



R E P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

D E P A R T E M E N T D E L A C H A R E N T E M A R I T I M E

C O M M U N E D U G U A

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-six novembre, le Conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni à la salle Jean Mercier sous la présidence de M. BROUHARD, Maire.

Convocation : 21/11/24	Etaient présents : Patrice BROUHARD, Béatrice ORTEGA, Stéphane DELAGE, Michel REY, Farid KECHIDI, Didier DEBRIE, Mauricette GOMEZ, Nicole DUBUC, Béatrice PREVOST, Ghislaine JOUANNET, Guillaume BONDOUX, Joël CHAGNOLEAU, Evelyne BERUSSEAU, Alain LATREUILLE, Marie-Pierre BIGOT.
Affichage : 21/11/24	
Nombre de membres :	Excusés : Emmanuelle STRADY a donné procuration à Alain LATREUILLE. Alix SICARD a donné procuration à Joël CHAGNOLEAU.
- En exercice : 19	Absents : Laurent VICI, Christine CHAPRON.
- Procurations : 2	Secrétaire de séance : Michel REY
- Votants : 17	

2024_11_81 Approbation du cahier des charges de cession de terrains (CCCT) et du cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE) de la tranche 3 de la ZAC Champlain.

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° 2017-06-66 du 27 juin 2017 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme ainsi que l'économie générale du projet d'aménagement portant sur le secteur de Champlain, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 2018-02-06 en date du 8 février 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société GPM Immobilier en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation du projet d'aménagement de Champlain,

Vu la délibération n° 2019-02-02 en date du 12 février 2019 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'examen au cas par cas environnemental,

Vu la délibération n° 2019-02-03 en date du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n° 2019-12-22 du 17 décembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n° 2019-12-123 du 17 décembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n° 2019-12-124 du 17 décembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le référentiel d'aménagement de la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n° 2019-12-126 du 17 décembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC de Champlain ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales, portant sur la première tranche de la ZAC,

Vu la délibération n° 2021-07-98 du 6 juillet 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la mise en place d'un dispositif de convention anti-spéculative destiné à encadrer la revente des lots à bâtir sur les tranches 2 et 3 de la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n° 2021-07-99 du 6 juillet 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC de Champlain ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales, portant sur la deuxième tranche de la ZAC,

Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains et de Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales portant sur la tranche 3 de la ZAC de Champlain,

Monsieur le Maire rappelle que :

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) permettent, d'une part, 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 au sein du périmètre de la ZAC et, d'autre part, de préciser 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 CPAPE 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 CPAPE peuvent ainsi être plus restrictives que celles du PLU, afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privatives au sein de la ZAC, et d'offrir un cadre de vie agréable et pérenne à ses habitants.

Conformément aux dispositions des articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme, les dispositions du CPAPE 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 au CPAPE 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.

Afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CPAPE à l'ensemble des services et des administrés, le Maire a souhaité soumettre ce document à l'approbation du Conseil municipal et, ce, pour chaque tranche de l'opération.

C'est ainsi que par délibérations du 17 décembre 2019 puis du 6 juillet 2021, le Conseil municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) relatifs aux tranches 1 et 2 la ZAC de Champlain.

Considérant que le CCCT et le CPAPE ont été élaborés dans le cadre du lancement pré-opérationnel de la troisième tranche de la ZAC ; le projet de CPAPE de la tranche 3 a ainsi été travaillé depuis le début de l'année 2024 avec les membres du Comité de Pilotage de la ZAC et a fait l'objet de de plusieurs réunions ;

Considérant que le service instructeur de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes a notamment été associé à la réflexion pour s'assurer de la bonne adéquation avec les règles du plan local d'urbanisme ;

Considérant que les prescriptions architecturales et paysagères de la tranche 3 ont été adaptées (sur les questions des accès aux lots, des implantations de constructions, règles de végétalisation, de clôtures, etc.) afin de tenir compte du découpage parcellaire ainsi que des prescriptions en vigueur sur le territoire ;

Considérant que ces adaptations sont conformes aux principes d'aménagement définis pour la ZAC et s'inscrivent dans l'esprit général du futur quartier ;

Considérant qu'il est rappelé, par ailleurs, que la convention anti-spéculative approuvée par le Conseil municipal le 6 juillet 2021 est intégrée au Cahier des Charges de Cession de Terrains portant sur la tranche 3 de la ZAC ;

Considérant le souhait rappelé de Monsieur le Maire d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CPAPE 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 ;

Considérant que l'approbation du CCCT et du CPAPE fera l'objet de mesures de publicité telles que prévues à l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme, comme suit :

- Mention de l'approbation du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la tranche 3 de la ZAC de Champlain sera affichée pendant un mois en mairie, étant précisé que l'opposabilité du CPAPE sera effective à l'expiration de ce délai d'affichage d'un mois ;

- Mise à disposition du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la tranche 3 de la ZAC de Champlain sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.

Considérant que le CPAPE de la tranche 3 approuvé sera également transmis à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sur proposition de M. le maire, le conseil municipal, à 2 voix CONTRE (F. KECHIDI et M. REY) et 15 voix POUR :

- **APPROUVE le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE), portant sur la tranche 3 de la ZAC de Champlain ;**
- **RAPPELLE que sera annexée au Cahier des Charges de Cession de Terrains la convention anti-spéculative approuvée par le Conseil municipal le 6 juillet 2021 ;**
- **AUTORISE la publicité du Cahier des Charges de Cession de Terrains et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la tranche**

3 de la ZAC de Champlain, conformément aux dispositions de l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme, selon les modalités suivantes :

- > **Mention de l'approbation du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la tranche 3 de la ZAC de Champlain affichée pendant un mois en mairie, étant précisé que l'opposabilité du CPAPE sera effective à l'expiration de ce délai d'affichage d'un mois.**
 - > **Mise à disposition du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la tranche 3 de la ZAC de Champlain sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.**
 - > **Transmission du CPAPE de la tranche 3 approuvé à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.**
- **AUTORISE le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Le secrétaire de séance,



Le Maire,

Patrice BROUHARD