

LA HAYE FOUASSIÈRE

Mairie de La Haye-Fouassière
6 rue de la Gare
44690 LA HAYE-FOUASSIÈRE
Tél. 02 40 54 80 23

**CONSEIL MUNICIPAL
DU 12/12/2024**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mil vingt-quatre, le 12 décembre, à 20 h, le Conseil municipal s'est réuni salle Sèvria, sous la présidence de Vincent MAGRÉ, Maire, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire le 05/12/2024.

Étaient présents :

Vincent MAGRÉ
Philippe FORMENTEL
Jean-Luc VIAUD
Vanessa PAGEOT
Jean-Marie MOREL
Aurélie ARQUIER
Elodie CAMIER
Jean-Yves ARTAUD
Séverine KUTER
Jocelyne LANDRON
Pierre NOBLET
Philippe ROUSSEAU
Patrick TESSIER
Patrice CHOIMET
Stéphanie VIOLIN
Amélie GOUTH
Vincent PÉRUSET
Serge LAFFONTAS
Jacques COUILLAUD
Michel LHOUTELLIER
Agnès PARAGOT
Laurence CLÉMENEAU
Sabine AUDRAIN

Étaient excusés et représentés :

Bruno TOUPET ayant donné pouvoir à Laurence CLÉMENEAU
Audrey VIDAL-BLANCHARD ayant donné pouvoir à Patrice CHOIMET
Isabelle CIVEL ayant donné pouvoir à Agnès PARAGOT
Jean-Marie CAMIER ayant donné pouvoir à Aurélie ARQUIER

Secrétaire de séance : Pierre NOBLET

**DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 12 DÉCEMBRE 2024**

AFFAIRES FONCIÈRES

Modifications des annexes du Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC « Les Terrasses de Sèvre » adopté le 5 octobre 2023

Madame CAMIER expose :

Le Cahier des Charges de Cessions des Terrains (CCCT) de la ZAC « Les Terrasses de Sèvre » a été adopté en Conseil municipal du 5 octobre 2023 avec ses annexes techniques et administratives. Il définit l'ensemble des conditions de constructibilités des terrains cédés. Plusieurs permis de construire ont été et vont encore être déposés.

Après échanges avec l'architecte-urbaniste (MILLE ARCHITECTES) et le service instructeur du droit des sols de la Clisson Sèvre et Maine Agglomération, accompagnateurs de ce projet, il a été mis en évidence qu'il comportait des incohérences ou des infaisabilités liés aux contraintes du terrain, mais aussi des oublis graphiques.

Aussi, et ce afin de mettre à jour les documents ou d'être plus permissif réglementairement tout en garantissant la conservation des attentes qualitatives du site, il est proposé d'effectuer quelques modifications mineures des annexes adoptées avec le CCCT en octobre 2023.

Il s'agit ainsi :

- de mettre à jour la localisation des arbres,
- sur les lots individuels :
 - de confirmer des places de garage initialement prévues, disparues des plans adoptés,
 - d'autoriser les terrasses dans la zone dite « non-constructible »,
 - de revoir le taux de « pleine-terre » des terrains : passant de 50 % à 40 %, estimé suffisant,
 - de respecter un recul de 2 mètres depuis le houppier des arbres pour les constructions,
- sur les ilots collectifs :
 - de permettre les constructions au minimum au droit du houppier des arbres préservés,
 - de revoir la largeur minimum des balcons : passant de 2,20 m à 1,50 m, plus réaliste,
 - de permettre l'emprise des balcons en « zone non-constructible », ayant peu d'impact au sol,
 - d'ajouter « autant que possible » pour la condition obligatoire, des logements traversants ou à double exposition.

Ces modifications sont portées au plan de commercialisation, au plan général de prescriptions, du cahier de conception des ilots collectifs, au cahier de conception des lots individuels, à l'exemple de fiche-ilots.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-6 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement ;

VU la délibération DEL 2023-10-01 du 5 octobre 2023 adoptant le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) de la ZAC « Les Terrasses de Sèvre » et ses annexes ;

VU l'avis des commissions Urbanisme du 17/10/2024 et du 28/11/2024 ;

Après avoir entendu cet exposé et délibéré, le Conseil municipal :

APPROUVE les modifications telles qu'exposées, des annexes concernées du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) sur la ZAC « Les Terrasses de Sèvre » adopté le 5 octobre 2023 ;

VALIDE les mesures de publicité suivantes :

- Modification de l'acte de dépôt des pièces relatives à la ZAC « Les Terrasses de Sèvre » qui devra être publié (signature d'un acte complémentaire à l'acte de dépôt de pièces de la ZAC « Les Terrasses de Sèvre »)
- Affichage des cahiers de conception modifiés de la ZAC « Les Terrasses de Sèvre » pendant un mois en mairie et diffusion sur le site internet communal.
- Mise à disposition des cahiers de conception modifiés de la ZAC « Les Terrasses de Sèvre » sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service Urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.
- Transmission des cahiers de conception modifiés de la ZAC « Les Terrasses de Sèvre » approuvés aux administrations en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

AUTORISE le Maire ou son représentant 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, notamment à signer tout acte notarié, acte de dépôt de pièces complémentaires à la ZAC « Les Terrasses de Sèvre ».

Vote :

Pour : 27

Contre : 0

Abstentions : 0

La Haye-Fouassière, le 12/12/2024

Le Maire
Vincent **MAGRÉ**



Le secrétaire de séance
Pierre **NOBLET**

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Pierre Noblet', written over a horizontal line.