

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE de BRETTEVILLE SUR LAIZE**

Séance du 12 JUIN 2019

L'an deux mille dix-neuf et le 12 JUIN à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : Bruno FRANCOIS

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	17	16

Présents : MM. FRANCOIS Bruno, PIERRE Claude, LEBOULANGER Christine, CHESNEAU Franck, BOUJRAD Abderrahman, MARTIN Jean-Luc, GOUJON Jean-Pierre, MARTINOFF Nathalie, COSSERON Véronique, MEZOU Yves, M. BRETEAU, Jean-Claude Agnès BOYER, Ghislain THOMINE.

Absents excusés : GUESNON Laurent donne pouvoir à MARTIN Jean-Luc
Hélène BEFFY donne pouvoir à BOYER Agnès
Caroline GOUHIR donne pouvoir à CHESNEAU Franck

Absent non excusé : MADELAINE Carole

Date de la Convocation
4 Juin 2019

A été nommé secrétaire de séance : MEZOU Yves

Date d’Affichage
4 Juin 2019

**N°02 – 1806-2019 Projet de Zone d’Aménagement Concerté « Le Grand Clos » -
Approbation du dossier de création de la ZAC**

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 n° 1 du 26 novembre 2015 par laquelle le Conseil municipal a défini le périmètre d’étude du projet d’aménagement portant sur le secteur du Grand Clos, ainsi que les modalités de la concertation visée à aux articles L.300-4, L.300-2 et L.103-2 du Code de l’urbanisme,

Vu la délibération n° 2 du 26 novembre 2015 par laquelle le Conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner le concessionnaire de la ZAC Le Grand Clos,

Vu la délibération n° 14 en date du 23 mars 2016 par laquelle le Conseil municipal a tiré et approuvé le bilan de la concertation préalable à l’attribution de la concession d’aménagement, conformément aux dispositions de l’article L.300-4 du Code de l’urbanisme,

Vu la délibération n° 15 en date du 23 mars 2016 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux et les objectifs de l’opération, son périmètre d’intervention, son programme ainsi que l’économie générale du projet, conformément à l’article L.300-4 précité,

Vu la délibération n° 01 du 18 juillet 2016 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Foncim Aménagement en qualité d’aménageur concessionnaire pour la réalisation de la Zone d’Aménagement Concerté Le Grand Clos,

Vu la délibération n° 07 du 9 novembre 2016 par laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la Zone d’Aménagement Concerté Le Grand Clos,

Vu l’avis n° 2018-2807 du 11 avril 2019 de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale de Normandie portant sur « le projet d’aménagement d’un nouveau quartier à Bretteville-sur-Laize - partie ZAC Le Grand Clos »,

Vu la délibération n° 02 en date du 12 juin 2019 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d’étude d’impact du projet,

Vu le dossier de création de la Zone d’Aménagement Concerté « Le Grand Clos », annexé à la présente délibération,

Considérant que le projet de Zone d’Aménagement Concerté (ZAC) « Le Grand Clos » est à vocation principale d’habitat et porte sur le secteur situé au Nord-Est du centre-bourg de Bretteville-sur-Laize.

Considérant que le secteur Nord-Est se présente aujourd’hui comme la dernière opportunité foncière pour permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique d’habitat et son développement futur.

Considérant, par conséquent, qu'afin de permettre la réalisation de ce projet d'aménagement, la modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée par le Conseil communautaire du 17 octobre 2018 a classé le secteur en zone AUz « secteur ouvert à l'urbanisation et correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Clos à vocation principale d'habitat ».

Considérant que ce projet d'aménagement doit permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat, de conforter son image dans son environnement et de renforcer sa position sur le territoire intercommunal.

Considérant que le projet de création de la ZAC était soumis à l'organisation préalable d'une concertation publique.

Considérant que, par conséquent, le projet d'aménagement a été présenté à la population à plusieurs reprises depuis novembre 2016, via différents moyens de communication : réunions publiques, article au bulletin municipal, panneaux d'exposition.

Considérant que, par ailleurs, le dossier d'étude d'impact environnemental du projet, comprenant l'avis de l'Autorité environnementale rendu le 11 avril 2019, a été mis à disposition du public, dans le respect des modalités prévues au Code de l'environnement ; la mise à disposition s'est déroulée du 2 mai au 7 juin 2019 inclus.

Considérant que le bilan de la concertation et de la mise à disposition de l'étude d'impact a été dressé et approuvé par délibération du Conseil en date du 12 juin 2019, préalablement à la création de la ZAC ; le Conseil a constaté que le bilan de la concertation n'était pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC.

Considérant que les objectifs qualitatifs poursuivis par le projet de ZAC « Le Grand Clos » et souhaités par les élus sont les suivants :

- Garantir la cohérence de l'urbanisation.
- Adapter l'offre aux contraintes et besoins des actifs travaillant sur le territoire.
- Adapter le parc de logements aux évolutions structurelles de la population. –
- Adapter l'offre de logement aux contraintes économiques des ménages.
- Maîtriser le rythme de construction.
- Intégrer l'urbanisation dans un environnement naturel et paysager de qualité

Considérant que la ZAC « Le Grand Clos » porte sur un périmètre total d'environ 16,6 hectares ; ce périmètre est reporté au plan de délimitation, pièce constitutive du dossier de création annexé à la présente délibération. Il correspond aux besoins stricts de l'opération et intègre les emprises nécessaires à la réalisation du programme de constructions, des infrastructures (voiries et chemins piétons), des ouvrages de gestion des eaux de pluie et des espaces verts et paysagers prévus au projet.

Considérant que les emprises nécessaires à la réalisation des voiries, ouvrages techniques et espaces d'accompagnement paysager représentent environ 4,6 hectares, soit environ 30 % du périmètre de l'opération.

Considérant que, par conséquent, au total, la surface cessible de la ZAC, c'est-à-dire celle réellement dédiée à l'accueil des logements, représente environ 12 hectares, soit environ 70 % du périmètre opérationnel.

Considérant que, sur ce périmètre, il est envisagé la réalisation du programme prévisionnel suivant :

- Environ 360 logements, pour un total prévisionnel d'environ 50 500 m² de surface de plancher, répartis selon :
 - Une soixantaine d'unités à destination de l'habitat locatif social (habitat collectif et intermédiaire, et maisons de ville sur des parcelles d'environ 200 m²) ;
 - Un petit programme d'une quinzaine d'unités sera réalisé en locatif social à destination des jeunes actifs, apprentis, etc. ayant besoin d'un petit logement (environ 25 m² de surface habitable par unité) ;
 - Une cinquantaine de maisons individuelles seront proposées en accession maîtrisée, sur des terrains d'assiette de 200 m² en moyenne ;
 - Le reste du programme, environ 250 unités, sera proposé en accession libre sous forme de logements collectifs, de maisons groupées et de terrains à bâtir de 400 à 500 m² en moyenne.
- Un petit équipement public à vocation socio-culturelle, de type « maison de quartier » ou « maison des associations », qui aura vocation à rayonner à l'échelle de la ZAC et qui constituera un lieu de vie et d'échanges au sein du nouveau quartier.

Considérant que ce programme sera réalisé par tranches, afin de maîtriser dans le temps et dans l'espace le développement de la zone ainsi que l'apport de nouvelles populations sur la Commune.

Considérant qu'en prévoyant :

- Une part d'environ 25% d'habitat collectif et d'environ 20% de logements groupés ou intermédiaires, soit au global près de 45% des logements à destination de l'habitat collectif ou intermédiaire, et plus généralement de l'habitat dit « dense » ;
- Une part de près de 25% de logements locatifs sociaux et d'environ 15% de logements en accession dite « maîtrisée », soit environ 40% des logements dédiés à la mixité sociale ;
- Ainsi que la mise en œuvre d'une densité « nette » d'environ 30 logements par hectare, calculée sur la surface cessible de l'opération (hors VRD et espaces paysagers) ;

La ZAC « Le Grand Clos » est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de Caen Métropole, approuvé le 20 octobre 2011, qui identifie la commune de Bretteville-sur-Laize comme pôle relais, « dont le niveau d'équipements et de services en fait un animateur du territoire rural qui l'entoure, dans lequel elle joue également un rôle économique structurant ».

Considérant que, conformément aux articles L.331-7-5° et R.331-6 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où le coût des voies et des réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que des espaces verts et des aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone, sera pris en charge par l'aménageur de la ZAC, les constructions et aménagements qui seront réalisés au sein du périmètre de la ZAC « Le Grand Clos » seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

Considérant que le dossier de création de la ZAC est constitué des pièces suivantes :

- Le plan de situation,
- Le plan de délimitation,
- Le rapport de présentation,
- Le dossier d'étude d'impact, accompagné de l'avis de l'Autorité Environnementale et de la note en réponse adressée à cette dernière par le maître d'ouvrage,
- Le programme global prévisionnel des constructions,
- Le régime de la zone au regard de la part locale de la taxe d'aménagement.

Considérant que, conformément aux dispositions des articles L.123-19-III et L.123-19-1 du Code de l'environnement, la présente décision de création de la ZAC intervient dans un délai supérieur à quatre jours suivant la date du 7 juin 2019 marquant la clôture de la consultation du public.

Considérant que, conformément à l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme, le périmètre de la ZAC « Le Grand Clos » sera annexé au Plan Local d'Urbanisme de Bretteville-sur-Laize par voie d'arrêté de mise à jour, suite à son approbation par la présente délibération ; les services de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande, compétente en matière de PLU, seront sollicités en ce sens.

Compte tenu de l'exposé qui précède, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- **de procéder à l'approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Le Grand Clos » ;**
- **d'assurer la communication au public du dossier de création de la ZAC « Le Grand Clos » en le rendant consultable sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels ;**
- **de l'autoriser à solliciter le Président de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande afin que le périmètre de la ZAC « Le Grand Clos » soit annexé au PLU par voie d'arrêté de mise à jour.**

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de Bretteville-sur-Laize ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré :

- **APPROUVE le dossier de création de la ZAC « Le Grand Clos ».**
- **CRÉE, en conséquence, la « Zone d'Aménagement Concerté Le Grand Clos », à vocation principale d'habitat.**
- **DÉLIMITE le périmètre de la ZAC « Le Grand Clos », portant sur une superficie d'environ 16,6 hectares, conformément au plan figurant dans le dossier de création annexé à la présente délibération.**
- **APPROUVE le programme global prévisionnel des constructions, tel qu'exposé dans la présente délibération et figurant dans le dossier de création de la ZAC, qui prévoit la réalisation d'environ 360 logements ainsi que d'un petit équipement public à vocation socio-culturelle de type « maison de quartier » ou « maison des associations », ainsi que d'une surface non cessible d'environ 30% destinée à l'aménagement des infrastructures et espaces d'accompagnement paysager nécessaires à l'opération et au futur quartier, soit environ 4,6 hectares.**
- **DÉCIDE que les constructions et aménagements réalisés au sein de la ZAC seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.**
- **AUTORISE le Maire à rendre le dossier de création de la ZAC « Le Grand Clos » consultable sur le site internet communal ainsi qu'en mairie, afin d'en assurer la communication au public.**
- **AUTORISE le Maire à solliciter le Président de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande afin que soit annexé au PLU de Bretteville-sur-Laize par voie d'arrêté le périmètre de la ZAC « Le Grand Clos » figurant au dossier de création approuvé par la présente délibération.**

- **AUTORISE** le Maire à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Acte rendu exécutoire après dépôt
en Préfecture
Et publication Ou notification

Pour copie conforme
Le Maire : Bruno FRANCOIS



PREFECTURE DU CALVADOS
14 JUIN 2019
COURRIER