

DEPARTEMENT  
D'ILLE-et-VILAINE

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT  
de RENNES

EXTRAIT

**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

CANTON  
de BRUZ

N°65/2010

COMMUNE DE

**CHARTRES de  
BRETAGNE**

CONVOCATION  
20 septembre 2010

**PUBLICATION LE  
27 septembre 2010**

**PRESENT(E)(S)**

**25**

**ABSENT(E)(S) EXCUSE(E)(S)  
AVEC POUVOIRS**

**3**

**ABSENT(E)(S)**

**1**

REÇU EN PRÉFECTURE  
LE 05 OCT. 2010

**L'an deux Mil Dix, le 27 septembre,** le Conseil Municipal de la Commune de CHARTRES de BRETAGNE s'est réuni à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Philippe BONNIN, Maire, après avoir été convoqué le 20 septembre, conformément à l'Article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**PRESENT(E)(S) :** M. BONNIN – M. DELOFFRE – Mme DELANOE – Mme COURTET – Mme POULAIN – M. DESREZ – Mme BONNIOU – M. BABOUR – M. COUDRAY – M. GAUTIER – M. THOMAS – M. GOALEC – Mme JOUET – Mme LAVERGNE – Mme ABIVEN – Mme LOUIS – M. MUTSHE – Mme DEHOUX – Mme JOALLAND – M. DOMALAIN (arrivée à 19h10) – M. LHERMENIER – M. TRIBODET – Mme CARET – M. FOGLE – M. COSTA-MAUDIEU

**ABSENT(E)(S) EXCUSE(E)(S) AVEC POUVOIRS :** M. MICLARD donne pouvoir à M. DELOFFRE – M. DOMALAIN donne pouvoir à Mme LOUIS jusqu'à son arrivée – Mlle LE MOINE donne pouvoir à Mme LAVERGNE – M. LE JEUNE donne pouvoir à M. FOGLE

**ABSENT(E)(S) :** Mme NICOLLE

**AMENAGEMENT SECTEUR SUD – ZAC « LES PORTES DE LA SEICHE » :**  
BILAN DE LA CONCERTATION ET DOSSIER DE CREATION

# CONSEIL MUNICIPAL DU 27 SEPTEMBRE 2010

## DELIBERATION N°65/2010

### Objet :

### **AMENAGEMENT SECTEUR SUD – ZAC « LES PORTES DE LA SEICHE » :**

### BILAN DE LA CONCERTATION ET DOSSIER DE CREATION

*Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 300.2, L. 311-1, R 311-1 et suivants ;*

*Vu la délibération n°17/2009 du 2 mars 2009 précisant les objectifs et modalités de concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté sur le secteur sud de Chartres-de-Bretagne,*

Par délibération n°17/2009 du 2 mars 2009, le Conseil Municipal a défini les objectifs ainsi que les modalités de concertation du projet d'aménagement du secteur sud.

Les objectifs de l'opération visent à :

- ☒ Ouvrir progressivement à l'urbanisation ce nouveau quartier de Chartres de Bretagne ;
- ☒ Répondre aux orientations du PLH de Rennes Métropole et satisfaire aux obligations de la loi SRU en développant un programme de logements diversifié s'inscrivant dans une politique de mixité sociale et fonctionnelle ;
- ☒ Maitriser l'avenir des terrains concernés en y aménageant un nouveau quartier de qualité ;
- ☒ Permettre d'intégrer ce nouveau quartier dans le maillage urbain existant ;
- ☒ Valoriser les atouts environnementaux et paysagers du site et préserver les grands équilibres entre espaces naturels et bâtis de la commune ;
- ☒ Intégrer les contraintes du site en particulier liées aux risques d'inondation, à la gestion de l'eau pluviale pour réduire les menaces de pollutions accidentelles ainsi qu'aux caractéristiques des sols ;
- ☒ Prendre en compte le Plan de Déplacements Urbain de l'Agglomération de Rennes et le Plan Communal de Déplacements et notamment favoriser les déplacements doux et transports en commun pour réduire les impacts sur l'environnement induits par l'éclatement du tissu urbain ;
- ☒ Inscrire les aménagements et les constructions dans une démarche de développement durable. (éco-construction, usage des énergies renouvelables, préservation de la trame paysagère...).

Les études préalables pour l'aménagement de ce secteur ont donc été engagées et par délibération n°103/2009 du 9 novembre 2009, le marché de prestations intellectuelles dans le cadre de cette opération a été confié au groupement constitué par FORMA 6 (mandataire), Laure Planchais, ECR Environnement et Exoceth.

Par délibération n°55/2010 du 21 juin 2010, M. le Maire a été autorisé à déposer le dossier de création auprès du Préfet de Région au titre de la procédure de l'évaluation environnementale ; le Préfet de Région a rendu son avis en date du 24 septembre 2010.

Les études préalables nécessaires à l'élaboration du dossier de création de la future ZAC sont désormais achevées, il convient donc de tirer le bilan de la concertation et de soumettre pour approbation au Conseil Municipal le dossier de création.

### BILAN DE LA CONCERTATION

#### **1. Dispositions arrêtées pour la concertation préalable (rappel) :**

En application de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, et en vue d'associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, l'ensemble des acteurs concernés dont les habitants, les associations

locales et autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, les modalités suivantes ont été retenues par délibération n°17/2009 du 2 mars 2009 :

- création d'un dossier d'information consultable au service aménagement et urbanisme de la commune aux jours et heures habituels d'ouverture du service ; celui-ci sera complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- ouverture d'un registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public pendant toute la durée de la concertation ;
- une page d'information spéciale sur le site Internet de la ville pour permettre au public de consulter le projet ;
- parution régulière d'un article dans le journal communal « Le Chartrain » ;
- organisation d'une réunion publique avant la décision éventuelle de création de la ZAC ;

## **2. Mise en œuvre de la concertation**

Conformément aux objectifs fixés, afin de permettre une concertation continue et la plus large possible, la concertation s'est déroulée selon les modalités suivantes :

### ☞ Dossier d'information et ouverture d'un registre d'enquête

- un dossier d'information ainsi qu'un registre, destiné à recevoir les observations du public, ont été ouverts le 9 mars 2009 et mis à disposition du public au Service Aménagement et Urbanisme ;
- le dossier de concertation a été complété tout au long de l'élaboration des études préalables au fur et à mesure de leur avancement,

### ☞ Information dans la presse locale

- Des articles, rappelant la concertation en cours, ont régulièrement été insérés dans le bulletin hebdomadaire « Chartres Hebdo »,
- 6 articles ont été publiés dans le Journal « Le Chartrain » en septembre 2009, novembre 2009, décembre 2009, mars 2010, avril 2010 et juin 2010,

### ☞ Page d'information spéciale sur le site Internet de la ville

En février 2010, une rubrique « ZAC Sud » a été créée sur le site internet de la Commune sur laquelle ont été mis en ligne différents documents et notamment :

- les délibérations concernant le projet ;
- les documents de présentation de l'avancement du projet exposés lors des réunions publiques ou en Conseil Municipal

### ☞ Réunions publiques

2 réunions publiques ont été organisées au cours de la période de concertation aux dates suivantes :

- 23 mars 2010 : Présentation du diagnostic urbain, foncier, hydraulique et paysager du périmètre d'étude et les premières orientations
- 4 mai 2010 : Présentation des scénarios d'organisation et du scénario de synthèse

### ☞ Démarche ADDOU (Approche Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme) :

Dans le cadre de ce projet d'aménagement, une démarche participative ADDOU a été mise en œuvre associant élus, techniciens, équipe de maîtrise d'oeuvre et habitants. Cette démarche s'est traduite notamment par la tenue de 3 ateliers thématiques et un atelier « Document-guide » et par l'élaboration d'un document-guide sur lequel figurent les objectifs retenus dans le cadre de cette démarche ; celui-ci sera pris en compte au fur et à mesure de l'avancement du projet d'aménagement.

## **↳ Il ressort globalement de cette concertation le bilan suivant :**

- une participation relativement importante lors des réunions publiques (environ 100 personnes) ;
- une expression écrite des citoyens :
  - 20 observations ont été inscrites sur le registre ;
  - 7 courriers ont été reçus en Mairie

Cette concertation a permis d'expliquer largement les principes d'aménagement et d'organisation du secteur d'études qui préservent les secteurs bâtis existants et la dimension paysagère. Aucune opposition formelle ou de fond n'est apparue quant aux objectifs poursuivis.

Les réponses apportées aux observations formulées figurent dans l'annexe à la présente délibération.

### **DOSSIER DE CREATION**

#### **1 – Le périmètre :**

La commune de Chartres-de-Bretagne s'installe en rebord haut de vallée de la Seiche et regarde les contreforts Sud du bassin rennais. Le centre ville est resté jusque là à distance de la rivière, laissant le plateau agricole Sud vide d'urbanisation. Ces espaces agro-naturels constituent une identité et un ancrage qu'il est nécessaire de promouvoir et de préserver.

La partie sud de ces espaces sont répertoriés sous la terminologie « champs urbains » au SCOT du Pays de Rennes ; ils correspondent à un territoire à vocation agricole et récréative, permettant de maintenir des coupures d'urbanisation à l'échelle de l'agglomération rennaise.

La Zone d'aménagement concerté « Les Portes de la Seiche » est concernée dans sa partie sud-ouest par ces « champs urbains ». Elle couvrira environ 40 ha selon le périmètre du dossier de création ci-annexé.

La zone inondable de la rivière la Seiche est définie par le Périmètre de Protection du Risque Inondation (PPRI) du bassin de la Vilaine en région rennaise, Ile et Illet approuvé par arrêté préfectoral du 10 décembre 2007 ; elle concerne également la ZAC dans la partie sud-ouest.

L'extension urbaine sur le secteur Sud, va amener un changement en ce qui concerne la relation de proximité à la rivière, même si le SCOT et le PPRI permettent de conserver une relative distance à la Seiche, dans la logique de « l'archipel rennais ».

Tout l'enjeu est de permettre sur ce secteur un renforcement de l'intérêt écologique.

Le projet d'aménagement urbain s'appuie sur les zones de champs urbains prescrites aux SCOT (espaces agro-naturels et/ou forestiers, qui ont vocation à le rester durablement) et maintient au sein des futurs espaces urbanisés des zones de perméabilité biologique. L'ouverture progressive du nouveau quartier du centre ville élargi vers les bords de la Seiche valorise l'image de la « rive de terre » Sud de la zone agglomérée de la commune et permet un traitement qualitatif de l'entrée de ville par la route de Pont-Péan.

#### **2 – Le programme prévisionnel des constructions :**

Le programme prévisionnel des constructions à édifier comporte 1300 logements maximum ainsi que commerces et services de proximité, ou à caractère social, micro-tertiaire, activités artisanales.

Le programme des constructions comprend 120 000 m<sup>2</sup> de SHON maximum au total répartis comme suit :

- 110 000 m<sup>2</sup> de SHON pour la programmation dédiée aux logements ;

- 10 000 m<sup>2</sup> de SHON maximum pour le développement possible d'une programmation mixte d'accompagnement du nouveau quartier (commerces et services de proximité, ou à caractère social, micro-tertiaire, activités artisanales...)

### 3 – L'impact de l'opération

L'étude d'impact constitutive du dossier de création présente :

1. Une analyse de l'état initial du site et de son environnement, portant notamment sur les richesses naturelles et les espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ou de loisirs, affectés par les aménagements et ouvrages ;
2. Une analyse des effets directs et indirects, permanents ou temporaires du projet sur l'environnement et en particulier sur les sites et paysages, la faune et la flore, les milieux naturels et les équilibres biologiques et, le cas échéant, sur la commodité du voisinage, ou sur l'hygiène et la salubrité publiques ;
3. Les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés, le projet présenté a été retenu ;
4. Les mesures envisagées par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé ;
5. Une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement ;
6. Un résumé non technique de l'étude.

Ce dossier et notamment l'étude d'impact a été soumis pour avis au Préfet de Région au titre de la procédure d'évaluation environnementale dont les conclusions principales en date du 24 septembre 2010 sont les suivantes :

- ⇒ Le dossier de création de la ZAC Les Portes de la Seiche à Chartres-de-Bretagne soumis à l'avis de l'autorité environnementale contient les éléments nécessaires à une bonne compréhension du projet par le public.
- ⇒ L'étude d'impact identifie de manière claire et complète les contraintes naturelles liées au site. La conception du projet d'aménagement tient compte des enjeux environnementaux les plus forts et prévoit des mesures pour compenser les impacts qui ne peuvent être évités.
- ⇒ La présentation du projet sera par la suite utilement complétée, au stade du dossier de réalisation de la ZAC, en apportant des précisions sur :
  - le traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales ;
  - le projet paysager particulièrement en ce qui concerne la re-naturation du ruisseau de la Mécanique ;
  - la mise en œuvre, les impacts et le suivi des mesures compensatoires.

### 4 – Le régime au regard la taxe locale de l'équipement (TLE)

Le régime de participation est retenu pour assurer le financement des équipements publics de la ZAC. La taxe locale d'équipement ne sera donc pas exigible au sein de la ZAC « Les Portes de la Seiche »

### 5 – Le Mode de réalisation de la ZAC

L'aménagement et l'équipement de la ZAC « Les Portes de la Seiche » seront conduits en régie directe par la Commune de Chartres-de-Bretagne.

### 6 – Le potentiel de développement en énergies renouvelables

Conformément à l'article L. 128-4 du Code de l'Urbanisme, une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a été réalisée ; celle-ci sera complétée lors des études pré-opérationnelles lors de l'élaboration du dossier de réalisation.

M. le Maire propose de tirer le bilan de la concertation et d'approuver le dossier de création constitué des pièces suivantes :

- le plan de situation ;
- le rapport de présentation ;

- le plan périmétral ;
- l'étude d'impact ;
- le régime de la ZAC au regard de la TLE ;
- le mode de réalisation de la ZAC ;
- l'étude énergies renouvelables

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide :

- de prendre acte du déroulement de la concertation relative à l'aménagement de la ZAC « Les Portes de la Seiche » et d'en approuver le bilan ;
- d'approuver le dossier de création de la ZAC « Les Portes de la Seiche » tel que présenté qui définit les modalités opérationnelles suivantes :
  - un périmètre de ZAC d'une superficie de 40 ha environ
  - la réalisation d'un programme prévisionnel maximal de construction de 1300 logements ainsi que de commerces et services de proximité, ou à caractère social, micro-tertiaire, activités artisanales représentant 120000 m<sup>2</sup> maximum de SHON ;
  - l'exclusion du champ d'application de la TLE pour les constructions édifiées dans la ZAC
  - la réalisation de la ZAC en régie directe
- de créer la ZAC « Les Portes de la Seiche » telle que définie ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Maire à signer tous les documents nécessaires

P.C.C. – Suivent les signatures  
Le Maire



## **Réponses apportées aux observations formulées dans le cadre de la concertation préalable**

### ⊗ 13 observations (n°1 à 13) et 2 lettres collectives concernant la rue Paul Gauguin:

Les riverains du lotissement Les Touches expriment leur inquiétude concernant le devenir de la rue Paul Gauguin située dans ce lotissement, dans le cadre de l'aménagement du secteur sud. Ils craignent notamment que cette rue soit ouverte au sud pour permettre une liaison automobile avec la future ZAC.

Réponse : Il n'est pas envisagé d'ouvrir la rue Paul Gauguin sur la ZAC « Les Portes de la Seiche » pour les véhicules. Seul un cheminement piétons-cycles sera raccordé à cette rue pour permettre une liaison douce entre le futur quartier, les équipements publics et les quartiers existants notamment les écoles.

### ⊗ 2 observations (n°14 à 15) et 1 lettre concernant la parcelle AT 14 :

Les remarques concernant cette parcelle porte sur le souhait :

- que les arbres existants (sapins Douglas et Séquoiias Giganteas) sur cette parcelle soient conservés ;
- de la propriétaire d'y construire pour elle-même ou ses enfants.

#### Réponse :

Concernant la préservation des arbres existants, il convient de préciser que l'un des objectifs fixés pour cette opération est de valoriser les atouts environnementaux et paysagers du site et préserver les grands équilibres entre espaces naturels et bâtis de la Commune. Aussi, un inventaire précis des plantations situées notamment sur cette parcelle sera réalisé.

En ce qui concerne le souhait de la propriétaire d'y construire pour ses besoins personnels, il convient de préciser que ladite parcelle étant incluse dans le périmètre de ZAC, elle sera intégrée après acquisition au projet d'aménagement global qui définira les constructions sur la ZAC et notamment sur cette parcelle.

### ⊗ 2 observations (n°16 et 20) concernant le projet de création d'une voie reliant la ZAC et l'avenue Constant Mérel et sur le devenir du quartier pavillonnaire situé au nord-ouest de la future ZAC :

2 propriétaires s'interrogent sur :

- la compatibilité de la future voie localisée en bordure de leur propriété avec le projet d'éco-quartier du fait notamment des nuisances qu'elle pourrait causer ;
- le devenir de leur quartier ;

#### Réponse :

Une voie de liaison entre l'écotone et l'avenue Constant Mérel est effectivement prévue mais son tracé et les aménagements publics (espaces verts...) seront précisés dans le cadre des études pré-opérationnelles lors de l'élaboration du dossier de réalisation. Ces aménagements permettront de limiter les impacts du projet sur les constructions existantes. Une attention particulière sera accordée pour la préservation des arbres présentant un intérêt.

En ce qui concerne le devenir du quartier, il convient de préciser que les formes urbaines seront définies dans le cadre des études pré-opérationnelles lors de l'élaboration du dossier de réalisation. Elles devront respecter les objectifs du PLH de l'agglomération rennaise (50% des logements en collectif ou semi-collectif), ainsi que le critère de densité défini par le SCoT du Pays

de Rennes de 25 logements à l'ha. Les gabarits de constructions projetés sur les secteurs jouxtant les quartiers existants devront tenir compte des constructions existantes.

☒ 1 observation (n°17) concernant la suppression de la « dernière zone verte » :

Une personne s'interroge sur la suppression de la « dernière zone verte » pour construire « autant de logements » et demande à ce que le Parc de Loisirs demeure « intouchable ».

Réponse :

Il convient de rappeler l'exigüité du territoire chartrain. Pour préserver l'équilibre démographique de la Commune, répondre à la capacité des ses équipements publics et répondre aux objectifs du PLH de l'agglomération rennaise et aux obligations de la loi SRU, il est nécessaire de mettre en œuvre ce projet qui se situe sur l'un des derniers sites potentiellement constructibles sur la Commune. Cette extension urbaine devra répondre à une démarche de développement durable (éco-construction, usage des énergies renouvelables, préservation de la trame paysagère...) et de valorisation des atouts environnementaux et paysagers du site.

Dans le cadre de ce projet, le Parc de Loisirs est préservé dans sa quasi-totalité hormis dans une petite partie au sud-ouest où il est prévu le passage de l'écotone publique (voie de desserte principale doublée d'une voie mixte piétons vélos) dont l'insertion fera l'objet d'une attention particulière. Par ailleurs, la découverte du ruisseau de la Mécanique et la coulée verte qui reliera le Parc à la rivière la Seiche contribuera à la mise en valeur de ce Parc et permettra de maintenir voire renforcer les fonctionnalités écologiques de la zone.

☒ 1 observation (n°18) concernant une question de vis-à-vis par rapport à une propriété :

Une personne adressée rue Chopin s'inquiète du fait de l'implantation sur le plan masse du projet d'un immeuble en vis-à-vis de son jardin.

Réponse :

Seules les limites d'îlots figurent sur le plan masse du projet d'aménagement. La localisation précise des constructions sera étudiée et définie lors des études pré-opérationnelles dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation.

☒ 1 observation (n°19) et 1 courrier concernant le MNIE situé sur la parcelle cadastrée AT 11 et concernant la réalisation d'une liaison douce :

Une personne attire l'attention sur la nécessité de protéger la zone naturelle et la zone humide du Centre Fénicat et demande l'installation d'une clôture grillagée doublée d'une haie bocagère pour éviter que cet espace devienne un « espace de jeu et de détente pour les habitants de la ZAC ». Elle demande par ailleurs, la réalisation d'un chemin périphérique reliant le chemin rural de Boutoire au Chemin des Touches.

Réponse :

Dans le cadre de ce projet, les parcelles classées en MNIE (Milieux naturels d'intérêt écologique) dont fait notamment partie la parcelle cadastrée AT 11 seront préservées ; de plus, un renforcement du corridor écologique est envisagé en limite ouest de la Commune (aux abords du ruisseau des Boteriaux).

Par ailleurs, une liaison douce reliant le chemin situé en limite ouest de la Commune de Chartres-de-Bretagne au chemin des Touches (à l'Est de la RD 837) notamment est envisagé.

En ce qui concerne les modalités précises d'aménagement de ce secteur, elles seront étudiées ultérieurement par l'équipe de maîtrise d'œuvre dans le cadre de la phase de réalisation de la ZAC et également au cours de la phase opérationnelle.

☒ 2 lettres du propriétaire de la parcelle cadastrée AT 30 située sur le périmètre de la ZAC :

Le propriétaire de la parcelle cadastrée AT 30 fait part de sa volonté de construire sur sa parcelle dont il est propriétaire en indivision et située dans le périmètre de la ZAC.



Réponse :

Ladite parcelle étant incluse dans le périmètre de ZAC, elle devrait être intégrée après acquisition au projet d'aménagement global qui définira les constructions et les aménagements sur la ZAC et notamment sur cette parcelle.

☒ 1 lettre du propriétaire de la parcelle cadastrée AT 61 située sur le périmètre de la ZAC :

Le propriétaire souhaite connaître le devenir de son terrain cadastrée AT 61

Réponse :

Ladite parcelle étant incluse dans le périmètre de ZAC, elle devrait être intégrée après acquisition au projet d'aménagement global qui définira les constructions et les aménagements sur la ZAC et notamment sur cette parcelle.

