

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS
COMMUNE de 14310 VILLERS-BOCAGE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2025-015

Nbre de conseillers	: 20	Réunion du	25 février 2025
Nbre de présents	: 11	Convocation du	19 février 2025
Nbre de votants	: 15	Affichage du	20 février 2025
Pouvoirs	: 4		
Secrétaire de séance	: Madame Juliette HOUIVET		

Le mardi vingt-cinq février deux mil vingt-cinq à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Madame LEBERRURIER Stéphanie, Maire
Etaient présents : M. LE MAZIER, A. PREVEL, B. DELAMARRE adjoints, S. PIERRE, C. MARIE, J. HOUIVET, S. JOVIEN SEVESTRE, A. SIMON, R. SEVIN, L. YVRAY,
Absents non représentés D. POTEL, S. BRASIL, O. MALASSIS, A. MARY, L. FLAMBARD
Absents représentés M. GUILLAUME, M. LARDILLIER, F. GUILLOCHIN, M. GUYOT
Formant la majorité des membres en exercice.

Objet : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Fontaine Fleurie/Ecanet : autorisation d'approbation de la modification du cahier des charges de la ZAC sur la phase 1A et du cahier des charges de la ZAC sur les phases 1B et 2

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.311-6 ;
- Vu la délibération n° 2018-034 du 23 avril 2018 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 des secteurs « Fontaine Fleurie » et « Ecanet » ;
- Vu la délibération n° 2019-027 du 9 avril 2019 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société FONCIER CONSEIL SNC (Groupe Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la future Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie / Ecanet » ;
- Vu la délibération n° 2021-031 du 19 avril 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et de la mise à disposition du dossier d'évaluation environnementale du projet, préalablement à la création de la Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie / Ecanet ;
- Vu la délibération n° 2021-032 du 19 avril 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie / Ecanet ;
- Vu les délibérations n° 2021-106 et n° 2021-107 du 20 décembre 2021 par lesquelles le Conseil municipal a respectivement approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC « Fontaine Fleurie / Ecanet » et son dossier de réalisation ;
- Vu la délibération n° 2022-056 du 18 juillet 2022 autorisant l'approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) relatif à la Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie / Ecanet et ses annexes, notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) portant sur la phase 1A de la ZAC ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Pré-Bocage Intercom, approuvé le 18 décembre 2019 ;
- Vu le projet de modification du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) relatif à la Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie / Ecanet et ses annexes, notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) portant sur la phase 1A de la ZAC ;
- Vu les mises à jour portées sur le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la phase 1A de la ZAC ;
- Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) relatif à la Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie / Ecanet et ses annexes, notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) portant sur les phases 1B et 2 de la ZAC ;

Délibération n°2025-015 – page 1

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 Rue Arthur le Duc, 14000 Caen) ou par l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la date de publication de la présente délibération, et ce, sous réserve du respect des modalités d'accès à l'application.
REÇU EN PREFECTURE Le 26/02/2025

Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil les éléments de contexte suivants :

- Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et ses annexes, notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), permettent de définir 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, et de préciser les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées.
- L'objet du CCCT est ainsi de définir les conditions de cession, de location et de concession d'usage des terrains et des immeubles bâtis, situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC, de fixer les servitudes ainsi que les droits et obligations de l'Aménageur et des Constructeurs, et de fixer les règles d'utilisation et d'entretien des terrains destinés à être construits. Le CCCT indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.
- Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, annexé au CCCT, contient des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales spécifiques pour la durée de réalisation de la zone, en complément des règles prévues au plan local d'urbanisme.
- Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, le maire peut approuver le cahier des charges de la ZAC ; lorsque le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies aux articles D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme, ses dispositions relatives aux prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme pendant toute la durée de réalisation de la ZAC.
- Les mesures de publicité prévues aux articles D.311-11-1 et D.311-11-2 susmentionnés sont les suivantes :
 - Mention de l'approbation du cahier des charges affichée pendant un mois en mairie.
 - Mise à disposition du cahier des charges et de ses annexes sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.
 - Transmission du cahier des charges approuvé et de ses annexes à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales contenues au CCCT et au CPAUPE à l'ensemble des services et des administrés, le Conseil municipal a, par délibération du 18 juillet 2022, autorisé Madame le Maire à approuver le cahier des charges de la ZAC Fontaine Fleurie / Ecanet en procédant à la signature du document et de l'ensemble de ses annexes. Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales concerné ne portait alors que sur le périmètre de la phase 1A de la ZAC dite « Les Jardins du Chêne ».
- Les travaux sont en cours sur la phase 1A et il est désormais envisagé de procéder à la mise en commercialisation des phases suivantes, 1B et 2. Pour cela, il est nécessaire de pouvoir approuver le cahier des charges applicables à ces phases, dans les mêmes conditions que précédemment.
- De même, il est proposé d'approuver de nouveau le cahier des charges de la phase 1A qui a fait l'objet de modifications mineures, notamment pour ce qui relève des zones d'inconstructibilité délimitées au droit de certains lots individuels.

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

- Considérant la volonté communale d'assurer, au travers la réalisation de la ZAC Fontaine Fleurie / Ecanet, un traitement paysager de qualité, afin d'offrir un cadre de vie agréable, naturel et respectueux de son environnement, de promouvoir une urbanisation maîtrisée, en termes de qualité des aménagements, d'impact environnemental, et de mise en œuvre opérationnelle, et de proposer une démarche de projet s'inspirant des objectifs de développement durable, favorisant l'innovation et la qualité de vie ;

- Considérant la volonté du Maire d'approuver le cahier des charges de la ZAC Fontaine Fleurie / Ecanet, tel que le permet l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, afin de rendre opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qu'il contient ;
 - **AUTORISE** Madame le Maire à signer, pour approbation, d'une part, le cahier des charges de la ZAC Fontaine Fleurie / Ecanet modifié portant sur la phase 1A de la ZAC Fontaine Fleurie / Ecanet et, d'autre part, celui portant sur les phases 1B et 2 de la ZAC, ainsi que leurs annexes, afin de rendre opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qu'ils contiennent.
 - **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à mettre en œuvre les mesures de publicité prévues aux articles D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme afin d'assurer l'opposabilité du cahier des charges portant sur les phases 1A, 1B et 2 de la ZAC Fontaine Fleurie / Ecanet et des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qu'il contient.
 - **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire,
Stéphanie LEBERRURIER

