



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 22 mars 2022

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-deux mars, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie de la Ville d'Ingré, sous la Présidence de Christian DUMAS, Maire d'Ingré.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29
Nombre de conseillers municipaux présents : 20
Nombre de votes contre : 0
Nombre d'abstentions : 0
Nombre de votes pour : 29
Nombre de suffrages exprimés : 29

Date de convocation du Conseil Municipal le 15 mars 2022

Présents : Christian DUMAS, Arnaud JEAN, Hélène LORME, Claude FLEURY, Hélyette SALAÛN, Franck VIGNAUD, Magalie PIAT, Estelle MONTES, Michelle LUCAS, Laurent JOLLY, Thierry BLIN, Émilie BRICOUT, Aurore PRIEST, Christine CABEZAS, Estelle MARCUARD, Yann GRISON, Jean-Luc BERNARD, Guillem LEROUX, Sandrine RIGAUX et Anne-Cécile MERCIER

Absents excusés :

Michel PIRES, ayant donné son pouvoir à Arnaud JEAN,
Philippe MAUGUIN, ayant donné son pouvoir à Claude FLEURY
Nora BENACHOUR, ayant donné pouvoir à Thierry BLIN,
Éric SIGURE, ayant donné pouvoir à Hélyette SALAÛN,
Maël DIONG, ayant donné pouvoir à Michèle LUCAS,
Delphine GUY, ayant donné pouvoir à Estelle MARCUARD,
Thierry GOMES, ayant donné pouvoir à Anne-Cécile MERCIER,
Benoît COQUAND, ayant donné pouvoir à Sandrine RIGAUX,
Laetitia NATIVELLE, ayant donné pouvoir à Guillem LEROUX.

Début de la séance : 19h00

Fin de la séance : 21h20

Secrétaire : Émilie BRICOUT

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

DL.22.028 - ZAC des Jardins du Bourg : Approbation du cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la tranche 4

Claude FLEURY expose :

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.111-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,
Vu l'approbation de la convention publique d'aménagement en Conseil municipal le 27 septembre 2004,
Vu l'approbation du dossier de création de la ZAC en Conseil municipal le 27 septembre 2004,
Vu l'enquête publique de modification du POS valant PLU qui s'est tenue du 1er au 30 septembre 2005,
Vu les enquêtes publiques conjointes (Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire) qui se sont tenues du 21 novembre au 30 décembre 2005,
Vu l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC en Conseil municipal le 29 mai 2006,
Vu l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 28 juillet 2006,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 18 mai 2011 portant prorogation de la validité de la déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral du 28 juillet 2006 relative aux travaux de réalisation de la ZAC ouest du bourg d'Ingré,
Vu l'avenant n°1 à la convention publique d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal en date du 28 septembre 2010 modifiant le projet et le bilan de l'opération afin de prendre en compte la volonté de la municipalité d'apporter une démarche plus environnementale au projet,
Vu l'avenant n°2 portant clôture de la convention publique d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal en date du 25 novembre 2013,
Vu le traité de concession approuvé par le Conseil Municipal en date du 25 novembre 2013,
Vu la révision générale du plan local d'urbanisme communal approuvée par délibération du Conseil Métropolitain du 28 février 2019,
Vu le projet de plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) arrêté par délibération du Conseil Métropolitain du 14 avril 2021,
Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC des Jardins du Bourg et son annexe, le Cahier des Prescriptions, Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, de la tranche 4.

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.

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.

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 privées 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 privée les objectifs qualitatifs définis par la collectivité et l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement.

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.

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.

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 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.

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, et après présentation en commission « Aménagement, Travaux, Mobilité, Sécurité et Transition Écologique » du 1^{er} mars 2022, il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

- D'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) portant sur les lots libres de la tranche 4 de la ZAC des Jardins du Bourg,
- D'autoriser la publicité du CCCT et du CPAUPE 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 publicités suivantes :
 - La mention de l'approbation du CCCT et du CPAUPE des lots libres de la tranche 4 de la ZAC des Jardins du Bourg sera affichée pendant un mois en mairie, diffusée sur la page « urbanisme » du site internet de la mairie,
 - Mise à disposition du CPAUPE au public, à l'annexe 3 de la mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.

Il est précisé que l'opposabilité du CCCT et du CPAUPE portant sur les lots libres de la tranche 4 de la ZAC des Jardins du Bourg sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant,

Après délibération, le Conseil Municipal **adopte à l'unanimité** les propositions du rapporteur.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

INGRE, le **22 MARS 2022**

Acte rendu exécutoire après transmission au Représentant de l'État le :



Publication le : **04 AVR. 2022**

Notification le :

04 AVR. 2022





-  HELIOS : comptabilité publique
-  ACTES : contrôle de légalité

BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : VILLE INGRE

Utilisateur : Le Tumelin SYLVIE

Paramètre de la transaction :

Type de transaction :	Transmission d'actes
Nature de l'acte :	Délibérations
Numéro de l'acte :	DL_22_028
Date de la décision :	2022-03-22 00:00:00+01
Objet :	ZAC des jardins du bourg : approbation du cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la tranche 4
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.3 - Droit de préemption urbain
Identifiant unique :	045-214501694-20220322-DL_22_028-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
Nom métier :		
045-214501694-20220322-DL_22_028-DE-1-1_0.xml	text/xml	960
Nom original :		
DL.22.028 -ADT- ZAC des Jardins du Bourg-Approbation du cahier des prescriptions urbaines architecturales paysagères et environnementales-tranche 4.pdf	application/pdf	311199
Nom métier :		
99_DE-045-214501694-20220322-DL_22_028-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	311199

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	4 avril 2022 à 09h36min15s	Dépôt initial
En attente de transmission	4 avril 2022 à 09h36min16s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	4 avril 2022 à 09h54min23s	Transmis au MI
Acquittement reçu	4 avril 2022 à 09h54min31s	Reçu par le MI le 2022-04-04