

Réunion du conseil municipal du 14 mars 2022

Le quatorze mars deux mille vingt deux à 19h30 s'est réuni le Conseil Municipal de la CHAPELLE CHAUSSEE sous la présidence de Monsieur Pascal PINAULT Maire.

Etaient présents

Ms PICHOUX P. – BUAN J.M.- Mmes DE LA VILLEON L. – JANVIER C. (Adjoints- M GLOAGUEN F. (Conseiller délégué) – Mmes BROUSSIN E.- POLET V. – LEMEUX M. – Ms RUDELLE A. – ALIX J.L.- SEVIN A.

Absents excusés

MAURY A.- NOURRISSON I. – SIMON L.

Procuration

Ludovic SIMON a donné procuration à Frédéric GLOAGUEN

Date de la convocation : 8 mars 2022

DELIB20220303

Approbation du Cahier des charges de Cession de terrains et du Cahier des prescriptions architecturales de la 1^{ère} tranche de la ZAC

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-6 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté.

Vu la délibération n° 2015-11-03 du 9 novembre 2015 par laquelle le Conseil municipal a lancé les études d'aménagement portant sur le secteur dit « du Chemin Neuf » et a opté pour la procédure de Zone d'Aménagement Concerté pour la réalisation du projet portant sur ce secteur,

Vu la délibération n° 2018-03-07 en date du 13 mars 2018 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Chemin Neuf,

Vu la délibération n° 2018-05-03 du 17 mai 2018 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC du Chemin Neuf,

Vu la délibération n° 18-06-01-03 du 18 juin 2018 par laquelle le Conseil municipal a décidé de faire réaliser la ZAC du Chemin Neuf dans le cadre d'une concession d'aménagement,

Vu la délibération n° 2018-12-1-04 du 20 décembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a autorisé le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner l'aménageur-concessionnaire de la ZAC du Chemin Neuf,

Vu la délibération n° 2019-09-02 du 16 septembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Viabilis Aménagement en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Chemin Neuf,

Vu la délibération n° 2021-10-03 du 11 octobre 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la mise en œuvre d'une concertation préalablement à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf,

Vu la délibération n° 20220302 en date du 14 mars 2022 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf,

Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains et son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères, annexés à la présente délibération,

Monsieur le Maire rappelle que les dossiers de création et de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf ont respectivement été approuvés par le Conseil municipal le 17 mai 2018 et le 14 mars 2022.

En sa qualité d'aménageur-concessionnaire, désigné le 16 septembre 2019, la société VIABILIS AMÉNAGEMENT a élaboré le Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC.

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, le cahier des charges de cession de terrains (CCCT) définit les droits et devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC. Il indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le CCCT est accompagné d'une annexe : le « cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales » (CPAPE) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées au sein de la zone, et qui fixe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la ZAC.

Ces deux documents seront annexés à chaque acte de vente ; les règles et prescriptions qu'ils fixent s'imposeront ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC, en complément des règles définies au Plan Local d'Urbanisme.

La validation du CCCT et du CPAPE relève normalement de la compétence propre du Maire, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 précité. Monsieur le Maire indique qu'il a souhaité soumettre ces documents à l'approbation du Conseil municipal afin d'assurer le même niveau d'information pour l'ensemble des conseillers et assurer l'opposabilité de ces documents, notamment le CPAPE, à l'ensemble des administrés.

Pour cela, la présente décision d'approbation fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Mention de la décision d'approbation, ainsi que du lieu où celle-ci peut être consultée, affichée pendant un mois en mairie.

Il est proposé, en outre, que le CPAPE soit consultable sur le site internet communal ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels afin de permettre à chaque personne intéressée de prendre connaissance des règles d'urbanisme définies au sein du périmètre de la ZAC.

Par ailleurs, il est également proposé que le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC soit transmis au service en charge des instructions d'autorisations d'urbanisme, afin d'assurer une parfaite application des règles d'urbanisme prévues au sein du projet.

Enfin, il est précisé que **le CCCT et le CPAPE soumis ce jour à l'approbation du Conseil municipal portent sur la première tranche de la ZAC** : ils feront l'objet d'une actualisation à chaque nouvelle tranche de travaux et seront ainsi soumis à la validation du Conseil municipal chaque fois que nécessaire.

Compte tenu de l'exposé qui précède,
Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- a) **D'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) portant sur la Tranche 1 de la ZAC du Chemin Neuf.**

- b) De valider les mesures prévues pour assurer la publicité, la consultation et l'application du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC du Chemin Neuf (Tranche 1), comme suit :
- c) Mention de la présente délibération valant décision d'approbation, ainsi que du lieu où celle-ci peut être consultée, affichée pendant un mois en mairie ;
 - d) Mise à disposition du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE), portant sur la Tranche 1 de la ZAC du Chemin Neuf, sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels ;
 - e) Transmission du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) de la ZAC du Chemin Neuf (Tranche 1) au service en charge des instructions d'autorisations d'urbanisme.

Le conseil municipal après délibération

- a) **Approuve le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) portant sur la Tranche 1 de la ZAC du Chemin Neuf.**
- b) **Valide les mesures prévues pour assurer la publicité, la consultation et l'application du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC du Chemin Neuf (Tranche 1), comme suit :**
- c) **Dit que mention de la présente délibération valant décision d'approbation, ainsi que du lieu où celle-ci peut être consultée, affichée pendant un mois en mairie ;**
- d) **Dit qu'une mise à disposition du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE), portant sur la Tranche 1 de la ZAC du Chemin Neuf, sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels ;**
- e) **Dit que sera transmis le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) de la ZAC du Chemin Neuf (Tranche 1) au service en charge des instructions d'autorisations d'urbanisme.**
- f) **Autorise Monsieur le Maire à signer tous documents se rapportant à la ZAC du Chemin Neuf.**

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits

Suivent les signatures pour copie conforme,

Le Maire

Pascal PINAULT

