

Département
du Haut-Rhin

Ville de **HUNINGUE**

Arrondissement
de **MULHOUSE**

Extrait du procès-verbal
des délibérations du Conseil Municipal

Nombre de
conseillers élus
29

Séance du 16 décembre 2021

Conseillers
en fonction
29

Sous la présidence de M. Jean-Marc DEICHTMANN, Maire

Conseillers
présents
19

+ 7 procurations

POINT. 10 APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS DE LA ZAC CANAL ET SES ANNEXES

Monsieur le **Maire** 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.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté ;

VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2018 portant sur l'approbation des objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement et définition des modalités de la concertation préalable à sa création ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 28 février 2019 portant sur l'approbation du bilan de concertation préalable relative au projet de ZAC CANAL ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 28 février 2019 portant sur l'approbation des modalités de mise à disposition du public par voie électronique du dossier relatif au projet de création de la ZAC Canal ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2019 tirant la synthèse de la mise à disposition de l'étude d'impact et du projet de dossier de création de la ZAC Canal et créant la ZAC ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 11 février 2021 tirant la synthèse de la mise à disposition de l'étude d'impact actualisée et approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Canal ;

VU le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC Canal et ses annexes, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), la Fiche de Lot et le Cahier des Limites de Prestations Générales (CLPG).

CONSIDÉRANT que, 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.

CONSIDÉRANT que le CCCT est accompagné de trois annexes : 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 ; la Fiche de Lot, qui précise les objectifs programmatiques complémentaires au règlement d'urbanisme ; le Cahier des Limites de Prestation Générale (CLPG), qui définit les obligations attendues de la part de chaque constructeur sur la zone et de la part de l'Aménageur.

CONSIDÉRANT que 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 privatives 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 privative les objectifs qualitatifs définis par la collectivité et l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement.

CONSIDÉRANT que ces quatre documents – CCCT, CPAUPE, Cadre de Fiche de lot et CLPG - 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, pour les lots situés sur des terrains acquis auprès de l'aménageur.

CONSIDÉRANT que chaque acte de cession d'un terrain par la Ville dans le périmètre de la ZAC fera l'objet d'une Fiche de Lot particulière, adaptée à la cession à laquelle elle se rattache. Cette Fiche de Lot particulière sera élaborée et approuvée par Monsieur le Maire.

CONSIDÉRANT, par ailleurs, que 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 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.

CONSIDÉRANT que cela signifie que les dispositions contenues au CPAUPE, annexe du CCCT, peuvent être rendues opposables aux acquéreurs des lots sur les terrains acquis auprès de l'aménageur, ainsi qu'à l'administration lors de l'instruction et de la délivrance des autorisations d'urbanisme, s'il est approuvé et s'il fait l'objet des mesures de publicité prévues au Code précité.

CONSIDÉRANT, par conséquent, qu'afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CPAUPE de la ZAC Canal à l'ensemble des services et des administrés, le Maire a décidé de soumettre ce document à l'approbation du Conseil municipal.

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité moins cinq abstentions (Madame Christine FRANCOIS, Monsieur Mathieu FRIES, Madame Véronique WAUTHIER, Monsieur Patrick STRIBY, Madame Alexandrina TRENEVA) :

- d'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ainsi que ses annexes, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), le cadre de la Fiche de lots, le Cahier des Limites de Prestations Générales (CLPG) portant sur la ZAC Canal joins à la présente délibération ;
- d'autoriser la publicité du CCCT et du CPAUPE de la ZAC Canal 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 publicité suivantes :
 - La mention de l'approbation du CCCT et du CPAUPE de la ZAC Canal sera affichée pendant un mois en mairie, diffusée sur le site internet communal
 - Mise à disposition du CPAUPE de la ZAC Canal sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.
 - Transmission du CPAUPE approuvé à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- d'autoriser le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la mise en œuvre de ces mesures de publicité ainsi qu'à la bonne exécution de la présente délibération.
- rappelle que chaque cession d'un terrain par la Ville dans le périmètre de la ZAC fera l'objet d'une Fiche de Lot particulière élaborée et approuvée par Monsieur le Maire, dans le respect du cadre du CCCT approuvé par la présente délibération,

Il est précisé que l'opposabilité du CCCT et du CPAUPE de la ZAC Canal sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant.

La présente délibération accompagnée du dossier qui lui est annexé sera transmise au Préfet du Haut-Rhin ainsi qu'au Sous-Préfet de l'Arrondissement.

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte par
– transmission en Sous-Préfecture le 17 décembre 2021
– publication le 17 décembre 2021



Pour extrait conforme,
HUNINGUE, le 17 décembre 2021

Le Maire

Jean-Marc DEICHTMANN