

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-ARMEL

SÉANCE DU 29 JUILLET 2020

L'an deux mille vingt, le vingt-neuf juillet, le conseil municipal de la commune de Saint-Armel, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Mme la Maire, en session ordinaire, après avoir été convoqué le trois juillet deux mille vingt, conformément aux articles L. 2121-10 et 2121-11 du code général des collectivités territoriales.

Nombre de membres en exercice : 19

Nombre de membres présents : 12

Nombre de votants : 17

Date d'affichage des délibérations : le 31.07.2020

Présents : Mme MADIOT, maire, M. CHAUVIERE, Mme MAIGRET, M. SIMON, adjoints, Mme BELLANGER, M. BERTHAUD, Mme CODANDAM, M. FOLEMPIN, M. HOUSSEL, M. JOANNES, Mme REUCHERON, Mme SALLOU

Absents excusés : M. BOUVIER, Mme CHATEL, M. DUCHENE, Mme FERAL, M. MC DONNELL, Mme PANON-TEXIER, Mme QUINTIN

Pouvoirs : M. BOUVIER à Mme SALLOU, M. DUCHENE à Mme MADIOT, Mme FERAL à M. HOUSSEL, Mme PANON-TEXIER à Mme CODANDAM, Mme QUINTIN à Mme MAIGRET

M. JOANNES a été désigné secrétaire de séance conformément à l'article L 2121-15 du Code général des collectivités territoriales.

2020-028 – URB – ZAC DES BOSCHAUX – COMPTE-RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ LOCALE (CRACL) 2019 – APPROBATION

La société VIABILIS AMÉNAGEMENT, qui a en charge l'aménagement de la ZAC des Boschoux, a transmis un document retraçant le bilan de l'opération pour l'année écoulée et les perspectives à venir : il s'agit du Compte-Rendu Annuel aux Collectivités Locales (CRACL) 2019.

Ce document reprend principalement :

- les missions du concessionnaire d'aménagement
- la situation financière de l'opération, arrêtée au 31 décembre 2019
- l'état d'avancement de l'opération à cette même date et les prévisions pour les exercices 2020 et suivants

Ce CRACL, qui a été transmis en amont aux membres du conseil municipal, a été présenté par Mme HANNEQUART et M. DUMONT, respectivement monteuse d'opérations et directeur de la société VIABILIS AMÉNAGEMENT, au travers d'une présentation projetée aux conseillers.

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

- valide le CRACL relatif à la ZAC des Boschoux, réalisé par la société VIABILIS pour l'année 2019.

2020-029 – URB – ZAC DES BOSCHAUX – APPROBATION DU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA TRANCHE 2 DE LA PHASE 2 DE L'OPÉRATION – ACCORD DU CONSEIL MUNICIPAL ET DÉLÉGATION À LA MAIRE

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'urbanisme
- Vu le plan d'aménagement du secteur Sud-Est (phase 2 Tranche 2)

- *Considérant la concession d'aménagement signée le 26 juillet 2017 entre la commune et l'aménageur VIABILIS, en application de la délibération du conseil municipal n°2017-029, du 4 juillet 2017, transmise au contrôle de légalité en date du 5 juillet 2017*

La ZAC des Boschaux a été créée par délibération du Conseil Municipal d'octobre 2005 : il s'agissait alors d'une part, de renforcer et d'accroître l'attractivité du centre ancien, et d'autre part, d'assurer son développement vers l'Est afin de garantir une urbanisation communale équilibrée.

Plus précisément, les objectifs communaux poursuivis par la mise en œuvre de ce projet sont les suivants :

- Poursuivre le développement de la Commune dans le respect des recommandations du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) : offre de logements diversifiée favorisant la mixité sociale en offrant des logements en location et en accession pour tous les âges et toutes les catégories sociales, composition urbaine limitant l'étalement, etc.
- Favoriser une composition urbaine d'ensemble : prolonger une morphologie urbaine de centre bourg en relation avec l'existant, varier l'offre en habitat, assurer la perméabilité fonctionnelle de cet espace en assurant le maillage piéton cycles.
- Inscrire l'opération d'aménagement dans l'identité locale et ses paysages : prendre en compte le parcours des eaux pluviales dans la trame verte, affirmer les chemins creux existants comme élément de structuration de l'espace public, qualifier l'entrée du bourg par l'aménagement de la RD 36, préserver et conforter la trame bocagère.
- Inscrire l'aménagement du quartier dans une démarche de développement durable : réduction des consommations énergétiques, promotion des déplacements doux et préservation de la qualité de l'eau.
- Maîtriser le prix de cession de l'offre de terrains.

En mai 2006, un premier aménageur (la SADIV) a été désigné afin de prendre en charge les études nécessaires à la réalisation de la ZAC ; le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil municipal en novembre 2011. Une première phase de 121 logements a alors été aménagée et commercialisée entre 2012 et 2015, sur le premier secteur.

Toutefois, arrivée à son terme en mars 2015, la concession n'a pas été renouvelée. Elle a été reprise par la Commune, qui a ensuite souhaité procéder à une nouvelle mise en concurrence afin de désigner un nouveau concessionnaire.

Par délibération en date du 4 juillet 2017, le conseil municipal a décidé de retenir la société VIABILIS AMÉNAGEMENT comme concessionnaire de la ZAC.

LA CONCESSION VIABILIS POUR RÉALISER LA PHASE 2 DE LA ZAC

Le Traité de Concession, signé le 26 juillet 2017, inscrit un temps de réappropriation du dossier de ZAC par le nouvel aménageur et la conduite des études nécessaires à la définition des phases restant à réaliser, en référence aux objectifs généraux de la ZAC et aux études menées précédemment.

LE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS MIS EN ŒUVRE

Les études nécessaires, réalisées par la maîtrise d'œuvre désignée par VIABILIS, ont permis de définir les ouvrages à réaliser au regard notamment des problématiques de zones humides et Loi sur l'Eau.

Les options majeures du projet actualisé pour la deuxième phase de la ZAC s'inscrivent dans l'architecture du projet initial et de l'étude d'impact qui avait alors été réalisée.

Une présentation au public de l'ensemble de la phase 2 a été faite le 16 mai 2018 à l'espace Arzhel.

Cette deuxième phase de la ZAC s'attache à la réalisation d'espaces et d'équipements publics d'infrastructure de qualité :

- Voirie interne de desserte sur des profils routiers hiérarchisés
- Circulations douces avec la création d'un réseau de cheminement dédié aux piétons et aux vélos
- Aménagements paysagers qualitatifs, compensation zones humides
- Aménagement hydraulique, avec la création de bassins inscrits dans la trame paysagère du projet

- Réalisation des réseaux secs, d'adduction d'eau potable et d'assainissement
- Aménagement sécurisé des connexions de la ZAC avec la route de Chateaugiron

Ce programme a été élaboré en concertation avec les principales instances concernées, et en tout premier lieu, les services de Rennes Métropole

UNE DEUXIEME TRANCHE OPÉRATIONNELLE SUR LE DEUXIEME SEMESTRE 2020

Au terme de ces études qui ont été menées au cours du dernier semestre 2017 et du premier semestre 2018, et après une première tranche opérationnelle de la Phase 2 de la ZAC, mise en œuvre depuis fin 2018, de 81 logements, une deuxième tranche opérationnelle de la Phase 2 de la ZAC est prévue d'être mise en œuvre dès mi-2020.

Cette nouvelle tranche de travaux permettra de proposer un programme de 41 lots à bâtir, dont 9 en lots régulés, et un îlot visant à accueillir une opération en locatif social de 10 logements, soit un total de 51 logements représentant environ 6 830 m² de surface de plancher constructible.

Le périmètre de la tranche 2 et le programme des équipements publics, correspondant à cette tranche, sont annexés à la présente délibération.

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

- approuve le Périmètre et le Programme des Équipements Publics de la tranche opérationnelle n°2 de la Phase 2 de la ZAC des Boschaux, tel qu'annexés à la présente délibération ;
- approuve l'intégration au domaine communal des ouvrages ayant vocation à lui être rétrocédés ;
- dit que, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et que la mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.