Envoyé en préfecture le 22/12/2020
Reçu en préfecture le 22/12/2020
Affiché le
ID : 045-214500241-20201216-DELIB2020121676-DE

CONSEIL MUNICIPAL
du 16 décembre 2020

Séance du Conseil Municipal du 16 décembre 2020

Convocations envoyées le 10 décembre 2020
Nombre de conseillers élus : 19
Nombre de conseillers en exercice : 19

Etaient présent(e)s : M. Patrick ECHEGUT, Mme Joëlle TOUCHARD, M. Jacques MAURIN, Mme Brigitte LASNE DARTIAILH, Mme Véronique CHERIERE, M. Laurent PINAULT M. Sylvain GARCIA, M. Charles BERTRANDO, Mme Aude VOIEMENT, M. Mickaël PILLET. M. Aurélien BRISSON, Mme Sophie BARNETCHE, Mme Stéphanie DELHOUME,

Etaient absent(e)s excusé(e)s, Peter OOSTERLINCK , M. Arnaud BAMBERGER,

Etaient absent(e)s et avaient donné pouvoir : M. Olivier GIGOT a donné pouvoir à Charles BERTRANDO, Mme Pauline BONNET a donné pouvoir à Mme Aude VOIEMENT, Mme Frédérique LAMAIN ORMIERES a donné pouvoir à Véronique CHERIERE, Mme Claire LELAIT a donné pouvoir à M. Laurent PINAULT

A été élu(e) secrétaire de séance : Laurent PINAULT

DELIBERATION n°2020-76 : AMENAGEMENT : ZAC du Clos Saint Aignan- approbation du cahier des charges de cession de terrains et du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la zac.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants,

Vu la délibération n° 19 du 19 avril 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan prévisionnel financier du projet d'aménagement du secteur du Clos Saint Aignan,

Vu la délibération n° 18 du 19 avril 2018 par laquelle le Conseil municipal a dressé le bilan de la concertation préalable à l'attribution de la concession d'aménagement,

Vu la délibération n° 46 en date du 27 septembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Viabilis en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation de la future Zone d'Aménagement Concerté du Clos Saint Aignan,

Vu la délibération n° 42 en date du 6 juin 2019portant approbation du PLU

Envoyé en préfecture le 22/12/2020
Reçu en préfecture le 22/12/2020
Affiché le
ID : 045-214500241-20201216-DELIB2020121676-DE

Vu l'avis rendu par l'Autorité Environnementale en date du 21 février 2020 sur l'étude d'impact de la ZAC du Clos Saint Aignan,

Vu la délibération n°44 en date du 17 septembre 2020 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 environnemental du projet,

Vu la délibération n° 74 du 16 décembre 2020 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC du Clos Saint Aignan,

Vu la délibération n° 75 du 16 décembre 2020 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC du Clos Saint Aignan,

Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC du Clos Saint Aignan et son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges, dit Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ; celui-ci 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. Le CCCT 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, Urbaines, Paysagères et Environnementales » (CPAUPE) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et fixe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Considérant que l'objet du CPAUPE est de compléter les règles d'urbanisme fixées par le PLU sur la zone afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privatives au sein de la ZAC, afin d'offrir un cadre de vie agréable et pérenne à ses habitants : le CPAUPE a ainsi vocation à transcrire à l'échelle de la parcelle privative les objectifs qualitatifs définis par la collectivité et l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement.

Considérant que ces deux documents - CCCT et CPAUPE - 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.

Considérant, par ailleurs, que conformément aux dispositions des articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme introduites par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, il est précisé que lorsque le Cahier des Charges de Cession de Terrains a fait l'objet d'une approbation en Conseil municipal ainsi que des mesures de publicité prévues au même Code, ses dispositions, y compris les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qu'il contient, sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Considérant que cela signifie que les dispositions contenues au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, annexe du CCCT, peuvent être rendues opposables aux acquéreurs des lots ainsi qu'à l'administration lors de l'instruction et de la

Envoyé en préfecture le 22/12/2020
Reçu en préfecture le 22/12/2020
Affiché le
ID : 045-214500241-20201216-DELIB2020121676-DE

délivrance du permis de construire, s'il est approuvé par le Conseil municipal et s'il fait l'objet des mesures de publicité prévues au Code précité.

Considérant, par conséquent, qu'afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CPAUPE de la ZAC du Clos Saint Aignan à l'ensemble des services et des administrés, le Maire a décidé de soumettre ce document à l'approbation du Conseil municipal.

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

- D'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), portant sur la ZAC du Clos Saint Aignan ;
- D'autoriser la publicité du Cahier des Charges de Cession de Terrains et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC du Clos Saint Aignan en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme ;
- De définir en conséquence les modalités de publicité suivantes :
- La mention de l'approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrains et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC du Clos Saint Aignan sera affichée pendant un mois en mairie, diffusée sur le site internet communal
- Mise à disposition du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC du Clos Saint Aignan sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.
- Transmission du CPAUPE approuvé à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est précisé que l'opposabilité du CCCT et du CPAUPE de la ZAC du Clos Saint Aignan sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré :

- **APPROUVE** le Cahier des Charges de Cession de Terrains relatif à la ZAC du Clos Saint Aignan.
- **APPROUVE** le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC du Clos Saint Aignan.
- **VALIDE** les mesures de publicité suivantes :

- Mention de la présente approbation du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC du Clos Saint Aignan affichée pendant un mois en mairie, diffusée sur le site internet communal et publiée au Recueil des Actes Administratifs.
- Mise à disposition du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC du Clos Saint Aignan sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.
- Transmission du CPAUPE approuvé à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 22/12/2020
Reçu en préfecture le 22/12/2020
Affiché le
ID : 045-214500241-20201216-DELIB2020121676-DE

- **AUTORISE** le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la mise en œuvre de ces mesures de publicité ainsi qu'à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,
Baule, le 21 décembre 2020
Le Maire,
Patrick ECHEGUT

Signé par : Patrick ECHEGUT
Date : 22/12/2020
Qualité : Baule - Maire