



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département d'INDRE-ET-LOIRE
Arrondissement de TOURS
Canton de VOUVRAY

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal Séance du 7 octobre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le mardi 7 octobre, à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal convoqués le 1^{er} octobre 2025, 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 : 27

Présents : 18

Christian DRUELLE, Jean-Michel BIZET, Christine BERENGUER, Christophe DAMOUR, Liliane DALONNEAU, Véronique VEAU, Marie-Eve GAPIN, Christophe MANCEAU, Olivia ETIENNE, David GUIOT, Stéphanie AK, David MILLARD, Dominique GOURDON, Vanessa BECHET, Marc PIGEON, Elisabeth GANDEMER, Patrick ETESE, Claudine DESMARES.

Absents avec pouvoir : 5

Ajete DESLIS a donné pouvoir à Olivia ETIENNE, Laetitia DIFRAYA a donné pouvoir à Christine BERENGUER, Françoise RICHARD a donné pouvoir à Liliane DALONNEAU, Gilberte BAUMANN a donné pouvoir à Marie-Eve GAPIN, Patrick DELETANG a donné pouvoir à Elisabeth GANDEMER.

Absents non représentés : 4

Jean-François TRAINSON, Philippe BARROUX, Floriane MARINA, Damien COCHARD.

Votants : 23

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° 2025-40 Approbation de la modification n° 1 du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Secteur Nord

Monsieur le Maire explique à l'assemblée que, suite à la désignation de la société Crédit Mutuel Aménagement Foncier comme aménageur-concessionnaire de la ZAC du Secteur Nord en 2018, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil municipal le 22 janvier 2020, actant ainsi la réalisation d'un quartier d'environ 190 logements dont 25% minimum de logements sociaux.

L'aménageur a ensuite engagé les étapes de réalisation opérationnelle du projet : acquisition du foncier en 2022, travaux d'aménagement des tranches 1 et 2 en 2023 et lancement de la commercialisation en 2023 de 30 terrains à bâtir et des 5 îlots destinés à la réalisation de logements en promotion, sous forme de maisons groupées, de logements intermédiaires et de petits collectifs.

Le rythme prévisionnel de construction sur la ZAC défini est de 30 logements par an en moyenne. Or, à ce jour, trois terrains à bâtir ont été vendus et un permis de construire a été délivré à ATARAXIA pour la construction de 24 logements sur l'îlot 3.

Plusieurs facteurs conjoncturels ont concouru ces dernières années aux difficultés de commercialisation : l'augmentation des taux d'intérêt des emprunts bancaires et l'augmentation forte des prix des travaux notamment. Ce contexte rend désormais difficile pour les promoteurs la réalisation des programmes de logements prévus sur les 5 îlots collectifs et groupés viabilisés. Le nombre de logements prévisionnels établis dans les fiches de lot de la ZAC ne permet pas d'équilibrer les opérations, aboutissant à leur abandon.

L'aménageur propose donc d'actualiser la programmation des logements sur les îlots restants : 1, 2, 8 et 10 pour permettre d'engager les chantiers et respecter ainsi le rythme de construction attendu par la commune et convenu dans le traité de concession.

Cette actualisation porte la programmation des tranches 1 et 2 à 112 logements, soit 29 logements supplémentaires, et in fine 216 logements sur la totalité de l'opération.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution des typologies de logements :

	Dossier de création 2017	Dossier de réalisation 2020	Dossier de réalisation Modification n° 1 2025
Nombre de logements	190 minimum	185 à 190	216
Densité minimale	30 logts / ha	30 logts/ha	33 logts/ha
Location sociale	25%	25%	29%
Collectif + intermédiaire	25%	32%	46%
MIG (Maisons individuelles groupées)	25 à 50%	36%	26%
Maison LC (Libre de constructeur)	25 à 50%	32%	28%

Cette densification s'opère sans impact sur les équipements publics de l'opération puisque l'ensemble des logements s'intègre dans les emprises définies de chaque ilot.

Il est proposé d'acter cette évolution du programme global des constructions en procédant à la modification n° 1 du dossier de réalisation ;

Considérant que les modalités d'aménagement, de financement et de rétrocession des équipements publics ne sont pas affectées par cette évolution ;

Considérant que les grands équilibres de la répartition par typologie bâtie établis dans le dossier de création et l'OAP du PLU en vigueur sont respectés ;

Considérant que le ratio de logements sociaux est conforme au dossier de création et au PLU ;

Considérant que la surface de plancher globale de 22 500 m² définie dans le dossier de réalisation n'est pas modifiée ;

Considérant que cette programmation contribue à l'application des dispositions réglementaires établies par les lois ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et TRACE (Trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus) sur la commune.

Le dossier de réalisation de la ZAC, issu de la modification n° 1, est composé des pièces suivantes :

1. **Le Programme Global des Constructions (PGC)** à réaliser dans la ZAC. Il est prévu la réalisation du programme prévisionnel global à vocation principale d'habitat suivant :

Le programme prévisionnel de constructions envisagé sur ce périmètre consiste en la réalisation d'environ 216 logements, réalisés selon un rythme moyen de 30 logements par an et répartis selon :

-28% de terrains à bâtir d'une superficie moyenne de 270 à 500 m² soit 60 unités environ

-46% de logements en collectifs répartis en 5 ilots soit 99 unités environ

-26% de logements en maisons individuelles groupées soit 57 unités environ :

Le programme réalisera au moins 25% de logements en location sociale.

Le programme global prévisionnel des constructions s'appuie sur une surface de plancher maximale prévisionnelle de 22 500 m² environ.

2. Les modalités prévisionnelles de financement (MPF) actualisées de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Celles-ci constituent le plan de financement de l'opération échelonné au fur et à mesure de l'avancement des tranches de travaux. Elles doivent faire apparaître les charges respectives de l'aménageur et de la collectivité concédante.

En l'espèce, les modalités prévisionnelles de financement font apparaître que le bilan d'aménagement de l'opération est équilibré.

Il est rappelé que les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC sont soumis au versement de la part communale de la taxe d'aménagement.

3. Le Programme des Équipements Publics (PEP) à réaliser dans la zone : la modification du dossier de réalisation est sans incidence sur le programme des équipements publics de la ZAC. Par conséquent, le PEP approuvé en janvier 2020 reste inchangé.

Il est précisé que, suite à l'approbation de la modification n° 1 du dossier de réalisation, les documents constitutifs du dossier devront être rendus consultables, librement et gratuitement, sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux jours et horaires d'ouverture habituels au public.

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 l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet en date du 25 janvier 2017,

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 l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2022 portant autorisation environnementale de rejet des eaux pluviales de la ZAC du Secteur Nord.

Vu le traité de concession relatif à la ZAC du secteur Nord, signé le 10 septembre 2018,

Vu le projet de modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC du secteur Nord,

Vu l'avis de la commission Urbanisme en date du 25 septembre 2025 ;

Le CONSEIL MUNICIPAL,
Après en avoir délibéré :

-APPROUVE la modification n° 1 du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du secteur Nord.

-VALIDE la mise à disposition du dossier de réalisation issu de la modification n° 1, de manière libre et gratuite, sur le site internet de la commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux jours et horaires d'ouverture habituels, afin d'en assurer la communication au public.

-AUTORISE M. le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

-DIT que conformément aux dispositions des articles R.311-9 et R.311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de Chanceaux-sur-Choisille ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ADOpte A 14 VOIX POUR, 3 CONTRE (David MILLARD, Stéphanie AK, Marc PIGEON) **ET 6 ABSTENTIONS** (Elisabeth GANDEMER (qui a par ailleurs reçu pouvoir de Patrick DELETANG), Vanessa BECHET, Dominique GOURDON, Patrick ETESSE, Claudine DESMARES).

Le Secrétaire de séance,

Jean-Michel BIZET.

Pour extrait certifié conforme,
Chanceaux-sur-Choisille, le 7 octobre 2025,

Le Maire,

Christian DRUELLE

