Commune du GUA

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME





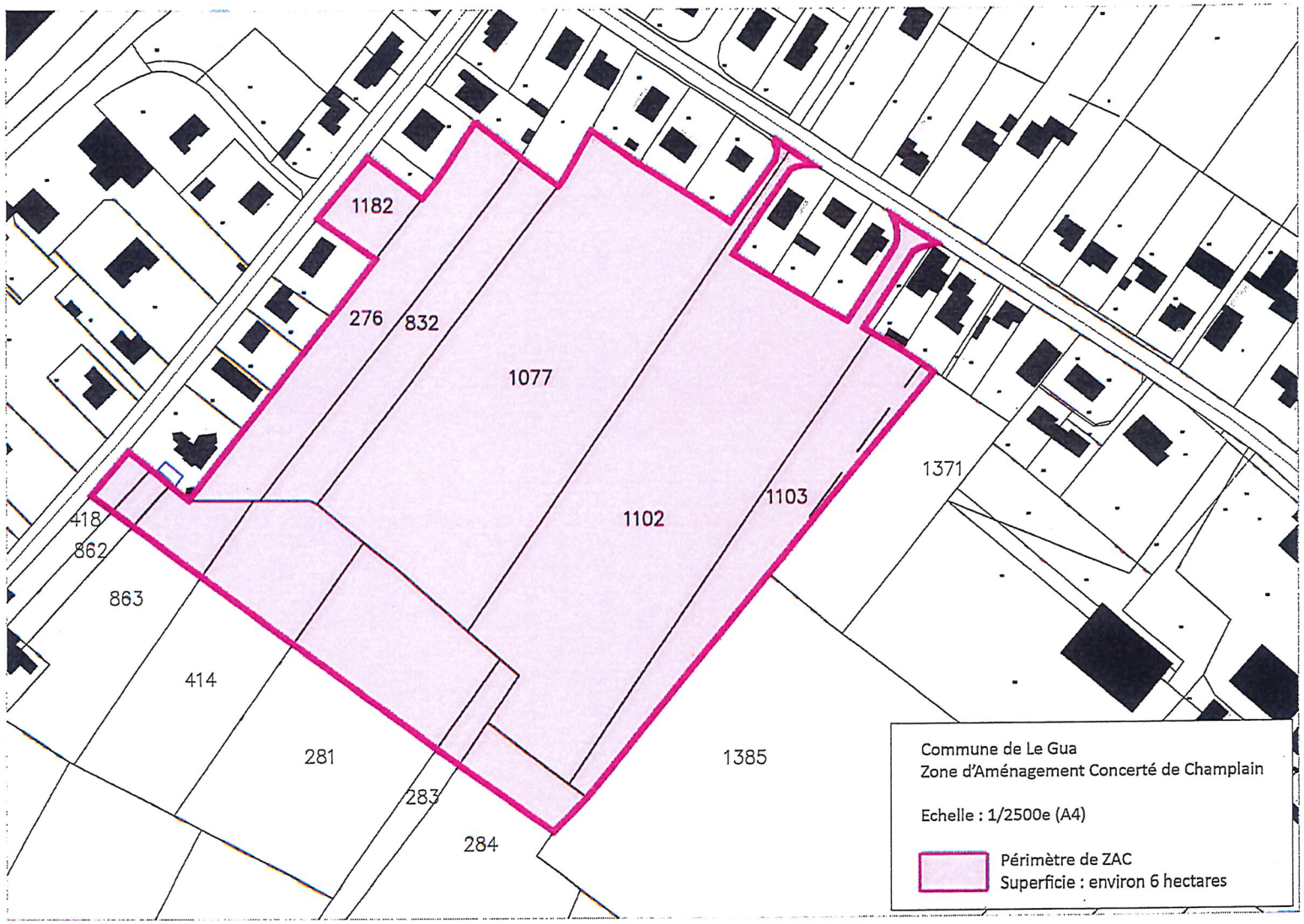

Pièce n°7.6 - Annexe : Zone d'aménagement concerté

> Dossier arrêté

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	-	-	02/02/2012
Mise en compatibilité 1	24/02/2015	/	21/07/2016
Modification simplifiée 1	28/03/2017	/	27/06/2017
Mise à jour 1	/	/	13/11/2018
Mise à jour 2	/	/	28/03/2019
Modification simplifiée 2	11/04/2019	/	26/11/2019
Révision	22/03/2016	24/02/2026	
Le Maire			

créham bkm

PLAN DE DÉLIMITATION



Affiché le 22/02/2019

REPUPLIQUE FRANCAISE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE de LE GUA

REÇU 21 FEV. 2019 S/P ROCHEFORT

DEPARTEMENT Charente - Maritime

Séance du 12 février 2019

NOMBRE DE MEMBRES
Afférents au Conseil Municipal 19
en exercice 18
Nombre de présents 13
Nombre de votants 14
Date de la convocation 08 février 2019

L'an deux mille dix- neuf, le douze février à dix- neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire.

Présents: Monsieur BROUHARD Patrice, Maire -Madame CHEVET Monique, Première Adjointe – Madame ORTEGA Béatrice, Quatrième Adjointe- Monsieur VICI Laurent, Cinquième Adjoint- Monsieur OLIVIER Jean- Paul, Conseiller Délégué- Monsieur BOYARD Jacky, conseiller délégué - Madame DEBRIE Claire - Madame LACUEILLE Maryse - Monsieur MERIAU Yves -- Monsieur LATREUILLE Alain- Madame MURARO Michèle - Monsieur BARBES Yves - Madame CHARTIER Catherine-

Excusés : - Monsieur DELAGE Stéphane, troisième Adjoint - Madame MASTEAU Aurélie - Monsieur PATOUREAU Pierre (a donné pouvoir à Monsieur le Maire) -

Absents : Monsieur HERVE Christophe - Madame BERNI Martine-
Monsieur GANIER Jean-Louis, Deuxième Adjoint est décédé brutalement ce 11 février 2019.

A été nommée secrétaire de séance Madame Monique CHEVET

2019-02-03 Projet d'aménagement du secteur « Champlain » - Approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté de Champlain.

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 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 du secteur de Champlain, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération 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 de la future Zone d'Aménagement Concerté de Champlain,

Vu la délibération 2018-11-104du 6 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Champlain,

Vu la décision du 26 novembre 2018 par laquelle l'Autorité Environnementale a conclu que le projet de ZAC de Champlain n'est pas soumis à étude d'impact,

Vu la délibération 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 le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté de Champlain, annexé à la présente délibération,

Monsieur le Maire rappelle au Conseil que le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) portant sur le secteur de Champlain est à vocation principale d'habitat et concerne un site d'environ 6 hectares, classé en zone destinée à l'extension future de la Commune dont l'urbanisation est prévue à court terme (zone AU).

Ce projet doit permettre à la Commune de Le Gua de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat, notamment en faveur des ménages primo-accédants, tout en s'inscrivant dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de son environnement.

Il rappelle que la Commune a décidé de faire réaliser ce projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté et dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Ainsi, après avoir organisé une procédure de mise en concurrence, lancée par délibération du 27 juin 2017, le Conseil municipal a désigné le 8 février 2018 la Société GPM Immobilier en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation de la future ZAC.

Parmi les missions de l'aménageur, définies par le Traité de concession signé le 16 mars 2018, figure la prise en charge de l'ensemble des études nécessaires à la création de la ZAC, ainsi que l'organisation de la concertation publique préalable à cette création.

Le projet d'aménagement a ainsi été présenté à la population dans le cadre d'une réunion publique et d'une exposition. Des questionnaires ont également été tenus à disposition du public afin de recueillir l'avis de chacun sur les orientations d'aménagement exposées.
Par ailleurs, le dossier d'examen au cas par cas environnemental a été mis à disposition du public, dans le respect des modalités prévues au Code de l'environnement.

La concertation publique ainsi que la mise à disposition du dossier de cas par cas se sont achevées le 1er février 2019. Le bilan de cette concertation a été dressé et approuvé par délibération du Conseil en date du 12 février 2019, préalablement à la création de la ZAC. Le Conseil a constaté que ce bilan n'était pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC.

<u>Rappel des objectifs poursuivis</u> :

Monsieur le Maire rappelle que le projet devra notamment apporter une réponse aux enjeux suivants :

- **Répondre aux besoins de la population** en matière de logements et d'équipements ;
- **Attirer de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages**, en offrant des habitations de qualité à des prix accessibles ;
- **Promouvoir une urbanisation harmonieuse et maîtrisée, assurant la qualité des aménagements** (espaces verts, espaces publics, continuité urbaine, etc.) ;
- **Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement**, en créant des espaces verts déconnectés de l'empreinte automobile et en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols ;
- **Favoriser la biodiversité**, en privilégiant une trame végétale propice à l'accueil de la petite faune et à la conservation des espèces (plantes mellifères, arbres fruitiers, etc.) ;
- **Inciter à l'utilisation des modes de déplacements doux** et alternatifs à la voiture.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil que l'outil de Zone d'Aménagement Concerté avait déjà été retenu pour la mise en œuvre de ce projet dans une délibération du 25 avril 2017. En effet, cette procédure est la plus appropriée pour atteindre les objectifs communaux : maîtrise qualitative et fonctionnelle du projet, phasage opérationnel de l'opération, maîtrise foncière, contrôle permanent de la collectivité sur les aménagements réalisés, etc.

<u>Justifications du périmètre de l'opération</u> :

Monsieur le Maire rappelle au Conseil qu'un périmètre d'études élargi avait été défini par la délibération précitée du 25 avril 2017 afin de prendre en considération l'ensemble des problématiques techniques et environnementales pouvant se présenter et afin de garantir la bonne intégration du projet dans son environnement, proche et lointain.

Les études préalables ont permis de préciser le périmètre de la ZAC, plus restreint. Ce périmètre opérationnel est reporté au plan de délimitation, pièce constitutive du dossier de création annexé à la présente délibération. Il porte sur une superficie d'environ 6 hectares et correspond aux besoins stricts de l'opération.

Ce périmètre intègre : la totalité de la zone AU du PLU, destinée à l'extension future de la Commune dont l'urbanisation est prévue à court terme. Cette zone est inscrite dans les orientations du PLU comme la première phase d'urbanisation du secteur des Belles Ezines : il s'agit en effet de combler progressivement la

« dent creuse » qui s'est formée entre l'urbanisation du centre-bourg et celle constituant le hameau de Châlons. Le périmètre de la ZAC s'étend ainsi de la rue Samuel Champlain à la rue de la Croix de Châlons ; ses contours sont justifiés par la nécessité d'assurer la cohérence d'ensemble et la maîtrise du développement futur de l'urbanisation guataise. Il a également été défini dans un souci d'intégration urbaine, en s'appuyant au maximum sur l'urbanisation existante et les futurs accès en attente.

Il est précisé que, conformément à l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme, le périmètre de la ZAC de Champlain sera annexé au Plan Local d'Urbanisme par voie d'arrêté de mise à jour, suite à son approbation par la présente délibération.

Le programme prévisionnel et les principes généraux de la ZAC de Champlain :

Les études préalables ainsi que la concertation menée auprès de la population ont permis d'établir le programme prévisionnel de l'opération.

Ce programme répond aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Marennes-Oléron, dont la révision a été prescrite en 2013, ainsi qu'à ceux du Programme Local de l'Habitat du Pays de Marennes-Oléron.

Il est ainsi prévu dans la zone la réalisation des aménagements et des équipements publics de toute nature nécessaires à la réalisation d'un programme d'environ 120 à 125 logements sur une surface de plancher maximale prévisionnelle de 15 000 m² environ, répartis selon :

- Une vingtaine de logements locatifs sociaux, sous formes de maisons individuelles groupées proposées sur des terrains d'une superficie moyenne de 125 m² ;
- Une centaine de terrains à bâtir proposés en accession et répartis comme suit :
  - Environ 30 petits terrains, d'une superficie moyenne de 250 à 300 m², destinés en priorité aux ménages primo-accédants répondant aux conditions de ressources et d'éligibilité correspondant à celles du Prêt à Taux Zéro en vigueur au 16 mars 2018, date de signature du traité de concession relatif à la ZAC de Champlain ;
  - Environ 40 terrains à bâtir dits « intermédiaires », d'une superficie moyenne de 300 à 400 m² ;
  - Et environ 35 grands terrains, d'une superficie moyenne de 400 à 500 m².

Ce programme sera réalisé par tranches, selon un rythme moyen d'une vingtaine de logements par an, afin de maitriser et réguler dans le temps l'essor démographique lié à l'opération.

Le schéma d'aménagement qui a été défini permet de répondre aux objectifs municipaux initiaux ainsi qu'aux problématiques soulevées par la population dans le cadre de la concertation publique, à savoir :

- **Proposer des espaces favorisant la vie du quartier** et dont la conception vise à **limiter les impacts sur l'environnement** : il s'agit en effet de mettre en œuvre un projet de qualité, offrant un cadre de vie agréable à ses habitants et tenant compte des grands enjeux climatiques actuels. Les espaces structurants du futur quartier (coulées vertes, bassins, placettes...) seront ainsi traités de manière à développer une trame paysagère propice à la convivialité et au développement de la biodiversité.
- **Intégrer les ouvrages techniques au paysage** du quartier : les bassins et les noues destinés à la gestion des eaux pluviales feront partie intégrante du voisinage. Afin de limiter au maximum le ruissellement des eaux de pluie, et limiter ainsi le risque d'inondation, des matériaux et revêtements de sols perméables seront privilégiés au maximum.
- Concevoir un **plan de circulations adapté aux usages**, facilitant au maximum les déplacements doux notamment vers le centre-bourg, en proposant des parcours sécurisés et ombragés.
- Organiser le programme bâti dans l'espace et **maitriser la densité** : il s'agit notamment d'édicter des règles d'implantation pour les futures constructions de manière à p**réserver au maximum l'intimité des parcelles**.
- Inscrire l'aménagement dans l'objectif global de **réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre**.

Régime fiscal de l'opération :

Conformément aux articles L.331-7-5° et R.331-6 du même Code, dans la mesure où le coût des voies et les réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que des espaces verts et des aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone, a été mis à la charge de

l'aménageur, les constructions et aménagements qui seront réalisés au sein du périmètre de la ZAC de Champlain seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

L'étude d'impact du projet :

Conformément aux dispositions des articles R.122-2 et R.122-3 du Code de l'environnement, le projet de création de la ZAC de Champlain a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale.

Saisie en ce sens le 25 octobre 2018, l'Autorité Environnementale a indiqué, par une décision du 26 novembre 2018, que le projet de ZAC de Champlain était dispensé d'étude d'impact, considérant que ce dernier n'était pas susceptible d'impact notable sur l'environnement.

Le dossier d'examen au cas par cas et la décision de l'Autorité Environnementale dispensant le projet d'étude d'impact ont fait l'objet d'une mise à disposition du public, du 2 janvier au 1er février 2019 inclus. Le bilan de cette mise à disposition a été dressé et approuvé par le Conseil municipal du 12 février 2019.

Compte tenu de l'exposé qui précède, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de procéder à la création de la ZAC de Champlain.

Il précise que le dossier de création est constitué des pièces suivantes :

- Le plan de situation,
- Le plan de délimitation,
- Le rapport de présentation,
- Le dossier d'examen environnemental au cas par cas, accompagné de la décision de l'Autorité Environnementale dispensant le projet d'étude d'impact,
- Le programme global prévisionnel des constructions,
- Le régime de la zone au regard de la part locale de la taxe d'aménagement.

Il précise également que, conformément aux dispositions des articles L.123-19-III et L.123-19-1 du Code de l'environnement, la présente décision de création de la ZAC intervient dans un délai supérieur à quatre jours suivant la date du 1er février 2019 marquant la clôture de la participation du public.
Ce délai a permis de prendre en considération les observations et propositions déposées par le public et a permis à la Commune de rédiger la synthèse de ces observations et propositions, qui a fait l'objet d'un bilan de concertation approuvé par le Conseil du 12 février 2019.

Enfin, afin d'assurer la communication au public du dossier de ZAC, Monsieur le Maire propose que la présente délibération ainsi que les pièces du dossier de création soient mises en ligne sur le site internet communal et tenus à disposition en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.

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

- **Approuve le dossier de création de la ZAC de Champlain.**
- **Crée, en conséquence, la « Zone d'Aménagement Concerté de Champlain », à vocation principale d'habitat.**
- **Délimite le périmètre de la ZAC de Champlain, portant sur une superficie d'environ 6 hectares, conformément au plan figurant dans le dossier de création annexé à la présente délibération.**
- **Indique et Approuve le programme global prévisionnel des constructions, tel qu'exposé dans la présente délibération et figurant dans le dossier de création de la ZAC, à savoir la réalisation d'environ 120 à 125 logements, dont une part de logements locatifs sociaux et une part de terrains à bâtir destinés en priorité aux ménages « primo-accédants ».**
- **Décide que les constructions et aménagements réalisés au sein de la ZAC seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.**
- **Autorise le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

- **Autorise notamment le Maire à prendre un arrêté de mise à jour afin d'annexer le périmètre de la ZAC de Champlain au Plan Local d'Urbanisme.**

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 18 février 2019,

Le Maire, Patrice BROUHARD



Affiché le 22/02/2019.