

**DEPARTEMENT
DU LOIRET**

**VILLE DE
SAINT JEAN DE LA RUELLE**

REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 29 JUIN 2022

Nombre de Conseillers en exercice : **33**

OBJET : ZAC Alleville Nord - Approbation du
Cahier des Prescriptions Urbaines,
Architecturales, Paysagères et
Environnementales.

Publication électronique le : 4 juillet 2022

Le Maire, soussigné, certifie que la convocation
au Conseil Municipal et la liste des délibérations
examinées par le Conseil Municipal ont été
affichés à la Mairie, conformément aux articles L
2121-10 et L 2121-25 et R 2121-11 du code
général des collectivités territoriales.

Pour le Conseiller Départemental-Maire
En l'absence du Directeur Général des Services
Et par délégation
Le Directeur Général Adjoint des Services



Philippe TERVE

L'An Deux Mille Vingt-deux, le 29 juin 2022 à
19 heures, le Conseil Municipal de SAINT JEAN DE
LA RUELLE légalement convoqué, s'est réuni dans
la salle Anna Marly sous la Présidence de
Monsieur Christophe CHAILLOU, Maire.

PRESENTS : M. CHAILLOU, Mme DESNOUES,
M. LAVAL, Mme HAMEAU, M. VILLARET,
Mme LE BIHAN, M. RIVIERE DA SILVA,
Mme BELLIZIO, Mme BUREAU, Mme MOULIN,
M. PASSEGUE, Mme PARAYRE, M. AMSTUTZ,
M. DIARRA, Mme DANGE, Mme BOIS, M. ZING-
TSALA, Mme GAUTHIER, Mme NOGUES, M. RINA-
BASILIO, M. HUBERT, M. MABOUSSOU,
Mme CAKIR, M. HUYGHUES DES ETAGES,
Mme DAHOU.

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS ET REPRESENTES :

M. PIVAIN a donné pouvoir à Mme. BUREAU,
M. LACOU a donné pouvoir à M. LAVAL,
Mme. GAMBONI a donné pouvoir à M. RIVIERE
DA SILVA, M. PAOLI a donné pouvoir à
Mme NOGUES, Mme LOQUET a donné pouvoir à
Mme HAMEAU et Mme PAROU a donné pouvoir à
M. CHAILLOU.

ABSENTS : M. LAFRAYHI et M. DUPRE

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme CAKIR



2022-270 ZAC Alleville Nord – Approbation du Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales.

Par délibérations du 21 décembre 2007 et du 8 juillet 2011, la ville de Saint Jean de la Ruelle approuvait le programme prévisionnel des constructions et des équipements publics, le périmètre et les modalités de financement de l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Alleville Nord, en vue de la construction de 394 logements selon des objectifs prédéfinis de mixité sociale, la réalisation d'une zone d'activité économique, la réalisation d'un équipement sportif et d'une plaine urbaine aménagée en espaces verts.

La réalisation de cette ZAC a été confiée à la Société Bâtir-Centre [devenue Valloire Habitat], par un traité de concession d'aménagement conclu le 13 juillet 2011 pour une durée de dix ans. Par délibération du 30 juin 2021, la ville approuvait le projet d'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de l'opération. Ce dernier a été signé le 6 juillet 2021 entre la Société Valloire habitat et la ville de Saint Jean de la Ruelle.

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 (ZAC) 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 Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) 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.

Les 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.

Vu l'article L 2122-21 du 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 la délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2007 décidant la création de la ZAC « Alleville Nord »,
Vu l'approbation du dossier de création de la ZAC en Conseil Municipal le 21 décembre 2007,
Vu l'approbation du modificatif n°2 du PLU en Conseil Municipal le 8 juillet 2011,
Vu l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC en Conseil Municipal le 8 juillet 2011,
Vu l'approbation et l'attribution du traité de concession de la ZAC « Alleville Nord » à la SA Bâtir Centre, Groupe Valloire en Conseil Municipal le 8 juillet 2011,



Vu l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2012 portant approbation de la fusion-absorption de la SA d'HLM Hamoval par la SA d'HLM Bâtir Centre ayant pour dénomination la SA d'HLM Vallogis,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 7 octobre 2014 déclarant d'Utilité Publique les travaux d'aménagement de la ZAC Alleville Nord,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2016 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire sur le territoire de Saint Jean de la Ruelle en vue des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Alleville Nord,
Vu les enquêtes publiques conjointes (Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire) qui se sont tenues du 12 au 28 octobre 2016,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 6 août 2019 prorogeant les effets de l'arrêté préfectoral du 7 octobre 2014 déclarant d'utilité publique les travaux d'aménagement de la ZAC Alleville Nord à Saint Jean de la Ruelle,
Vu l'avenant n°1 au traité de concession du 13 juillet 2011 approuvé par le Conseil Municipal en date du 30 juin 2021 prolongeant la durée d'exécution pour 3,5 ans supplémentaires afin de poursuivre l'achèvement de l'opération,
Vu l'arrêt du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) prescrit par délibération du Conseil Métropolitain du 29 avril 2021,
Vu le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 7 avril 2022,

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 « Alleville Nord » à l'ensemble des services et des administrés, le Maire a décidé de soumettre ce document à l'approbation du Conseil Municipal.

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 la ZAC Alleville Nord, ci-annexés,
- 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 de la ZAC Alleville Nord sera affichée pendant un mois en mairie (Hôtel de Ville et Direction de l'Aménagement et du Renouvellement urbain) et diffusée sur le site internet de la ville,



- Le CPAUPE sera mis à disposition du public, à la Direction de l'Aménagement et du Renouvellement urbain – 77 rue Croix Baudu à Saint Jean de la Ruelle, sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.

Il est précisé que l'opposabilité du CCCT et du CPAUPE portant sur la ZAC Alleville Nord sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant,

Vu l'avis favorable de la commission municipale d'aménagement, travaux et développement durable réunie le 24 mai 2022,

Vu l'avis favorable du bureau municipal élargi du 20 juin 2022,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

APPROUVE les termes du Cahier de Cession de Terrain (CCCT) et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la ZAC Alleville Nord, ci-annexés.

Pour extrait certifié conforme
Pour le Conseiller Départemental-Maire
En l'absence du Directeur Général des Services
Et par délégation
Le Directeur Général Adjoint des Services



Philippe TERVE

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE