

Commune de la CHAPELLE CHAUSSEE

Canton de Montauban de Bretagne

Arrondissement de RENNES

Envoyé en préfecture le 18/03/2022

Reçu en préfecture le 18/03/2022

Affiché le

ID : 035-213500580-20220307-DELIB20220302-DE

Réunion du conseil municipal du 14 mars 2022

Le quatorze mars deux mille vingt deux à 19h30 s'est réuni le Conseil Municipal de la CHAPELLE CHAUSSEE sous la présidence de Monsieur Pascal PINAULT Maire.

Etaient présents

Ms PICHOUX P. – BUAN J.M.- Mmes DE LA VILLEON L. – JANVIER C. (Adjoints- M GLOAGUEN F. (Conseiller délégué) – Mmes BROUSSIN E.- POLET V. – LEMEUX M. – Ms RUDELLE A. – ALIX J.L.- SEVIN A.

Absents excusés

MAURY A.- NOURRISSON I. – SIMON L.

Procuration

Ludovic SIMON a donné procuration à Frédéric GLOAGUEN

Date de la convocation : 8 mars 2022

DELIB20220302

Approbation du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC

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 concerté.

Vu la délibération n° 2015-11-03 du 9 novembre 2015 par laquelle le Conseil municipal a lancé les études d'aménagement portant sur le secteur dit « du Chemin Neuf » et a opté pour la procédure de Zone d'Aménagement Concerté pour la réalisation du projet portant sur ce secteur,

Vu la délibération n° 2018-03-07 en date du 13 mars 2018 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Chemin Neuf,

Vu la délibération n° 2018-05-03 du 17 mai 2018 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC du Chemin Neuf,

Vu la délibération n° 18-06-01-03 du 18 juin 2018 par laquelle le Conseil municipal a décidé de faire réaliser la ZAC du Chemin Neuf dans le cadre d'une concession d'aménagement,

Vu la délibération n° 2018-12-1-04 du 20 décembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a autorisé le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner l'aménageur-concessionnaire de la ZAC du Chemin Neuf,

Vu la délibération n° 2019-09-02 du 16 septembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Viabilis Aménagement en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Chemin Neuf,

Vu la délibération n° 2021-10-03 du 11 octobre 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la mise en œuvre d'une concertation préalablement à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf,

Vu la délibération n° C-22.014 du 27 janvier 2022 par laquelle le Conseil de Rennes Métropole a donné son accord sur le projet de programme des équipements publics de la ZAC du Chemin Neuf,

notamment sur le principe de réalisation des équipements incombant d'ouvrage, leurs modalités de financement et d'incorporation au patrimoine

Vu le déroulement de la concertation préalable,

Vu les pièces constitutives du dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf,

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal que :

- Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Chemin Neuf a été approuvé par le Conseil municipal en mai 2018.
- La Société VIABILIS AMÉNAGEMENT a été désignée aménageur-concessionnaire de la ZAC du Chemin Neuf en septembre 2019, afin de poursuivre les études en vue de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, puis de mettre en œuvre la commercialisation du programme et les travaux d'aménagement de la zone.
- Par conséquent, conformément aux missions qui lui incombent, définies au traité de concession signé le 28 octobre 2019, la Société VIABILIS AMÉNAGEMENT a procédé à l'ensemble des études nécessaires à l'élaboration du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf.
- En vertu notamment aux dispositions du traité de concession et aux termes de la délibération du 11 octobre 2021, une concertation a été mise en œuvre préalablement à l'approbation du dossier de réalisation dans le but d'informer la population de l'avancement du projet et de ses prochaines étapes de mise en œuvre.

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC est composé des pièces suivantes :

1- Le Programme des Équipements Publics (PEP) à réaliser dans la zone, comprenant notamment la notice descriptive des ouvrages.

Le Programme des Équipements Publics définit l'ensemble des équipements et ouvrages publics nécessaires à la viabilisation de la zone ainsi que des futurs terrains destinés à accueillir le programme des constructions ; il indique également les modalités de financement et de maîtrise d'ouvrage de ces équipements.

Le PEP comprend notamment la notice descriptive des ouvrages, qui définit, décrit et illustre l'ensemble des viabilités et des réseaux de l'opération (voiries, cheminements doux, gestion des eaux pluviales, eau potable, eaux usées, électricité, etc.).

Le contenu de la notice descriptive des ouvrages est conforme aux principes d'aménagement définis pour la Zone d'Aménagement Concerté du Chemin Neuf, inscrits dans le dossier de création de la ZAC, et validés par et avec le Comité de Pilotage.

Le programme des équipements publics prévoit notamment la réalisation de la voie principale de la ZAC reliant la rue de Montmuran au Sud à la rue du Lavoir à l'Est, ainsi que le réaménagement de l'intersection entre cette future voie et la rue de Montmuran, sous la forme d'un nouveau giratoire. Ces aménagements relevant normalement de la compétence et de la maîtrise d'ouvrage de Rennes Métropole, cette dernière a été consultée afin de valider le principe de réalisation de ces équipements, leurs modalités de financement et d'incorporation à son patrimoine. Le Conseil métropolitain a ainsi donné son accord sur ces modalités par délibération du 27 janvier 2022, annexée au dossier de réalisation.

2- Le Programme Global des Constructions (PGC) à réaliser dans la ZAC. Sur le périmètre approuvé lors de la création de la ZAC le 17 mai 2018, représentant une superficie totale d'environ 9 hectares, il est prévu la réalisation du programme prévisionnel global suivant :

- > La création d'environ 135 logements, pour un total prévisionnel de surface de plancher, répartis comme suit :
 - 10,5% de logements locatifs sociaux, soit 14 logements environ ;
 - 33% de logements en accession maîtrisée ou aidée, sous forme de terrains régulés (« maison + jardin ») ou terrains régulés aidés (« maison + jardin aidé), soit 45 logements environ ;
 - 56% de logements en accession libre sous formes de lots à bâtir individuels, soit 75 logements environ.
- > Les emprises nécessaires à la réalisation des voiries, ouvrages techniques et espaces d'accompagnement paysager. Il est notamment prévu d'aménager une coulée verte au centre de l'opération.
- > Une emprise foncière d'environ 3 500m², viabilisée par l'aménageur, est réservée à l'accueil d'un équipement public communal.

Le périmètre de la ZAC intègre également des bâtiments existants (3 maisons et local des services techniques municipaux), en vue de permettre leur intégration au projet.

Il est précisé que le programme exprimé ci-avant est prévisionnel et qu'il pourra légèrement varier en cours d'opération, sous réserve de respecter les équilibres de l'opération, l'économie générale du projet ainsi que les principes d'aménagement structurants définis au dossier de création, et sous réserve d'obtenir l'accord préalable de la Commune concédante.

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

Celles-ci constituent le plan de financement de l'opération échelonné dans le temps, 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.

Au titre de la ZAC, l'aménageur-concessionnaire :

- Prend à sa charge le coût et la réalisation de l'ensemble des équipements propres de l'opération ;
- Réalise et finance, au titre d'une participation en travaux d'un montant de 20 000 € hors taxes, la viabilisation de la réserve foncière pour équipement prévue au sein du périmètre de la ZAC, au bénéfice de la Commune concédante ;
- Apporte, au bénéfice de la Commune concédante, une participation financière de 565 000 € hors taxes à la réalisation d'équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par les besoins générés par la ZAC. L'affectation de cette participation financière est répartie de manière prévisionnelle comme suit :
 - 100 000 € au titre des besoins en extension de la Maison de l'Enfance et mise à niveau de la chaufferie ;
 - 100 000 € au titre de la mise en accessibilité et extension de la salle des associations ;
 - 365 000 € au titre de la construction du restaurant scolaire.

Il est précisé qu'à ce jour, la répartition de cette participation financière est prévisionnelle. Des études de programmation devront être menées ultérieurement par la Commune afin de préciser les besoins induits par les affectations identifiées. En cas d'évolution de ces affectations, la Commune et l'aménageur pourront d'un commun accord modifier les présentes modalités prévisionnelles de financement (modification des affectations, réaffectation des montants correspondants au sein du bilan de l'opération, etc.), en procédant à la formalisation d'un avenant au traité de concession, qui sera soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Il est par ailleurs rappelé que les constructions et aménagements exonérés de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions des articles L.331-7 et R.331-6 du Code de l'urbanisme.

Considérant, enfin, que la Commune et l'aménageur ont mis en œuvre une concertation publique afin de tenir la population informée de l'avancement du projet et de ses prochaines étapes de mise en œuvre. Cette concertation s'est déroulée comme suit :

- Une exposition publique a été organisée du 28 février 2022 au 14 mars 2022 : des panneaux ont ainsi été disposés en mairie et à la médiathèque ;
- Un registre a été tenu à disposition pendant cette période en mairie afin de recueillir les éventuelles observations du public. ;
- Un registre a été tenu à disposition pendant cette période en mairie afin de recueillir les éventuelles observations du public. ; Les observations ou interrogations recueillies pendant l'exposition ont principalement porté sur le programme de constructions, la typologie des terrains, les formes urbaines, les Co visibilités, l'aménagement des abords de la ZAC et de ses cheminements.

Les élus et l'aménageur ont pu apporter les réponses appropriées à l'ensemble de ces observations.

Considérant, par conséquent, que les conclusions de cette concertation ne sont pas de nature à remettre en cause le projet d'aménagement de la ZAC du Chemin Neuf.

**Considérant l'exposé qui précède,
Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :**

- **D'approuver le bilan de la concertation préalable et de confirmer que ce bilan n'est pas de nature à remettre en cause le projet d'aménagement de la ZAC du Chemin Neuf ;**
- **De procéder à l'approbation du projet de Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC du Chemin Neuf ;**
- **De procéder à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf ;**
- **D'assurer la communication au public du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf, conformément aux dispositions des articles R.311-9 et R.311-5 du Code de l'urbanisme, en les rendant consultables sur le site internet de la Commune de La Chapelle-Chaussée ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.**

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL :

- **APPROUVE le bilan de la concertation préalable et CONFIRME que ce bilan n'est pas de nature à remettre en cause le projet d'aménagement de la ZAC du Chemin Neuf ;**
- **APPROUVE le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC du Chemin Neuf ;**
- **APPROUVE le dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf ;**
- **VALIDE la communication au public du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf, conformément aux dispositions des articles R.311-9 et R.311-5 du Code de l'urbanisme, en les rendant consultables sur le site internet de la Commune de La Chapelle-Chaussée ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.**
- **AUTORISE le Maire ou son représentant à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Envoyé en préfecture le 18/03/2022

Reçu en préfecture le 18/03/2022

Affiché le

ID : 035-213500580-20220307-DELIB20220302-DE

* Conformément aux dispositions des articles R.311-9 et R.311-5 du Code de

- La présente délibération sera **affichée pendant un mois en mairie**
- **Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.**

Le Programme des Équipements Publics et le dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf pourra être consulté par le public sur le site internet de la Commune de La Chapelle-Chaussée ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits,

Suivent les signatures

Pour copie conforme

Le Maire

Pascal PINAULT

