



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal  
Séance du 27 mai 2024

N° 2024/05/27/03

Nombre de conseillers en exercice : 33  
Nombre de présents : 24  
Nombre de votants : 32

Date de convocation :  
21 mai 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-sept mai à dix-huit heures quinze, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Yves RENAULT, maire de Châteaugiron.

<u>Présents :</u>			
Yves RENAULT	Philippe LANGLOIS	Catherine TAUPIN	
Denis GATEL	Laëtitia MIRALLES	Anne-Marie ECHELARD	Jean-Pierre PETERMANN
Tiphany LANGOUMOIS	Françoise GATEL	Christian NIEL	Chrystelle HERNANDEZ
Véronique BESNARD	Bertrand TANGUILLE	Vincent BOUTEMY	Laurence SAVATTE
Bruno VETTIER	Séverine MAYEUX	Arnaud BOMPOIL	Ludovic LONCLE
Stéphanie DOUESSIN	Dominique DONNAINT	Olivier BODIN	Schirel LEMONNE
Arnaud RADDE	Nadine CHALVET		

<u>Absents :</u>	
Jean-Claude BELINE donne pouvoir à Yves RENAULT	
Pascal GUISSSET donne pouvoir à Anne-Marie ECHELARD	Chantal LOUIS donne pouvoir à Ludovic LONCLE
Marie AGEZ donne pouvoir à Stéphanie DOUESSIN	Claudine DESMET donne pouvoir à Denis GATEL
Gilles SEILLIER donne pouvoir à Philippe LANGLOIS	Hervé DIOT
Emeline HENON donne pouvoir à Olivier BODIN	

Secrétaire de séance désigné : Monsieur Jean-Pierre PETERMANN

Objet : ZAC du Grand Launay – Approbation du Cahier des Recommandations et prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et environnementales de la Tranche n° 1

Rapporteur : Yves RENAULT

*Madame Véronique LEPANNETIER RUFFAULT, Responsable de programmes Bretagne Sénior du groupe GIBOIRE, présente le Cahier des Recommandations et Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, de la tranche n°1 de la ZAC du Grand Launay.*

Vu le Code Général des Collectivités,  
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 du traité de concession en Conseil Municipal du 09 septembre 2019,  
Vu l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme en Conseil Municipal du 07 octobre 2019,  
Vu l'approbation du Dossier de création de la ZAC en Conseil Municipal du 16 décembre 2019,  
Vu l'arrêté Préfectoral du 07 juillet 2021 portant autorisation environnementale,  
Vu le bilan de la procédure de participation du public par voie électronique dressé en Conseil Municipal du 21 mars 2022,  
Vu l'approbation du Programme des Equipements Publics en Conseil Municipal du 21 mars 2022,  
Vu l'approbation du dossier de réalisation en Conseil Municipal du 21 mars 2022,  
Vu l'approbation de l'avenant n° 1 au traité de concession en Conseil Municipal du 11 juillet 2022,

Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC du Grand Launay, le Cahier des Recommandations et Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, de la tranche n°1 (**Annexe 1.3**),

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont la construction est autorisée, sur la parcelle dédiée.

Le CCCT est accompagné d'une annexe : le « Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales » (CRPAPE) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et fixe les prescriptions techniques imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

L'objet du CRPAPE 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 CRPAPE 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.

Ces deux documents - CCCT et CRPAPE – 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 CCCT 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 CRPAPE, 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, afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CRPAPE de la ZAC du Grand Launay à l'ensemble des services et des administrés, le Maire a décidé de soumettre ce document à l'approbation du Conseil Municipal.


**Considérant l'exposé qui précède,**  
**Considérant la présentation des documents annexés en commission urbanisme et travaux en date du 23 avril 2024,**

**Après en avoir délibéré à 26 voix Pour et 6 Contre (groupe de la minorité « Un nouveau souffle »), le Conseil Municipal :**

- **Approuve le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) ainsi que son annexe, le Cahier des recommandations et Prescriptions, Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRPAPE) portant sur la Tranche n° 1 de la ZAC du Grand Launay,**
- **Autorise M. le Maire à procéder à la publicité du CCCT et CRPAPE conformément à l'article D.311-11-1 du Code de l'Urbanisme, et de préciser qu'en conséquence la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie, diffusée sur le site internet de la ville et publiée au recueil des actes administratifs. Le Cahier des Recommandations et prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagère et Environnementales sera quant à lui tenu à la disposition du public au service urbanisme (1 rue du Prieuré) aux horaires habituels d'ouverture.**

**Il est précisé que l'opposabilité du CCCT et du CRPAPE portant sur les lots de la tranche n° 1 de la ZAC du Grand Launay sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant.**

Pour Copie Conforme,  
Le Maire,



Yves RENAULT

Le secrétaire de séance,



Jean-Pierre PETERMANN

Jean-Pierre PETERMANN