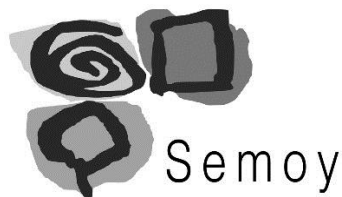


REGISTRE DES DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 25 SEPTEMBRE 2020



Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	22
Pouvoirs :	1
Ont voté :	
Pour	19
Contre	
Abstention	4

L'an deux mille vingt, le vendredi 25 septembre 2020, à vingt heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, salle Albert Camus Centre Culturel des Hautes Bordes de Semoy, sous la présidence de M. Laurent BAUDE, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

Date de la convocation du Conseil Municipal : Le 17 septembre 2020

Présents :

Laurent BAUDE – Patricia BLANC – Jean-Louis FERRIER – Sana CHENET – Christophe SARRE – Chahrazede BENKOU NAVARRO – Hervé LETOURNEAU – Jean-Paul LEGAL – Elisabeth GUEYTE – Olivier MORAND – Nathalie RODRIGUES – Rabah LOUCIF – Francis RODRIGUES – Stéphanie DARDEAU – Linda LOISEL – Christelle LEGENDRE – Amandine LOUIS – Hugo LEMAITRE – Robert FENNINGER – Martine AIME – Stéphanie HOUDAS – Laurent BAUCHET

Absent excusé : Philippe RINGUET

Pouvoirs :

Monsieur Philippe RINGUET a donné pouvoir à Madame Sana CHENET

Secrétaire de séance : Christelle LEGENDRE

83/20 - ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU « CHAMP PRIEUR » - MODIFICATION 1 DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES DU LA ZAC

Monsieur le Maire précise 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.

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.

Ces deux documents sont 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. Ils ont été approuvés par la délibération n°81/19 du 8 octobre 2019.

Il est indiqué que suite à l'élaboration des premiers projets des constructeurs et aux premières instructions des visas PC réalisées par l'architecte conseil de la ZAC du Champ Prieur, différentes corrections sont à apporter au CPAUPE en raison d'erreurs matérielles ou d'adaptations mineures présentées dans un modificatif n°1 daté du 20 août 2020 annexé à la présente délibération.

Il s'agit des points suivants :

- Agrandissement des annexes autorisées passant de 15 m² à 17 m² maximale de superficie intérieure, notamment afin de permettre une accessibilité PMR autour d'un véhicule.
- Reformulation des règles d'implantation des constructions de maisons individuelles sur les voies secondaires ouvertes à la circulation publique.
- Modification de la règle d'implantation graphique sur les terrains n°2 et 3.
- Reformulation de l'article sur les toitures terrasses : les toitures terrasses (avec une pente de 3% maximum pour l'écoulement des eaux pluviales), lorsqu'elles sont adoptées, représenteront 100% de l'emprise au sol de la construction, ou bien un maximal de 30% de l'emprise au sol de la construction en cas de toiture mixte (toit incliné/toiture terrasse).
- Précisions sur la hauteur des annexes autorisées : la hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au faitage et 4 m à l'acrotère pour les toitures terrasse.
- Correction d'une erreur matérielle de rédaction : les toitures terrasses ne sont pas mentionnées dans les toitures autorisées pour l'habitat individuel, alors qu'elles sont

autorisées en page 18 (texte et schéma). Pour l'habitat intermédiaire, il est prescrit une toiture à 45°.

- Précision sur le fait que les accessoires de toiture sont concernés par la liste des matériaux autorisés.
- Ajouts de 2 références de couleurs absentes du nuancier et correspondance avec le nuancier type Weber
- Le grillage simple torsion comme seul choix risque d'être incompatible avec les plantes grimpantes. Ajout de la possibilité d'un grillage simple torsion plastifié ou treillis soudé plastifié + plantes grimpantes 50% persistantes et 50% caduques - 5 plantes différentes au choix minimum + possibilité de haie.
- Précision sur le fait que les haies périmétriques à réaliser ne concernent pas les limites séparatives traitées avec grillage + plantes grimpantes.
- Correction de l'erreur dans la liste des terrains avec obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Par ailleurs, le plan réglementaire parcellaire annexé au CPAUPE a fait l'objet d'une modification indice K datée du 22 juillet 2020 afin de tenir compte de contraintes techniques :

- Modification des limites séparatives des lots 35, 36 et 37, non réservés à ce jour.
- Modification du contour de l'îlot 5 suite à une erreur de bornage au détriment d'un riverain.
- Modification de la règle d'implantation graphique des lots 2 et 3, non cohérente avec une possible implantation des constructions.

Ceci étant exposé

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.311-16 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,

Vu la délibération n° 92/16 du 4 novembre 2016 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux et les objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme ainsi que l'économie générale du projet, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 70/17 du 30 juin 2017 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Nexity Foncier Conseil en qualité d'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation de la future Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur,

Vu la délibération n° 40/18 du 23 mars 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 du Champ Prieur,

Vu le courrier en date du 27 mars 2019 informant de l'absence d'observations de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet,

Vu la délibération n°55/19 en date du 6 mai 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'étude d'impact,

Vu la délibération n° 56/19 en date du 6 mai 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC du Champ Prieur,

Vu la délibération n° 81/19 du 8 octobre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC du Champ Prieur et son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales ainsi que le plan réglementaire parcellaire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité (4 abstentions)

- **D'APPROUVER le modificatif n°1 du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE), portant sur la ZAC du Champ Prieur ;**

Envoyé en préfecture le 01/10/2020

Reçu en préfecture le 01/10/2020

Affiché le



ID : 045-214503088-20200925-83_20-DE

- **D'APPROUVER le plan réglementaire parcellaire modificatif indice K ;**
- **D'ASSURER la communication au public des Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales de la ZAC du Champ Prieur ainsi modifié en le rendant consultable sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.**
- **D'AUTORISER le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Fait et délibéré le 25 septembre 2020

Le Maire

Laurent BAUDE

Au registre suivent les signatures des conseillers

La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet des recours suivants :
-recours administratif gracieux auprès de mes services
-recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans