

**DEPARTEMENT
Charente-
Maritime**

Séance du 06 juillet 2021

REÇU

08 JUL. 2021

<u>NOMBRE DE MEMBRES</u>
Afférents au Conseil Municipal 19
en exercice 19
Nombre de présents 15
Nombre de votants 18
Date de la convocation 02 juillet 2021

S/P ROCHEFORT
Présents: Monsieur BROUHARD Patrice, Maire - Madame ORTEGA Béatrice, Première Adjointe - Madame STRADY Emmanuelle, Troisième Adjointe - Monsieur REY Michel, Quatrième Adjoint - Monsieur KECHIDI Farid, Cinquième Adjoint - Monsieur Didier DEBRIE - Madame GOMEZ Mauricette, Conseillère déléguée - Madame DUBUC Nicole - Madame BIGOT Marie- Pierre - Madame PREVOST Béatrice - Monsieur Dominique LEFRANC - Monsieur BONDOUX Guillaume - Madame BERUSSEAU Evelyne - Madame SICARD Alix- Madame JOUANNET Ghislaine

Excusés, Monsieur DELAGE Stéphane, Deuxième Adjoint (a donné pouvoir à Madame ORTEGA) - Madame Christine CHAPRON (a donné pouvoir à Madame Emmanuelle STRADY) - Monsieur CHAGNOLEAU Joël (a donné pouvoir à Madame SICARD) -

Absents : Monsieur LATREUILLE Alain

A été nommée secrétaire de séance : Madame Béatrice ORTEGA

2021-07-99 Zone d'Aménagement Concerté de Champlain - APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS ET DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES DE LA TRANCHE 2 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° 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,

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 le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains et de Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales portant sur la deuxième tranche 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 privées 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 : c'est ainsi que par délibération du 17 décembre 2019, 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 à la ZAC de Champlain.

Monsieur le Maire rappelle par ailleurs que, compte tenu de la volonté communale de mettre en œuvre une politique active en faveur de la primo-accession et de limiter la spéculation immobilière sur son territoire, le Conseil municipal a approuvé la mise en place d'un dispositif de convention anti-spéculative afin d'encadrer la revente des logements sur les tranches 2 et 3 de la ZAC.

Considérant que le Cahier des Charges de Cession de Terrains a été actualisé pour intégrer le découpage des lots de la tranche 2 : introduction du tableau des surfaces de plancher autorisées pour les lots 47 à 80 ;
 Considérant que la convention anti-spéculative, approuvée par délibération du 6 juillet 2021, est intégrée au Cahier des Charges de Cession de Terrains portant sur la tranche 2 de la ZAC ;
 Considérant que quelques modifications ont été apportées au Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales pour la tranche 2 afin de tenir compte, d'une part, de l'ajustement du découpage des lots résultant de la validation des plans techniques correspondants et, d'autre part, de la nécessité d'adapter les règles au regard de la configuration du plan et de certains lots (adaptation des règles de clôtures ou d'implantations, par exemple) ;
 Considérant que ces modifications ont été présentées par l'aménageur aux membres du Comité de Pilotage de la ZAC lors d'une réunion qui s'est tenue le 7 mai 2021 et qu'elles ont été validées à cette occasion ;
 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 ;

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- D'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT), intégrant la convention anti-spéculative, ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE), portant sur la tranche 2 de la ZAC de Champlain ;
- D'autoriser la publicité du Cahier des Charges de Cession de Terrains et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la tranche 2 de la ZAC de Champlain 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 :
 - o Mention de l'approbation du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la tranche 2 de la ZAC de Champlain affichée pendant un mois en mairie.
 - o Mise à disposition du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la tranche 2 de la ZAC de Champlain sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.
 - o Transmission du CPAPE de la tranche 2 approuvé à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est précisé que l'opposabilité du CPAPE sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant.

Le conseil municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés,

- **APPROUVE le Cahier des Charges de Cession de Terrains relatif à la tranche 2 de la ZAC de Champlain et intégrant la convention anti-spéculative.**
- **APPROUVE le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la tranche 2 de la ZAC de Champlain.**
- **VALIDE les mesures de publicité suivantes :**
 - o **Mention de la présente approbation du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la tranche 2 de la ZAC de Champlain affichée pendant un mois en mairie.**
 - o **Mise à disposition du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la tranche 2 de la ZAC de Champlain sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.**
 - o **Transmission du CPAPE de la tranche 2 approuvé à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.**
- **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.**

Fait et délibéré à LE GUA, les jours, mois et ans susdits

Ont signé au registre les membres présents,

Pour extrait conforme, Affichée le

Le GUA, le 07 juillet 2021,

Le Maire, Patrice BROUHARD



Patrice Brouhard

1000