



Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 11 février 2026

L'an deux mil vingt six, le mercredi 11 février, à dix huit heures trente, les membres du Conseil Municipal convoqués le 5 février 2026, se sont réunis en séance publique, au lieu ordinaire de leurs séances, dans la salle du Conseil Municipal en mairie, sous la présidence de M. Christian DRUELLE, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 21

Présents : 16
Christian DRUELLE, Christophe DAMOUR, Christine BERENGUER, Jean-Michel BIZET, David GUIOT, Damien COCHARD, Marie-Eve GAPIN, Christophe MANCEAU, Michael BOURGUIGNON, Dominique GOURDON, Patrick DELETANG, Vanessa BECHET, Marc PIGEON, Elisabeth GANDEMER, Patrick ETESSE, Claudine DESMARES.

Absent avec pouvoir : 1
Gilberte BAUMANN a donné pouvoir à Marie-Eve GAPIN.

Absents non représentés : 4
Philippe BARROUX, Loetitia DIFRAYA, Sophie FULIN, Elisabeth PREVOST.

Votants : 17
A été élu secrétaire de séance à l'unanimité : Jean-Michel BIZET

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut donc valablement délibérer

Délibération n° 2026-06

Approbation de la modification des cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la première et de la deuxième tranche de la ZAC du secteur nord (ilots 1,2,8 et 10).

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que la ZAC du Secteur Nord a été créée en novembre 2017.

Suite à la désignation de la société Crédit Mutuel Aménagement Foncier en tant qu'aménageur en juin 2018, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC en janvier 2020.

Le volet opérationnel de la ZAC a été engagé à partir de 2022. À cette occasion, les Cahiers des Charges de Cession de Terrains et les Cahiers des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales des tranches 1 et 2 de la ZAC ont été approuvés par le Conseil municipal en septembre 2022.

Pour rappel, les Cahiers des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) (autrement appelés « cahiers des charges de la ZAC » ou encore « Guides de conception ») sont des annexes des Cahiers des Charges de Cession de Terrains. Ils viennent compléter les dispositions en vigueur du PLU à l'intérieur du périmètre de l'opération et permettent de préciser les règles d'urbanisme à l'échelle de chaque lot ou îlot commercialisé dans la ZAC (conditions d'implantation et aspect extérieur des futures constructions, conditions d'édification des clôtures, accès, modalités de stationnement, etc.).

En octobre 2025, le dossier de réalisation de la ZAC a fait l'objet d'une modification portant notamment sur l'ajustement de la programmation de l'opération.

Cette évolution de programmation, combinée aux échanges menés avec l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la préparation des projets sur les îlots collectifs, nécessite de mettre à jour certaines dispositions des Cahiers des Prescriptions Architecturales et Paysagères des tranches 1 et 2 de la ZAC, afin d'assurer la cohérence entre tous les documents.

Ces adaptations concernent les îlots n° 1, 2, 8 et 10 et portent notamment sur les questions de stationnement, d'implantation et de gabarit des constructions, ou encore de choix des matériaux et d'aspect extérieur.

Ces adaptations ne remettent pas en cause les principes d'aménagement qualitatifs définis pour la ZAC et n'entraînent pas de modifications sur les volets « Cahiers des Charges de Cession de Terrains » tels qu'approuvés en septembre 2022.

Considérant qu'il convient de modifier les Cahiers des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales portant sur les ilots n° 1, 2, 8 et 10 des tranches 1 et 2 de la ZAC du Secteur Nord, afin de tenir compte de l'évolution de la programmation contenue au dossier de réalisation de la ZAC modifié en octobre 2025, d'une part, et des recommandations émises par l'Architecte des Bâtiments de France, d'autre part.

Considérant que ces modifications sont mineures et qu'elles ne remettent pas en cause les principes d'aménagement qualitatifs définis dans le cadre de la ZAC.

Considérant que ces évolutions n'entraînent pas de modifications sur les volets « Cahiers des Charges de Cession de Terrains » des tranches 1 et 2 tels qu'approuvés en septembre 2022.

Considérant que les modifications des Cahiers des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales portant sur les ilots n° 1, 2, 8 et 10 seront prises en compte pour l'instruction des demandes de permis de construire déposées dans le cadre des tranches 1 et 2 de la ZAC du Secteur Nord.

Considérant que l'opposabilité des Cahiers des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales ainsi modifiés sera assurée par arrêté du Maire et par voie de publicité, conformément aux dispositions prévues aux articles D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme.

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.311-16 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,

Vu la délibération n°2015-10 du 5 mars 2015 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 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n°2015-10 du 5 mars 2015 par laquelle le Conseil Municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création de la zone d'Aménagement Concerté du Secteur Nord,

Vu la délibération n°2017-29 en date du 8 juin 2017 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,

Vu la délibération n°2017-061 en date du 23 novembre 2017 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC du Secteur Nord,

Vu la délibération n°2018-031 du 14 juin 2018 par laquelle le Conseil Municipal a désigné la société Crédit Mutuel Aménagement Foncier en qualité d'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation de la future Zone d'Aménagement Concerté du Secteur nord,

Vu la délibération n°2020-01 du 22 janvier 2020 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le programme des équipements publics à réaliser dans la Zone d'Aménagement Concerté du Secteur Nord,

Vu la délibération n°2020-02 du 22 janvier 2020 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Secteur Nord,

Vu la délibération n°2020-04 du 22 janvier 2020 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le référentiel d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Secteur Nord,

Vu la délibération n°2020-05 du 22 janvier 2020 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°1 au Traité de Concession relatif à la Zone d'Aménagement Concerté du Secteur Nord,

Vu la délibération n°2022-42 du 2 septembre 2022 par laquelle le Conseil municipal a approuvé les Cahiers des Charges de Cessions de Terrains et les Cahiers des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la première et de la deuxième tranche de la ZAC du Secteur Nord,

Vu la délibération n°2025-40 du 7 octobre 2025 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC du Secteur Nord,

Vu la délibération n°2025-41 du 7 octobre 2025 par laquelle le Conseil municipal a approuvé l'avenant n°2 au traité de concession de la Zac du secteur Nord,

Vu le projet de modification des Cahiers des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la première et de la deuxième tranche de la ZAC du Secteur Nord,

Vu le projet de modification des Cahiers des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la première et de la deuxième tranche de la ZAC du Secteur Nord,

Le CONSEIL MUNICIPAL,
Après en avoir délibéré :

-APPROUVE la modification des Cahiers des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (dits « Guides de conception ») portant sur les ilots n° 1, 2, 8 et 10 des tranches 1 et 2 de la ZAC du Secteur Nord.

-AUTORISE la publicité des Cahiers des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales ainsi modifiés, conformément aux dispositions prévues aux articles D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme.

ADOpte A 10 VOIX POUR ET 7 CONTRE (Dominique GOURDON, Patrick DELETANG, Vanessa BECHET, Marc PIGEON, Elisabeth GANDEMER, Patrick ETESE, Claudine DESMARES).

Pour extrait certifié conforme,
Chanceaux-sur-Choisille, le 11 février 2026,

Le Secrétaire de séance,

Jean-Michel BIZET

Le Maire,

Christian DRUELLE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication sous forme électronique.