

Le dix sept mai deux mille dix huit à 20h00 s'est réuni le Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Pascal PINAULT Maire

Etaient présents : Ms BUAN J.M. – GLOAGUEN F. – Mme NOURRISSON I. (adjoints) – Mmes GORIAUX C. - REBILLARD V.- BICHOT C. - DE LA VILLEON L. (arrivée à 21 :00) – Ms MOUCHOUX REBILLARD M. – REMONTE F.-

Absentes : LESAGE Carine- MAURY Alexandra

Absents excusés :

PICHOUX Patrick -RIALLAND Nicolas – GOUDE VENIEN Laure-

Procurations :

Monsieur Patrick PICHOUX a donné procuration à Pascal PINAULT

Mme Laure GOUDE VENIEN a donné procuration à Christelle IBCHOT

Date de la convocation : **11 mai 2018**

DELIBERATON N0 2018-05-03

**ZAC DU CHEMIN NEUF – APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION DE ZAC
ET CREATION DE LA ZAC**

Exposé

Monsieur le Maire rappelle que par délibérations n°2017-06-03 en date du 28 août 2017, le conseil municipal de La Chapelle-Chaussée a approuvé les objectifs généraux et les modalités de la concertation préalable avec le public sur le projet de création d'une ZAC sur le secteur du chemin neuf situé au nord du centre bourg de la commune.

Les objectifs généraux, définis par la Commune, pour la future opération d'aménagement sont les suivants :

- Intégrer les orientations définies par le programme local de l'habitat de Rennes Métropole tout en maîtrisant le développement démographique,
- Développer un écoquartier (économie d'énergie, formes urbaines, déplacements doux, récupération des eaux pluviales, maintien de la trame paysagère...),
- Redéfinir la place faite aux différents modes de déplacement et renforcer les liens avec les quartiers environnants,
- Prendre en compte l'habitat existant,
- Assurer une offre d'équipement et de services adaptée à l'évolution de la population,
- Assurer la jonction avec les grands espaces naturels et de loisirs qui bordent le centre-bourg.

Les modalités de la concertation préalable, définies par la Commune, sont les suivantes :

- Une réunion publique
- Une exposition publique
- Un registre d'observations

Par délibération en date du 13 mars 2018, le Conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation.

Il est précisé que conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, un dossier de création a été élaboré. Celui-ci comprend :

1. Un rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération à savoir :

La commune de la Chapelle-Chaussée connaît une croissance démographique. L'initiative d'un nouveau projet urbain. Au travers de cette opération centre-bourg historique, la commune souhaite poursuivre son effort de constructions pour l'accueil de nouveaux habitants en urbanisant une zone de 7,15 hectares permettant de créer environ 120 logements et ainsi, répondre aux besoins de la commune pour les 10 prochaines années en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole.

L'objectif est d'affirmer l'urbanisation du bourg de La Chapelle Chaussée afin de conforter le pôle des équipements et commerces existants et éviter un étalement urbain trop important. Le conventionnement du projet d'aménagement avec le Plan Local de l'Habitat de Rennes Métropole permettra d'affirmer le principe de mixité sociale en respectant les objectifs et équilibres inscrits au PLH.

Ce projet constitué à la fois par des opérations de renouvellement urbain et d'extension urbaine a également pour objectif de limiter la consommation de terres agricoles, de préserver les milieux naturels accueillant une biodiversité importante. Pour ce faire, deux hectares de la zone d'aménagement concerté seront ainsi préservés de l'urbanisation et valorisés par les espaces publics tels que les cheminements doux, les haies bocagères ou encore les zones humides, qui seront préservées et mises en valeur dans le cadre du projet d'aménagement. Ces espaces deviendront des espaces verts d'intérêt général développant une superficie totale de l'ordre de 2 hectares et permettant des continuités naturelles entre le bourg et la campagne.

Il comporte également une description de l'état du site et de son environnement.

Il indique le programme global prévisionnel des constructions à savoir :

Le projet d'aménagement du chemin neuf est essentiellement voué à accueillir de l'habitat avec environ 120 logements créés à terme. La zone intègre également une réserve foncière pour un équipement public dans le prolongement de l'école actuelle.

D'autres espaces seront voués à des usages dépassant les besoins de l'opération (parkings publics de l'école, réserve foncière pour équipement futur).

Ainsi, pour le calcul de densité de l'opération, la surface pouvant être prise en considération est de l'ordre de 5,50 ha, la densité minimale de 20 logements/ha sera donc respectée sur cette opération.

Le programme global prévisionnel des constructions de logements a été élaboré en concertation avec le service habitat de Rennes Métropole en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat. Il devrait se répartir de la façon suivante :

- 50 % de lots individuels libres
- 20 % de lots individuels régulés
- 15 % de maisons groupées en accession sociale
- 15 % de logements intermédiaires à vocation sociale

Le programme des constructions comprend également l'ensemble des voies et réseaux nécessaires au maillage du projet et à la desserte des logements.

Enfin, il énonce les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. Ces raisons sont notamment les suivantes :

- Le programme bâti répond aux besoins en logements et aux objectifs du PLH de Rennes Métropole en compatibilité avec les documents d'urbanisme. La composition envisagée doit assurer la réalisation d'opérations aux formes bâties cohérentes qui se distinguent des propositions de lotissements classiques.
- L'accessibilité au site avec une conception des voies de desserte permettant une bonne accessibilité du quartier en améliorant la circulation automobile, en sécurisant les accès, en créant de nouveaux itinéraires.
- Le respect du paysage et de l'environnement. En effet, le projet est entièrement fondé sur la mise en valeur du site naturel, de la topographie, des haies, des éléments hydrauliques existants. Ces

éléments constituent des atouts majeurs pour un quartier résidentiel.

2. un plan de situation

3. un plan de délimitation du périmètre

Un avis de l'autorité environnementale a été rendu le 29 mars 2018

Celui-ci précise que :

Le projet de création de la ZAC du chemin neuf à La Chapelle Chaussée (35) est dispensé de la production d'une étude d'impact.

Il est indiqué que le dossier de création de la ZAC précise que la part intercommunale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible en raison de l'exonération prévue par les articles L.331-7 et R.331-6 du code de l'urbanisme. En effet, l'aménageur prend à sa charge le coût des équipements publics suivants :

Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone,

Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, de l'avis de l'autorité environnementale, et du dossier de création de la ZAC, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de création de la ZAC, de créer la ZAC du Chemin neuf et d'autoriser Monsieur le maire à établir le dossier de réalisation de la ZAC.

Le conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1, L.122-1-1, L. 123-19, L. 123-19-1 et R. 123-46-1,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 311-1 et suivants, L.331-7, R. 311-1 et suivants et R.331-6,

Vu le plan local d'urbanisme,

Vu la délibération en date du 28 août 2017 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération en date du 13 mars 2018 tirant le bilan de la concertation,

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 29 mars 2018 portant décision après examen au cas par cas et dispensant de la production d'une étude d'impact.

Vu le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,

Décide :

Article 1 : D'approuver le dossier de création de la ZAC établi conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme.

Article 2 : De créer une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de créer des logements sur les parties du territoire de la commune de La Chapelle-Chaussée délimitées par un trait continu de couleur rouge sur le plan annexé à la présente délibération ;

Article 3 : De dénommer la zone ainsi créée zone d'aménagement concerté du Chemin neuf.

Article 4 : Le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend environ 120 logements.

Article 5 : De mettre à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article R 311-6 du Code de l'urbanisme. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la part intercommunale de la taxe d'aménagement. Cette décision sera soumise à délibération de la part de Rennes Métropole désormais compétente en la matière.

Article 6 : D'autoriser Monsieur le Maire à faire établir le dossier d'urbanisme R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

Article 7 : La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Article 8 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré

Les jours, mois et an susdits,

Suivent les signatures

Pour copie conforme,

Le Maire

Pascal PINAULT

