



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

037-213700545-20220902-DCM2022-42-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/09/2022

Affichage : 09/09/2022

Le Maire, Gérard DAVIET.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département d'INDRE-ET-LOIRE
Arrondissement de TOURS
Canton de VOUVRAY

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal Séance du 2 septembre 2022

L'an deux mil vingt deux, le vendredi 2 septembre, à dix huit heures trente, les membres du Conseil Municipal se sont réunis en séance publique, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Gérard DAVIET, Maire, en suite de convocation en date du 26 août 2022.

Nombre de conseillers en exercice : 27

Présents : 21 Présents : Gérard DAVIET, Christian DRUELLE, Jean-Michel BIZET, Christine BERENGUER, Christophe DAMOUR, Ajete DESLIS, Liliane DALONNEAU, Jean-Philippe ROBIN, Françoise RICHARD, Gilberte BAUMANN, Véronique VEAU, Marie-Eve GAPIN, Christophe MANCEAU, Olivia ETIENNE, Floriane MARINA, Stéphanie AK, Dominique GOURDON, Marc PIGEON, Elisabeth GANDEMER, Patrick ETESSE, Claudine DESMARES.

Pouvoirs : 6 Absents ayant donné un pouvoir : Jean-François TRAINSON a donné pouvoir à Stéphanie AK, David GUIOT a donné pouvoir à Ajete DESLIS, Philippe BARROUX a donné pouvoir à Christophe DAMOUR, Damien COCHARD a donné pouvoir à Jean-Michel BIZET, Patrick DELETANG a donné pouvoir à Marc PIGEON, Fabrice DESTIN a donné pouvoir à Elisabeth GANDEMER.

Absents : 6 Absents non représentés : 0

Votants : 27 A été élue secrétaire de séance à l'unanimité : Madame Christine BERENGUER.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut donc valablement délibérer.

Délibération n° 2022-42 : Approbation des Cahiers des Charges de Cession de Terrains et des Cahiers des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la première et de la deuxième tranche de la ZAC du Secteur Nord

Monsieur le Maire explique à l'assemblée que le projet d'aménagement portant sur le Secteur Nord à Chanceaux-sur-Choisille a pour objectif de proposer une gamme de logements répondant à la pluralité de demandes communales et locales, tout en tenant compte et en respectant la morphologie urbaine de Chanceaux-sur-Choisille, notamment ses atouts paysagers et patrimoniaux.

Par conséquent, afin de maîtriser cet aménagement et d'en assurer la cohérence d'ensemble, il a été décidé, par délibération du 8 juin 2017 d'inscrire le projet dans une procédure de Zone d'Aménagement Concerté : la ZAC « Secteur Nord » a ainsi été créée le 23 novembre 2017 par délibération du Conseil municipal.

Pour cette concession d'aménagement, le Crédit Mutuel Aménagement Foncier a été désigné aménageur par la commune de Chanceaux-sur-Choisille par délibération n° 2018-031 du 14 juin 2018.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 2020-02 du 22 janvier 2020 comprenant notamment le programme des équipements publics à réaliser dans la zone, le programme global des constructions à réaliser, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

La première tranche (Tranche 1) des travaux de viabilisation concerne la commercialisation de terrains à bâtir (17), d'un ilot n°1 de logements groupés (6 maisons groupées), d'un ilot n° 2 de logements collectifs destinés à l'habitat social (12 collectifs sociaux) et d'un ilot n°3 de logement collectifs et groupés (10 maisons groupées et 8 collectifs).

La deuxième tranche (Tranche 2) des travaux de viabilisation concerne la commercialisation de terrains à bâtir (13), d'un ilot n°8 de logements groupés (8 maisons groupées), d'un ilot n° 10 de logements groupés (9 maisons groupées).

Il convient donc de se doter d'un Cahier des Charges de Cessions de Terrains (CCCT) spécifique à chacune de ces tranches de la ZAC. En effet, l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, impose de joindre un cahier des charges de cession de terrain (CCCT) à toute vente de parcelle réalisée à l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Ce document est à la fois contractuel et réglementaire et a pour objet de définir les droits et devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser de la ZAC.

A ces CCCT de chaque tranche sont annexés un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) qui est un guide de conception pratique et pédagogique, élaboré par l'urbaniste de la ZAC. Ce document précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, en imposant des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales spécifiques pour la durée de réalisation de la zone.

L'objet du CPAUPE est donc, notamment, de traduire réglementairement les principes énoncés dans le référentiel d'aménagement de la ZAC, en venant compléter les règles fixées par le PLU sur la zone. Les prescriptions définies au CPAUPE peuvent ainsi être plus restrictives que celles du PLU, afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privées au sein de la ZAC, et d'offrir un cadre de vie agréable et pérenne à ses habitants.

Aussi, afin de permettre les premières acquisitions (les premières commercialisations de la tranche 1 sont programmées pour le 4ème trimestre 2022), il y a lieu au préalable d'approuver les CCCT relatifs à la tranche 1 et à la tranche 2 de la ZAC ainsi que leurs annexes respectives.

Il est précisé que chaque tranche de la ZAC (4 tranches au total) aura son propre CCCT et ses annexes, qui seront préalablement soumis à l'approbation du Conseil Municipal afin de les rendre opposables.

Conformément aux dispositions des articles L.311-6, D.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme, les dispositions du CPAUPE sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme lorsque le document a fait l'objet d'une approbation en Conseil Municipal ainsi que des mesures de publicité prévues par le code. Cela signifie que les dispositions contenues dans le CPAUPE approuvé par le Conseil Municipal sont opposables aux acquéreurs des lots ainsi qu'à l'administration lors de l'instruction et de la délivrance du permis de construire.

Considérant que des modifications et/ou compléments d'informations ont été apportés aux annexes du CCCT de la tranche 1, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France, et que dès lors, il y a lieu d'annuler la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} avril 2022 approuvant le CCCT et son annexe, le CPAUPE de la première tranche et de reprendre une nouvelle délibération approuvant les CCCT et les CPAUPE de la tranche 1 et de la tranche 2 ;

Afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CCCT et au CPAUPE à l'ensemble des services et des administrés, ces documents doivent être soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

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.311-16 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,

Vu la délibération n°2015-10 du 5 mars 2015 par laquelle le Conseil Municipal a défini les enjeux et les objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme ainsi que l'économie générale du projet, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n°2015-10 du 5 mars 2015 par laquelle le Conseil Municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création de la zone d'Aménagement Concerté du Secteur Nord,

Vu la délibération n°2017-29 en date du 8 juin 2017 par laquelle Le Conseil Municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact,

Vu la délibération n°2017-061 en date du 23 novembre 2017 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC du Secteur Nord,

Vu l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet en date du 25 janvier 2017,

Vu la délibération n°2018-031 du 14 juin 2018 par laquelle le Conseil Municipal a désigné la société Crédit Mutuel Aménagement Foncier en qualité d'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation de la future Zone d'Aménagement Concerté du Secteur Nord,

Vu la délibération n°2020-01 du 22 janvier 2020 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le programme des équipements publics à réaliser dans la Zone d'Aménagement Concerté du Secteur Nord,

Vu la délibération n°2020-02 du 22 janvier 2020 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Secteur Nord,

Vu la délibération n°2020-04 du 22 janvier 2020 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le référentiel d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Secteur Nord,

Vu la délibération n°2020-05 du 22 janvier 2020 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°1 au Traité de Concession relatif à la Zone d'Aménagement Concerté du Secteur Nord,

Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et de Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la première tranche de la Zone d'Aménagement Concerté du Secteur Nord,

Considérant le souhait d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CCCT et au CPAUPE à l'ensemble des services et des administrés, tel que le permettent les articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 du code de l'urbanisme ;

Le CONSEIL MUNICIPAL,
Après en avoir délibéré :

-ANNULE ET REMPLACE la délibération n°2022-17 du 1^{er} avril 2022 approuvant le CCCT et le CPAUPE de la première tranche de la ZAC du Secteur Nord.

-APPROUVE les Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT), ainsi que leurs annexes, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), portant sur la première tranche (tranche 1) et sur la deuxième tranche (tranche 2) de la Zone d'Aménagement Concerté du Secteur Nord.

-AUTORISE la publicité du Cahier des Charges de Cession de Terrains et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la première tranche (tranche 1) et de la deuxième tranche (tranche 2) de la Zone d'Aménagement Concerté du Secteur Nord en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme.

- DEFINIT en conséquence les modalités de publicité suivantes :

- Mention de l'approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrains et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la première tranche (tranche 1) et de la deuxième tranche (tranche 2) de la zone d'Aménagement concerté du Secteur Nord sur le site internet de la commune ainsi qu'en mairie (service de l'urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.
- Transmission du Cahier des Charges de Cession de Terrains et du CPAUPE de la première tranche (tranche 1) et de la deuxième tranche (tranche 2) au Service Commun des Autorisations du Droit des Sols (ADS) de Tours Métropole Val de Loire, auquel adhère la commune, en charge de l'instruction des autorisations du droit des sols.

-PRECISE que l'opposabilité des CCCT et des CPAUPE sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant.

ADOpte A 25 VOIX POUR ET 2 ABSTENTIONS (M. Patrick ETESSE, Mme Claudine DESMARES).

Pour extrait certifié conforme,

La Secrétaire de séance,

Christine BERENQUER



Le Maire,

Gérard DAVIET.



Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif d'ORLÉANS dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Préfecture d'Indre-et-Loire,*
- date de l'accomplissement des mesures de publicité (publication, affichage ou notification).*