

# DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi vingt-six septembre le conseil municipal de la commune de VALLET légalement convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jérôme MARCHAIS, Maire.

Date de convocation du conseil municipal : 20 septembre 2024

Nombre de conseillers :

en exercice	29
présents	22
votants	25

## OBJET

### URBANISME

#### Secteur Les Champs Barrés

#### **Projet d'aménagement**

Prise en considération et instauration d'un droit de sursis à statuer

Certifié exécutoire par le Maire, compte tenu de la transmission en Préfecture  
le : - 1 OCT. 2024

et de la publication  
le : - 2 OCT. 2024

## PRESENTS

M. MARCHAIS Jérôme – M. POUPELIN Jean-Marie – M. LEGOUT Mathieu – Mme LENENEZE Tiphaine – M. PAILLARD Pascal – Mme NAUD Julie – M. COLAISSEAU Michaël – Mme BRICHON Béatrice – M. BODIN Anthony – Mme CHIRAT Josette – Mme HECQ Sylvie – M. BOITEAU Jean – M. LARRAILLET Bertrand – M. VIAUD Gildas – Mme BERNIER Nelly – Mme ALABARBE Sophie – Mme MARCHAND Delphine – Mme EVRAS Valérie – M. CHOTARD Bertrand – Mme BRANLARD Hélène – M. EUZENAT Pierre – M. ROMAIN Bruno.

## ABSENTS EXCUSES

Mme LE POTTIER Sonia (pouvoir à Mme NAUD J.)  
M. BEAUQUIN Thierry (pouvoir à M. MARCHAIS J.)  
M. DAVID Stéphane (pouvoir à Mme LENENEZE T.)  
M. GUERY Philippe  
M. LE CUNF Johann

## ABSENTS

Mme CHAUVIN Angéline  
M. VIDAL Marcel

M. Anthony BODIN a été élu secrétaire de séance.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-1 et suivants, et L.424-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vallet, approuvé par le conseil municipal le 13 mai 2013 ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) dont l'élaboration a été prescrite par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sèvre et Loire du 2 octobre 2019 ;

Vu la délibération n° 8-03-21 du 25 mars 2021 par laquelle le conseil municipal a validé le lancement des études de faisabilité relatives au projet d'aménagement du secteur des Champs Barrés, la définition des objectifs poursuivis par ce dernier et la délimitation du périmètre d'étude ;

Vu la délibération n° 10-06-2023 du 29 juin 2023 par laquelle le conseil municipal a confirmé les objectifs poursuivis par la réalisation du projet d'aménagement portant sur le secteur des Champs Barrés et a défini les modalités de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté des Champs Barrés ;

L'aménagement du secteur des Champs Barrés est envisagé par la commune de Vallet depuis plusieurs années. En ce sens, ce secteur a été inscrit en zone d'urbanisation future 2AUB et identifié comme site stratégique de développement à moyen-long terme dans le PLU approuvé en 2013 ; il était déjà destiné à être urbanisé dans l'ancien plan d'occupation des sols.

.../...

En mars 2021, le conseil municipal a validé l'engagement des études de faisabilité relatives au projet d'aménagement portant sur le secteur des Champs Barrés. A cette occasion, les élus ont rappelé les objectifs poursuivis par la réalisation de ce projet, comme suit :

- Mener un projet participatif dans l'objectif de mieux construire le Vallet de demain ;
- Répondre aux besoins globaux de la population en matière de logements et d'équipements ;
- Proposer une offre diversifiée et mixte en assurant une mixité intergénérationnelle, tant sur le plan des typologies bâties que celui des types de financement (social, accession aidée ou libre) ;
- Promouvoir une urbanisation maîtrisée tant dans le domaine de la qualité des aménagements (espaces verts, espaces publics, assurer une mise en relation du centre-ville, inscrire ce quartier dans la silhouette urbaine et paysagère du territoire de Vallet...) que dans celui de la progressivité de la mise en œuvre des différentes tranches de l'opération qui devront être adaptées aux équipements de la commune.
- Limiter les impacts environnementaux de cette urbanisation.

Par cette même délibération, le conseil municipal a validé un périmètre d'étude élargi permettant d'appréhender l'insertion du futur projet dans son environnement proche.

Les études de faisabilité menées depuis 2021 ont permis de préciser le périmètre d'étude du projet.

Ainsi, l'emprise dédiée à l'accueil de la future gendarmerie, au Sud du boulevard d'Espagne, a été retirée de ce périmètre de réflexion dans la mesure où cet élément sera traité de manière indépendante par rapport à l'opération d'aménagement des Champs Barrés. Il est toutefois précisé que le projet de gendarmerie fait l'objet de discussions à l'échelle de l'élaboration du PLUi, dans le but de pouvoir délimiter au futur document d'urbanisme un emplacement réservé à la réalisation de cet équipement public et ainsi doter la collectivité des outils permettant de maîtriser le foncier utile à sa réalisation, par le biais du droit de préemption notamment.

Désormais, le périmètre d'étude du projet d'aménagement des Champs Barrés porte sur une superficie de 13,9 hectares, intégrant les contours de la zone 2AUb inscrite au PLU ainsi que les voies et îlots d'habitations adjacents. Ce périmètre permet de recentrer les réflexions plus techniques liées à la conception du projet autour des sujets tels que l'organisation des futurs accès à la zone, les modalités de circulations sur les voies bordant le site ou encore le traitement des co-visibilités avec les propriétés riveraines.

Il est précisé que, in fine, au stade de la création de la ZAC, ce périmètre sera réduit aux stricts besoins de l'opération d'aménagement.

Compte tenu des enjeux de développement et des contraintes d'intégration urbaine, fonctionnelle et environnementale du projet d'aménagement des Champs Barrés, et afin de préserver la faisabilité des aménagements et équipements projetés sur ce secteur, il est envisagé d'instaurer au sein du périmètre de réflexion décrit ci-avant un sursis à statuer, tel que le permet l'article L.424-1 du code de l'urbanisme. En effet, celui-ci prévoit qu'il « *peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune [...] et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités* ».

Le périmètre du sursis à statuer est identique au périmètre d'étude « resserré » du projet, mentionné supra. Il délimite et identifie les terrains affectés par le projet, directement ou indirectement : le périmètre d'étude valant périmètre de sursis à statuer est annexé à la présente délibération et sera annexé au Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions prévues à l'article R.153-18 du code de l'urbanisme (mise à jour des annexes).

.../...

.../...

Le sursis à statuer ainsi instauré permet à la collectivité de s'assurer que chaque demande d'autorisation d'urbanisme déposée au sein du périmètre délimité ne soit pas de nature à compromettre la réalisation de l'opération d'aménagement projetée sur le secteur des Champs Barrés, notamment sur les plans économique, architectural, paysager et environnemental.

Le cas échéant, le sursis à statuer opposé à une demande d'autorisation le sera dans le respect des modalités prévues aux articles L.424-1 et suivants du code de l'urbanisme et ne pourra excéder deux ans.

La présente décision de prise en considération cessera de produire ses effets si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Il est précisé que la présente délibération, valant décision de prise en considération au titre de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, sera affichée pendant un mois en mairie et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, conformément aux dispositions de l'article R.424-24 du même code. La présente délibération et le périmètre annexé seront consultables sur le site internet communal et en Mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.

Considérant que le projet d'aménagement portant sur le secteur des Champs Barrés permettra à la commune de Vallet de mettre en œuvre son urbanisation future dans le but de concilier les besoins en logements et en équipements liés au développement démographique avec les enjeux de développement durable et de cohérence environnementale ;

Considérant qu'il convient d'instaurer un droit de sursis à statuer sur les terrains affectés par le projet d'aménagement des Champs Barrés, tel que le permet le code de l'urbanisme, dans le but d'éviter tous travaux, constructions ou installations qui pourraient compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation de ce projet ;

Sur proposition du Maire, après avis de la commission urbanisme du 3 septembre 2024,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

**DE PRENDRE EN CONSIDÉRATION** le projet d'aménagement portant sur le secteur des Champs Barrés, en ce que ce projet permettra à la commune de Vallet de mettre en œuvre son urbanisation future dans le but de concilier les besoins en logements et en équipements liés au développement démographique avec les enjeux de développement durable et de cohérence environnementale.

**DE VALIDER** le périmètre d'étude « resserré » du projet d'aménagement des Champs Barrés, portant sur une superficie totale de 13,9 hectares, annexé à la présente délibération.

**D'INSTAURER** au sein dudit périmètre d'étude un droit de sursis à statuer, tel que le permet l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, afin d'éviter que toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, puisse compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement projetée sur le secteur des Champs Barrés.

**D'INDIQUER** que le périmètre d'étude valant périmètre de sursis à statuer, délimitant et identifiant les terrains affectés par le projet, sera annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article R.153-18 du code de l'urbanisme.

**DE CONFIRMER** que la présente délibération, valant décision de prise en considération du projet d'aménagement portant sur le secteur des Champs Barrés, ainsi que le périmètre d'étude valant périmètre de sursis à statuer, feront l'objet des modalités de publicité rappelées dans la présente délibération ; que ces documents seront consultables sur le site internet communal ainsi qu'en Mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.

.../...

.../...

**D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

*\* Conformément aux dispositions de l'article R.424-24 du Code de l'urbanisme :*

- *la présente délibération et ses annexes seront affichées pendant un mois en mairie de Vallet ;*
- *mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de Loire-Atlantique ;*
- *la délibération et ses annexes pourront être consultées par le public sur le site internet de la commune de Vallet ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.*

En Mairie, le 26 septembre 2024

Le Maire,  
Jérôme MARCHAIS

