrer les dispositions graphiques et réglementaires concernant l'opération d'aménagement de la ZAC de l'Aubépin.

Par ordonnance rendue le 10 mai 2013 par Madame la Président du Tribunal Administratif d'Orléans, Monsieur Patrick AZARIAN a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

Par arrêté municipal en date du 17 mai 2013 ont été définies les modalités de l'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU de la commune.

L'enquête publique s'est déroulée aux mêmes dates que celle préalable à la DUP.

Le commissaire-enquêteur a déposé son rapport, ses conclusions et un avis favorable le 31 juillet 2013.

La modification n°1 du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal de la commune en date du 21 octobre 2013.

Enfin, lors de la même séance, le conseil municipal de la commune a également approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de l'Aubépin et son programme des équipements publics.

Par courriers datés du 20 décembre 2013, reçus en mairie le 21 décembre suivant, [REDACTED] a sollicité le retrait des délibérations prises par le conseil municipal de la commune le 21 octobre 2013, à savoir :

- délibération n° 83/2013 : déclaration du projet d'intérêt général conformément à l'article L.11-1-1 du Code de l'expropriation
- délibération n° 84/2013 : approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC
- délibération n° 85/2013 : approbation de la modification n° 1 du PLU de la commune.

La commune a rejeté ces recours gracieux par courriers en date du 17 février 2014.

■■■■■■■■■■ a déposé le 18 avril 2014 deux requêtes auprès du Tribunal Administratif d'Orléans sollicitant :

- Requête enregistrée sous le n° ■■■■■■ :
 - o l'annulation de la délibération du conseil municipal de St-Gervais-la-Forêt en date du 21 octobre 2013 aux termes de laquelle celui-ci a approuvé la modification n°1 du PLU de la commune
 - o l'annulation, par voie de conséquence, de la décision expresse de rejet du recours gracieux de la commune en date du 17 février 2014
 - o la prise en charge par la commune, sur le fondement des dispositions de l'article L 761-1 du Code de justice administrative, des frais irrépétibles à hauteur de 2 000€

- Requête enregistrée sous le n° ■■■■■■ :
 - o l'annulation de la délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2013 aux termes de laquelle celui-ci a déclaré d'intérêt général le projet d'aménagement de la ZAC de l'Aubépin
 - o l'annulation de la délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2013 aux termes de laquelle celui-ci a approuvé le dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC de l'Aubépin
 - o l'annulation par voie de conséquence de la décision expresse de rejet du recours gracieux du Maire en date du 17 février 201
 - o la prise en charge par la commune, sur le fondement des dispositions de l'article L.761-1 du Code de justice administrative, des frais irrépétibles à hauteur de 2 000€.

En date du 19 mai 2014, le conseil municipal a autorisé Monsieur le maire à ester auprès du Tribunal Administratif dans les requêtes évoquées ci-dessus et a désigné Maître Xavier COUTON pour défendre les intérêts de la commune dans cette affaire.

Sur ses conseils, la commune a engagé une procédure de négociation avec la partie adverse. En effet, même si les recours engagés n'empêchent pas la poursuite par l'aménageur de la procédure d'acquisition du foncier et d'aménagement de la ZAC, les risques liés aux effets d'un jugement défavorable du Tribunal Administratif ne doivent pas être ignorés.

Après plusieurs rencontres, les deux parties se sont entendues pour rédiger le protocole transactionnel dont les bases d'accord sont :

- engagements de la commune et de 3 Vals Aménagement :
 - o confirmation du principe de circulation suffisante sur le chemin d'accès à la parcelle des intéressés,
 - o reprise et rehaussement du mur de clôture mitoyen en moellons sur une longueur de 25 mètres, jusqu'à 2 mètres de hauteur réglementaire,
 - o suppression de la programmation d'une placette au droit du mur d'enceinte et maintien d'un accès logistique suffisant à la propriété par la création d'un chemin piéton et cycliste le long de la propriété des intéressés
 - o inscription à l'ordre du jour d'une séance du conseil municipal le 31 octobre 2015 au plus tard les modifications du programme des équipements publics de la ZAC de l'Aubépin évoquées ci-dessus,
 - o recours à une procédure de référé préventif avant le commencement des travaux d'aménagement des équipements publics de la ZAC de l'Aubépin
 - o versement d'une indemnité forfaitaire et globale d'un montant de 30 000€ (trente mille euros) pour compensation du préjudice matériel avancé par la partie adverse consistant en la perte de valeur vénale de leur propriété, charges ou dépenses imputées sur le bilan de l'opération
 - o garantie de la SAEM 3 Vals aménagement aux engagements pris par la commune de Saint-Gervais-la-Forêt à l'exception de celui pris par cette dernière de soumettre à son conseil municipal au plus tard le 31 octobre 2015, la modification du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC de l'Aubépin.

- engagements de la partie adverse :
 - o désistement de ses instances et de ses actions engagées devant le tribunal administratif d'Orléans contre les délibérations du conseil municipal du 21 octobre 2013 portant sur déclaration d'intérêt général du projet d'aménagement de la ZAC de l'Aubépin, approbation du dossier de réalisation de cette ZAC et du programme des équipements publics et approbation de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme
 - o accord de cession au prix d'un euro (1€) d'une emprise de 64 m² de sa parcelle située à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement de la ZAC de l'aubépin et de celui de la déclaration d'utilité publique.

Monsieur le maire précise que ce protocole n'entrera en vigueur et ne deviendra effectif et opposable qu'à compter du jour où sera devenue définitive, c'est-à-dire purgée de tout recours direct, la décision d'approbation par le conseil municipal de la commune de Saint-Gervais-la-Forêt des modifications envisagées ci-dessus, étant rappelé que cette décision devra intervenir le 31 octobre 2015 au plus tard.

A défaut :

- de la décision d'approbation visée à l'alinéa précédent, au plus tard le 31 octobre 2015,
- du caractère définitif de cette décision, c'est-à-dire de la purge de tout recours administratif (gracieux ou hiérarchique) et contentieux contre elle,
- ainsi que de la décision du juge des tutelles concernant un des intéressés,

ces conditions d'approbation, de purge et d'autorisation étant cumulatives, le présent protocole sera caduc, et les parties retrouveront leur entière liberté d'action, soit dans le cadre de la poursuite des contentieux en cours, soit dans le cadre de nouvelles négociations.

La partie adverse s'engage à ne pas divulguer le contenu du protocole faisant l'objet de cette délibération à des tiers, exception faite, d'une part, aux tribunaux pour l'hypothèse où l'une ou l'autre des parties ne respecterait pas les engagements souscrits, et d'autre part, au Juge des tutelles, à seule fin de solliciter de sa part la désignation d'un curateur ad hoc pour un des intéressés de la partie adverse.

Enfin, Monsieur le maire confirme qu'en contrepartie des engagements pris dans le cadre de ce protocole par la commune de Saint-Gervais-la-Forêt, par son concessionnaire, la SAEM 3 Vals Aménagement, la partie adverse se déclare pleinement indemnisée de l'ensemble des préjudices qui auraient pu être causés par la procédure d'aménagement relative à la ZAC de l'Aubépin et à l'expropriation consécutive, et dont elle aurait pu tenter de faire valoir la réparation, soit devant le juge judiciaire, soit devant le juge administratif. En conséquence, et sauf modification de la ZAC dans des conditions substantielles de nature à en remettre en cause l'économie générale telle qu'elle ressort des modifications prévues au présent protocole, la partie adverse s'engage de manière irrévocable et définitive à ne pas engager de recours à l'encontre d'un quelconque acte présentant un lien avec la ZAC de l'Aubépin, ni avec la procédure d'expropriation relative à cette ZAC ; de même, en cas d'exercice d'un recours contre un acte qui n'entrerait pas dans le champ d'application de la renonciation prévue ci-dessus, la partie adverse s'engage de manière expresse et irrévocable à ne pas invoquer, par voie d'exception, l'illégalité alléguée des actes et décisions attaquées dans le cadre des procédures engagées le 18 avril 2014 auprès du Tribunal Administratif d'Orléans.

Après en avoir délibéré et à la majorité absolue des membres présents ou représentés

(POUR = Jean-Noël CHAPPUIS, Pascale OGÉREAU, Pierre HERRAIZ, Françoise BAILLY, Christophe BRUNET, Nicole PATTIER, Patrick MARTEAU, Gérard LEFORT, Arthur Caire SWORFIGUER, Catherine BONY, Pascal NOURRISSON, Pascale BARBOSA, Bruno BRETON, Patricia BAYEUX, Jean-Luc VEZON, Catherine JEULIN, Isabelle JALLAIS-GUILLET, Sonia DANGLE – ABSTENTIONS = Sylvia MORIN, Emmanuel LE GOFF – CONTRE = Christelle GAGNEUX)

le conseil municipal :

- ***accepte les termes du protocole d'accord évoqué par la présente,***
- ***autorise Monsieur le maire à le signer.***

Séance levée à 20h15
