

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Séance du Mardi 16 Octobre 2018**

Nombre de membres		
Conseil	Présents	Qui ont pris part au vote
19	19	19

Vote
A l'unanimité
Pour : 19
Contre : 0
Abstention : 0

L'an 2018, le 16 Octobre à 20 heures 15 minutes, le Conseil municipal de la Commune de CHEVAIGNÉ s'est réuni à la Salle du Conseil, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame VINCENT Sandrine, Maire, en session ordinaire.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux le 11/10/2018. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés le 11/10/2018.

**Présents** : Mme VINCENT Sandrine, Maire, M. CADIEU Marcel, M. DESBROUSSES Jérôme, M. DOUSSET Baudouin, M. DUREAU Jean-Marie, Mme ECALLE Caroline, M. GENDRON David, Mme GUEZENEC Anne, M. GUIMONT Hubert, Mme GUIMONT Hélène, Mme LAISNÉ Guylène, M. LAURENT Philippe, M. LAURET Louis, Mme LE GUEN Isabelle, Mme LEMPÉRIÈRE Ghislaine, M. NICOLAS Gilles, Mme RIAUX Édith, M. RIDARD Guillaume, Mme ROCHERON Martine.

**A été nommé(e) secrétaire** : Mme LAISNÉ Guylène (Article L 2121-15 du CGCT).

### 002 – Urbanisme – ZAC des Trois Lieux – Approbation du dossier de création et création de la ZAC des Trois Lieux

**Rapporteur : Monsieur Baudouin DOUSSET, Adjoint**

Il est rappelé que par décision du Maire en date du 20/07/2011 prise en vertu d'une délégation donnée par le Conseil municipal et suite à un avis d'appel public à la concurrence effectué selon la procédure adaptée en date du 1<sup>er</sup> mars 2011, l'offre de Territoires & Développement pour un mandat d'études préalables à l'aménagement du secteur Ouest et Nord de la Commune a été retenue.

Au regard des dispositions de la Loi ALUR promulguée en 2014, la Commune a décidé de concentrer les études sur trois secteurs stratégiques que sont Les Fonderies en extension de la zone d'activité existante sur une surface de 2 ha environ à vocation agricole, Le Grand-Champ en extension urbaine sur 6 ha environ à vocation agricole et un troisième secteur d'environ 1,7 ha en renouvellement urbain du centre-bourg.

L'objectif du mandat d'études était notamment de définir le programme et le parti d'aménagement qui pourrait s'appliquer sur le périmètre d'étude comprenant ces trois secteurs.

Par délibération du 19 avril 2016, les élus ont décidé de nommer la future ZAC, la « ZAC des 3 Lieux ».

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Objectif 1 : Poursuivre le développement de la Commune en proposant une offre diversifiée des formes et des typologies d'habitat dans le respect du PLH de Rennes Métropole et des règles de densité du SCOT ; en accompagnement du logement, réaliser des équipements en conformité avec

les besoins de la Commune ; sur le secteur des Fonderies, permettre l'accueil et le développement d'activités artisanales et de services dans la Commune. Le travail est réalisé en assurant la maîtrise des coûts et des péréquations.

- **Objectif 2 : Développer une composition urbaine d'ensemble en poursuivant le maillage viaire de la Commune et assurer les connexions entre les quartiers.**

- **Objectif 3 : Inscrire l'opération d'aménagement dans l'identité locale et ses paysages en proposant des constructions présentant des qualités architecturales et environnementales adaptées à l'identité des lieux.**

Par délibération en date du 19 avril 2016, le Conseil municipal a décidé d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et d'engager la concertation préalable relative à l'opération.

Par délibération en date du 22 mai 2018, le Conseil municipal :

- a tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC des 3 Lieux,

- a confirmé les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement dit de la ZAC multisites « des 3 Lieux ».

- a arrêté les modalités et l'organisation de la mise à disposition par voie électronique du bilan de la concertation, du projet de dossier de création de ZAC comprenant l'étude d'impact et les avis reçus suite à la sollicitation de l'autorité environnementale et de Rennes Métropole.

Par délibération séparée ce même jour, le Conseil municipal a dressé la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 5 juillet 2018 au 6 août 2018. Le public a pu formuler ses observations et propositions par voie électronique via le site internet de la Collectivité.

Par courrier du 5 juin 2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Bretagne a notifié à la Commune de Chevaigné qu'elle n'a pu étudier dans le délai des deux mois imparti, le dossier reçu le 3 avril 2018. En conséquence, elle n'a formulé aucune observation concernant ce dossier. Rennes Métropole, également saisi pour avis le 2 mai 2018, n'a formulé aucun retour dans le délai de deux mois imparti.

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

- **un rapport de présentation** qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération à savoir :

- des enjeux à l'échelle supra-communale avec le positionnement de la Commune de Chevaigné en tant que pôle de proximité dans le PLH et le SCOT ;

- des enjeux d'aménagement à l'échelle de la Commune au regard du POS actuel, des objectifs généraux de l'opération en terme d'accueil de nouveaux habitants et des enjeux issus des ateliers de concertation préalables,

- de justifications urbaines, socio-démographiques et économiques permettant de conforter la structure urbaine du bourg, de prendre le relais de la ZAC de la Branchère et de conforter une offre d'activités sur la Commune.

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

Il indique le programme global prévisionnel des constructions à savoir :

- des activités économiques avec l'accueil d'activités artisanales ou tertiaires sur le secteur des Fonderies, sur une surface cessible d'environ 15 000 m<sup>2</sup>,

- l'accueil d'un équipement public mixte, à destination culturelle et associative, dont la programmation précise reste encore à définir, sur une réserve foncière d'environ 2 500 m<sup>2</sup>,
- l'accueil de logements, environ 170 logements sous forme individuelles et collectives.

Enfin, le rapport de présentation 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 :

-La diversité des occupations existantes autour de la zone et des projets envisagés. En effet, les sites s'inscrivent dans la continuité et au cœur d'un tissu urbain aux fonctionnalités déjà diversifiées. Les trois secteurs de la ZAC confirment la pluralité des vocations souhaitées (accueil d'habitants, d'un équipement et d'activités économiques).

-Au regard de l'environnement, les terrains envisagés sont au cœur et en limite immédiate du tissu urbain existant, évitant ainsi la dispersion de l'habitat et des activités, optimisant de fait la gestion des eaux usées, des eaux pluviales, la desserte en eau, énergie, transports en commun. L'emprise projet choisie permet par ailleurs d'éviter les sites naturels sensibles comme les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique identifiés au SCoT du Pays de Rennes ce qui évite d'y générer des incidences.

Le diagnostic environnemental réalisé en amont des études urbaines, a par ailleurs permis de mettre en avant que les trois secteurs du projet ne présentent pas d'enjeux environnementaux majeurs (absence de zone humide, d'espèces protégées, absence de cours d'eau).

## **2. un plan de situation**

## **3. un plan de délimitation des périmètres**

## **4. l'étude d'impact**

Il résulte de cette étude d'impact que les mesures destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être évités ni suffisamment réduits sont intégrés dans le chapitre 6 « Évaluation des impacts, mesures retenues et effets cumulés » p 136 à 190 du document. Un tableau de synthèse des impacts et mesures est fourni p 16, dans la partie "Résumé non technique" de l'étude d'impact. Ces éléments sont repris ci-dessous en phase TRAVAUX puis EXPLOITATION regroupées par thématique.

### **En phase Travaux**

#### **-Chantier**

L'impact identifié est l'organisation et l'emprise.

Les mesures retenues comprennent une emprise des travaux à l'intérieur des limites parcellaires, des zones de travail et de stockage délimités, un plan général de coordination, un système d'assainissement autonome de la base de vie, un site préalablement clôturé, un panneau d'information du public avec renseignements nécessaires, une communication et sensibilisation en direction des entreprises concernant les règles environnementales et une assistance à Maîtrise d'Ouvrage par l'intermédiaire d'un coordinateur environnemental.

#### **-Gestion des déchets**

L'impact identifié est la production de déchets de chantier, de gravats, de terres végétales ou de déblais.

Les mesures retenues sont des modalités de stockage et de collecte définies dans le cahier des charges des entreprises, un acheminement des déchets vers des filières de traitement et de valorisation spécialisées et agréées et une interdiction de brûlage des déchets.

#### **-Climat et air**

L'impact identifié est l'altération de la qualité de l'air.

Les mesures retenues sont l'utilisation d'engins en bon état de fonctionnement, le contact des engins coupés, un chantier et des voies régulièrement nettoyés, un stockage de matériaux légers munis de couvercles/bâches.

#### **-Sols et eaux**

Plusieurs impacts ont été identifiés :

##### **-l'imperméabilisation du sol et ruissellement**

Les mesures retenues sont l'aménagement des voies et chemins dès le début du chantier, des zones de travail balisées, des volumes de terres excavées limités et réutilisés sur place, des ouvrages de régulation réalisés au démarrage des chantiers et un enherbement des merlons de stockage des terres.

##### **-le risque de pollution**

Les mesures retenues sont la vérification de l'état des engins et du matériel, des kits anti-pollution, un ravitaillement des engins de chantier par camion-citerne sur une aire réservée au moyen d'un pistolet muni d'un dispositif anti-refoulement, l'interdiction d'entretien, réparation, vidange d'engins de chantier sur le site, les eaux de lavage des toupies à béton récupérées dans un bac de rétention, des containers à déchets non inertes protégés lors des intempéries par des couvercles ou bâches, un système d'assainissement autonome de la base de vie, la mise en place de filtre à paille en sortie de bassin et la réalisation des travaux hors périodes météorologiques exceptionnelles (tempêtes, fortes pluies).

##### **-l'excavation des terres**

La mesure retenue est la valorisation de la terre excavée sur place.

#### **-Ressources naturelles**

L'impact identifié est la consommation de matières premières, d'énergie et d'eau.

Les mesures retenues sont la conservation au maximum de la topographie existante, minimisant les déblais (adaptations des formes urbaines, etc.), des équipements à faible consommation d'énergie privilégiés, des lumières des locaux de base de vie éteintes en fin de journée.

#### **-Biodiversité**

Deux impacts ont été identifiés :

##### **-les perturbations**

Les mesures retenues sont la conservation des haies et préservation des espaces enherbés associés (pas de semis : zone tampon de 5 mètres), le balisage des zones à éviter et des arbres à conserver (zones tampon de 5 mètres) et l'interdiction de dépôts à proximité des éléments à préserver.

##### **-le débroussaillage de la friche (Grand Champ) et le dérangement**

Les mesures retenues sont la planification des travaux aux périodes favorables, évitant le dérangement des oiseaux (entre août et février), le débroussaillage centrifuge (fuite petite faune).



### **-Paysage et patrimoine**

L'impact identifié est l'incidence visuelle.

Les mesures retenues sont un chantier maintenu propre et organisé, un enlèvement régulier des déchets, des matériaux de revêtements en cohérence avec l'existant et la saisine du Service Régional d'Archéologie.

### **-Risques naturels**

L'impact identifié est le risque de remontée de nappe.

La mesure retenue est la limitation de la profondeur du bassin de régulation des eaux pluviales.

### **-Milieu humain**

Plusieurs impacts ont été identifiés :

#### **-les nuisances olfactives**

Les mesures retenues sont l'utilisation d'engins bien réglés, la limitation des vitesses de circulation, l'évacuation régulière des déchets et un dispositif d'assainissement autonome de la base de vie.

#### **-les nuisances sonores et vibrations**

Les mesures retenues sont des itinéraires d'accès au chantier préalablement jalonnés, la limitation des horaires du chantier, la planification des tâches bruyantes au cours de la journée et l'arrêt des moteurs des véhicules et engins lors des pauses d'intervention.

#### **-la sécurité du personnel et du voisinage**

Les mesures retenues sont l'installation de clôtures préalables et panneaux de chantier d'interdiction du public, du gardiennage si nécessaire, du stationnement interdit en dehors des zones identifiées sur le chantier, un plan Général de Coordination et la sensibilisation du personnel.

#### **-les activités économiques**

Les mesures retenues sont du potentiel d'activités pour les entreprises locales, l'emploi de personnel intérimaire sur le secteur et de la clientèle pour la restauration et l'hébergement local.

#### **-Les infrastructures et les déplacements**

Les mesures retenues sont la limitation des perturbations de circulation pour les riverains et les usagers, le jalonnement du chantier, des états des lieux des voiries préalables aux travaux, un aménagement d'aires de stationnement temporaires (Centre-bourg).

#### **-Les réseaux divers**

La mesure retenue porte sur le raccordement électrique, eau potable et eaux usées avec le maintien de l'accessibilité et remise en état de la chaussée et des accotements

## **En phase Exploitation**

### **-Climat et air**

L'impact identifié est l'altération de la qualité de l'air.

Les mesures retenues sont des aménagements favorisant les modes de déplacements doux et la promotion des performances énergétiques des bâtiments : promotion des énergies renouvelables via des prescriptions/recommandations dans le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE).

### **-Sols et eaux**

L'impact identifié est la modification du potentiel du sous-sol et de la structure du sol.

Les mesures retenues sont la réalisation d'études géotechniques de conception ultérieures précisant fondations et structures des bâtiments et valorisation des matériaux issus des déblais et la réalisation de tranchées réseaux comblées avec des matériaux adaptés.

#### **-Ruissellement**

L'impact identifié est la modification des écoulements des eaux de surface et des zones d'infiltration au sol.

Les mesures retenues sont une gestion des eaux pluviales en partie à ciel ouvert : noues et bassins végétalisés (régulation, épuration), une incitation à la mise en place de toitures végétalisées, de revêtements perméables via des prescriptions/recommandations dans le CPAPE, un aménagement d'espaces verts permettant une infiltration naturelle et la préservation d'espaces enherbés.

#### **-Eaux souterraines et superficielles**

L'impact identifié est la pollution.

Les mesures identifiées sont une localisation des périmètres en dehors de tout périmètre de protection de captage, une conception écologique des bassins et des noues (ouvrages à ciel ouvert), une interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires via des prescriptions en espace cessible (CPAPE), une gestion et un entretien des ouvrages hydrauliques.

#### **-Biodiversité**

L'impact identifié porte sur les habitats naturels.

Les mesures identifiées sont la mise en place d'une gestion différenciée à l'échelle des espaces verts, l'intégration des éléments préservés dans une continuité d'espaces verts paysagers élargie (intégration d'espaces tampons et des bassins de régulation des eaux pluviales), support de biodiversité (Grand Champ et Fonderies), des plantations arborées, arbustives et herbacées, adaptées au contexte local au niveau des espaces verts et aux espaces destinés à la gestion des eaux pluviales et l'incitation à la mise en place d'aménagements favorables à la biodiversité (plantations de haies/massifs avec liste d'essences, hôtel à insectes, etc.) via des prescriptions/recommandations dans le CPAPE.

#### **-Paysage et patrimoine**

L'impact identifié est l'incidence visuelle et l'intégration paysagère.

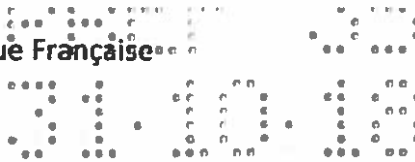
Les mesures retenues sont un pré-verdissement en frange est du secteur Grand Champ, une amélioration du paysage urbain en centre-bourg : aménagement d'une place centrale identitaire, homogénéisation des formes urbaines, conservation et valorisation des espaces verts existants, un renforcement des haies bocagères présentes (secteur des Fonderies), une amélioration du paysage urbain en centre-bourg : aménagement d'une place centrale identitaire, homogénéisation des formes urbaines, conservation et valorisation des espaces verts existants, un traitement des façades et aménagements paysagers en espaces cessibles : prescriptions et recommandations CPAPE, la conservation de la visibilité marchande au droit des Fonderies (RD 175) et traitement paysager le long de la RD 175, la requalification de la route de la Motte (Grand Champ) : matérialisation de l'entrée de bourg avec aménagements paysagers.

#### **-Milieu humain**

Plusieurs impacts ont été identifiés :

##### **-les nuisances sonores**

La mesure retenue est la gestion de la disposition des lots et de la topographie : retrait des habitations du secteur Grand Champ par l'aménagement d'une coulée verte en contre-bas.



**-les nuisances olfactives**

Les mesures retenues sont la mise en place d'une gestion des déchets, la collecte et traitement régulier assurée par les services de Rennes Métropole.

**-les déplacements et le trafic**

Les mesures retenues sont des itinéraires de cheminements doux en lien avec le centre-bourg et optimisant les distances à parcourir, trois entrées/sorties prévues sur Grand Champ : une vers le centre-bourg et les deux autres au droit de la route de la Motte, permettant de requalifier et de matérialiser l'entrée de bourg .

**-le rejet d'eaux usés**

La mesure identifiée est la capacité de traitement de la station d'épuration intercommunale de Betton suffisante.

**-Gestion des déchets**

L'impact identifié est la production de déchets ménagers et assimilés et de recyclables.

La mesure identifiée est la mise en place d'une gestion des déchets à l'échelle de l'opération.

**-Ressources naturelles**

L'impact identifié est la consommation d'eau potable et d'énergie.

Les mesures retenues sont la promotion des performances énergétiques des bâtiments : incitation à l'utilisation des énergies renouvelables, dispositifs d'économie d'eau potable, etc. via des prescriptions/recommandations dans le CPAPE, l'orientation des bâtiments et l'extinction des éclairages à certaines heures de la nuit et mise en place d'éclairage à LED.

L'étude d'impact indique le suivi de la réalisation de ces mesures et de ces effets du projet sur l'environnement par l'intermédiaire :

-d'un suivi des plantations réalisé sur les deux premières années,

-d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en phase travaux par la désignation d'un coordinateur environnemental afin de faire respecter l'ensemble des mesures retenues dans le cadre de l'étude d'impact.

Ce suivi fera l'objet d'une réunion préalable et une réunion de bilan par phase de chantier lancée.

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.

**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 schéma de cohérence territoriale approuvé le 29 Mai 2015,

Vu le plan d'occupation des sols,

Vu la délibération en date du 19 avril 2016 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération en date du 22 mai 2018 tirant le bilan de la concertation,

Vu l'étude d'impact,

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 5 juin 2018,

Vu la délibération en date du 22 mai 2018 organisant la procédure de participation du public par voie électronique,

Vu la délibération en date du 16 Octobre 2018 tirant la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique,

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 d'habitat sur les sites Grand-Champ et Centre-Bourg et d'activité sur le site des Fonderies sur les parties du territoire de la Commune de CHEVAIGNE délimitées par ligne discontinue de couleur noire sur le plan au 1/ 1500 annexé à la présente délibération.

**Article 3 :** Conformément à l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, il est rappelé qu'aux termes de l'étude d'impact :

1° Les mesures à la charge du maître d'ouvrage, destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits et prévues par l'étude d'impact sont listées en phase Travaux et Exploitation à travers les thématiques suivantes : Chantier, Gestion des déchets, Climat et Air, Soils et Eaux, Ressources naturelles, Biodiversité, Paysage et patrimoine, Risques naturels, Milieu humain, Ruissellement, Eaux souterraines et superficielle .

2° Les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, des mesures de suppression, de réduction et de compensation d'impact, sont un suivi des plantations et une mission de coordinateur environnemental.

**Article 4 :** De dénommer la zone ainsi créée zone d'aménagement concerté des 3 Lieux.

**Article 5 :** Le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend 170 logements, 15.000 m<sup>2</sup> SP d'activités environ et un équipement.

**Article 6 :** 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.

**Article 7 :** D'autoriser Madame le Maire à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article



R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

**Article 8 :** 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 9 :** Madame le Maire est chargée de l'exécution de la présente délibération.

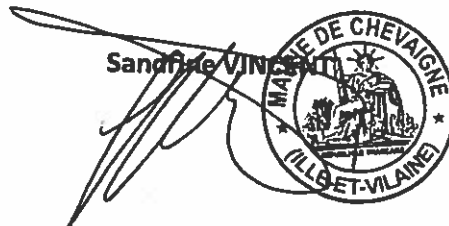
**Fait et délibéré à CHEVAIGNÉ, le Mardi 16 Octobre 2018.**

Au registre suivent les signatures.

Pour extrait conforme:

Le Maire,

Sandrine VINCENT



Acte rendu exécutoire après transmission en PRÉFECTURE D'ILLE et VILAINE le : 31/10/2018  
et Publication le : 23/10/2018

