

DELIBERATION	CONSEIL MUNICIPAL DU 19 SEPTEMBRE 2024
2024-DGSDEL-102 Code	ZAC "LES MOULINS" APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS ET DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES - TRANCHE 1

Date de la convocation : 12/09/2024 - Date d'affichage de la convocation : 12/09/2024

Nombre de conseillers en exercice : 29 - Nombre de présents : 21 - Nombre de votants : 24

PRESENTS : EMAS-JAROUSSEAU Georges, HERVOIS Serge, SALLÉ Pierre, ROULLET Monique, SOLLIER Olivier, COUDERT Danièle, LEPAREUR François, REYSZ Françoise, PONCET Patrick, ZELECHOWSKI Roselyne, LANNES Michel, SIEGEL Brigitte, PRINCE Patrick, NOISEUX Corinne, SIMON Nathalie, BOUQUET Éric, HAMZA Annaïck, PRINCE Nicolas, NOGARET Julien, MARCON Claire, CHARRIER Cidjy

ABSENTS EXCUSÉS :

RACLET Chantal ; MASSARD Laurent ; ÉVEILLÉ Thierry

POUVOIRS :

LEGER Jean-Paul a donné pouvoir à PRINCE Patrick

FRANQUE DE LUXEMBOURG Dominique a donné pouvoir à REYSZ Françoise

BREAU Anne a donné pouvoir à BOUQUET Éric

Le dix-neuf septembre deux mille vingt quatre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur François RICHAUD, Maire. Monsieur le Maire a quitté la séance à 20h15 et ne prend part ni au débat, ni au vote de cette délibération.

La séance est ouverte à 19 heures et Nicolas PRINCE est désigné secrétaire.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Commande Publique ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du 26 octobre 2012 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le périmètre d'études relatif au projet d'aménagement portant sur le secteur dit « des Moulins » et a acté le choix de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté pour la réalisation de ce projet ;

Vu la délibération du 19 septembre 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 du secteur des Moulins, et a confirmé la procédure de ZAC pour la réalisation de ce dernier ;

Vu la délibération du 3 juillet 2018 par laquelle le Conseil Municipal a désigné le groupement GPM Immobilier - PPV Invest en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la future Zone d'Aménagement Concerté des Moulins ;

Vu le traité de concession relatif à la ZAC des Moulins, signé le 30 août 2018 ;

Vu la délibération du 12 février 2019 par laquelle le Conseil Municipal a validé l'avenant n°1 au traité de concession portant sur la ZAC des Moulins ;

Vu les délibérations du 10 décembre 2019 par lesquelles le Conseil Municipal a, d'une part, 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 de la ZAC et, d'autre part, approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des Moulins ;

Vu les délibérations du 11 février 2020 par lesquelles le Conseil Municipal a, d'une part, approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser au sein de la Zone d'Aménagement Concerté des Moulins et, d'autre part, approuvé le dossier de réalisation de ladite ZAC ;

Vu la délibération du 29 juin 2023 par laquelle le Conseil Municipal a validé l'avenant n° 2 au traité de concession portant sur la ZAC des Moulins ;

Vu la délibération du 19 septembre 2024 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC des Moulins ;

Vu la délibération du 19 septembre 2024 par laquelle le Conseil Municipal a validé l'avenant n°3 au traité de concession portant sur la ZAC des Moulins ;

Vu la délibération du 19 septembre 2024 par laquelle le Conseil Municipal a validé le projet de convention anti-spéculative portant sur les lots abordables de la tranche 1 de la ZAC des Moulins ;

Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains et son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères, portant sur la tranche 1 de la ZAC des Moulins ;

Considérant que les dossiers de création et de réalisation de la ZAC des Moulins ont été respectivement approuvés le 10 décembre 2019 et le 11 février 2020 par le Conseil Municipal de Saint-Georges de Didonne ;

Considérant que conformément aux missions qui lui incombent de par le traité de concession conclu le 30 août 2018, la SARL Les Moulins, en sa qualité d'aménageur-concessionnaire de la ZAC des Moulins, a procédé à l'élaboration du Cahier des Charges de Cession de Terrains portant sur la première tranche de l'opération ;

Considérant que 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 ;

Considérant que 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 ;

Considérant que 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 ;

Considérant que 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 ; cependant, en vertu des prérogatives qui lui ont été conférées par l'arrêté de déport du Maire daté du 20 décembre 2022, Monsieur NOGARET a souhaité soumettre ces documents à l'approbation du Conseil municipal afin d'assurer le même niveau d'information pour l'ensemble des conseillers municipaux et assurer l'opposabilité de ces documents, notamment le CPAPE, à l'ensemble des administrés ;

Considérant que 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 sur le site internet de la commune ;

Considérant qu'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 ;

Considérant que les dispositions du projet de Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales ont fait l'objet d'une séance de présentation et de réflexion, le 24 avril 2024, avec les membres des Commission ad hoc ZAC et Commission urbanisme réunies en Commission élargie ; à cette occasion, les membres présents ont voté à l'unanimité en faveur du scénario d'ambiance n° 3 dit « quartier moderne végétalisé » autorisant davantage de mixité et de diversité dans les formes urbaines tout en favorisant au maximum la végétalisation des espaces privatifs ;

Considérant enfin, 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 opérationnelle et seront ainsi soumis à la validation du Conseil Municipal chaque fois que nécessaire ;

Considérant qu'il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrains ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales, portant sur la tranche 1 de la ZAC des Moulins, ainsi que les modalités prévues pour en assurer la publicité ;

Le Conseil Municipal

- Oui l'exposé du Rapporteur ;
- Vu le vote prononcé à l'unanimité par la Commission élargie réunie le 24 avril 2024 ;

Décide

- 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 des Moulins ;
- 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 des Moulins (Tranche 1) ;
- D'autoriser Monsieur Nogaret Julien, Conseiller Municipal en charge du projet de ZAC Les Moulins par arrêté de déport du Maire, à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

VOTANTS	POUR	ABSTENTION	CONTRE
24	24	0	0



Envoi au contrôle de légalité le 23/09/2024 - Date de publication de l'acte : 23/09/2024
Le Conseiller Municipal Délégué,

Julien NOGARET

Le Secrétaire de séance,

Nicolas PRINCE

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Poitiers - Hôtel Gilbert - 15, rue de Blossac - CS 80541 - 86020 Poitiers Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024