



Commune de CHEVAIGNÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Mardi 19 Avril 2016

Nombre de membres		
Conseil	Présents	Qui ont pris part au vote
19	15	19

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

L'an 2016, le 19 Avril 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 13/04/2016 par mail, adressée par courrier, remise dans les boîtes aux lettres ou en mains propres le 14/04/2016. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés le 13/04/2016.

Présents : Mme VINCENT Sandrine, Maire, M. CADIEU Marcel, M. DESBROUSSES Jérôme, M. DOUSSET Baudouin, M. DUREAU Jean-Marie, Mme ECALLE Caroline, M. GENDRON David, M. GUIMONT Hubert, Mme LAISNÉ Gylène, M. LAURENT Philippe, M. LAURET Louis, Mme LEMPÉRIÈRE Ghislaine, Mme RIAUX Édith, M. RIDARD Guillaume, Mme ROCHERON Martine.

Excusé(s) ayant donné procuration : Mme GUEZENEC Anne à Mme ECALLE Caroline, Mme GUIMONT Hélène à M. GENDRON David, Mme LE GUEN Isabelle à Mme VINCENT Sandrine, M. NICOLAS Gilles à Mme ROCHERON Martine.

A été nommé(e) secrétaire : M. DESBROUSSES Jérôme (Article L 2121-15 du CGCT).

008 – Urbanisme - Définition des objectifs généraux et des modalités de la concertation pour la future ZAC et dénomination de cette future ZAC

Rapporteur : Monsieur Baudouin DOUSSET, Adjoint

Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, il est nécessaire de se prononcer sur les objectifs généraux et les modalités de concertation préalable avec le public sur le projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) multi-site.

2-1 Contexte

Chevaigné est une commune de seconde couronne à caractère rural, située à 11 km au nord de Rennes, entre l'ancienne route du Mont Saint-Michel (RD175) à l'est, récemment déclassée suite à l'aménagement de la déviation en 2x2 voies jusqu'à Rennes, et le canal d'Ille-et-Rance à l'ouest. La commune bénéficie également d'une desserte ferroviaire performante (16mn pour rejoindre Rennes) avec la ligne électrifiée Rennes - Saint-Malo dont la halte est située à proximité immédiate du centre bourg.

Au dernier recensement, Chevaigné comptait une population d'environ 2 100 habitants. En l'espace de 30 ans, la commune a doublé sa population. Néanmoins, le développement de la commune est plus récent que pour les communes de la périphérie rennaise. Chevaigné a connu en effet un essor

démographique et urbain important à partir des années 1980. La morphologie urbaine qui en résulte est marquée par la présence de secteurs pavillonnaires agrégés autour du centre bourg implanté sur un promontoire qui domine la vallée.

Néanmoins, les fortes contraintes physiques liées à la géographie de la vallée et aux infrastructures de transports (voie ferrée, RD175) limitent le développement de la commune. En 2002, la commune a confié à l'Atelier JAM une étude globale sur son territoire. Le diagnostic a permis d'identifier les secteurs stratégiques de développement urbain devant permettre d'achever la structure urbaine du bourg en concordance avec le POS.

Un premier site, le secteur « La Branchère », situé au sud-est de la commune à proximité de la halte ferroviaire, fait d'ores et déjà l'objet d'une ZAC en cours de réalisation avec une programmation de 217 logements (79 collectifs, 18 semi-collectifs, 49 individuels groupés et 71 lots libres) et un éco-hameau. Les premiers logements ont été livrés en 2012.

Afin de prendre le relais de cette opération et poursuivre la production de logement dans les 15 années à venir, la commune souhaite mettre en œuvre une démarche opérationnelle et engager une procédure ZAC sur les autres secteurs stratégiques dans le cadre d'une ZAC multi-sites incluant dans la réflexion l'extension de sa zone d'activités.

2-2 Situation (Cf. plan en annexe)

Le secteur d'étude comporte plusieurs sites figurant au POS :

- A l'ouest, le **secteur « Le Grand Champ »** comprend environ 5 hectares à usage agricole. Situé dans la continuité du lotissement des Châtaigniers, à moins de 500m du centre bourg relié par l'impasse de la Papillerie, le terrain est longé au nord par la route de la Motte (voie communale) et à l'ouest par la voie ferrée plus ou moins encaissée. Le site présente une topographie intéressante en balcon sur la vallée de l'Ille. Dans le prolongement de la rue du Tertre, un secteur de point de vue a été identifié au POS. Il constitue la partie la plus escarpée du terrain.
- Au nord, le **secteur « Les Fonderies »** comprend environ 2 hectares à usage agricole. Situé à l'est du secteur précédent et dans la continuité de la zone d'activité existante, le terrain est bordé à l'est par la RD175.
- Le **secteur « centre-bourg »** est structuré de part et d'autre de la rue menant de la gare SNCF à la mairie, le sud du centre-bourg a fait l'objet d'une opération de greffe / renouvellement urbain dans le cadre de la ZAC de la Branchère. L'espace créé devant la gare autour duquel s'insèrent logements collectifs, commerces, équipement, espaces publics et stationnement concourt à renforcer l'attractivité du centre-bourg.

Au nord et à l'est de la place de l'église, plusieurs secteurs ont été étudiés par l'AUDIAR comme pouvant faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain. Leur capacité de densification a été démontrée. Les secteurs retenus dans le cadre de la présente mission comme périmètre d'étude sont :

- Le secteur des Tilleuls (0,6 ha), situé devant la mairie, dont le foncier est déjà pour partie communal. Il compte sur son périmètre des équipements publics plus ou moins vétustes (théâtre et salles associatives) qui devront être, pour certains, démolis pour être reconstruits, sur site ou ailleurs dans la commune.
- Le secteur du Presbytère (0,8 ha) situé à l'est de la place de l'église. Il présente dans sa partie nord un foncier maîtrisé par la commune avec en son centre l'ancien presbytère, aujourd'hui à destination de la vie associative. Ce sous-

secteur constitue un espace de connexion avec le secteur Tilleuls / mairie. La partie sud de ce secteur comprend un tissu urbain plus hétérogène et complexe derrière l'église (bâti ancien, garage automobile, jardins familiaux...) ainsi qu'un tissu pavillonnaire plus aéré en partie est.

- Le secteur du cimetière (0,3 ha) est apparu comme une zone potentielle de construction dans le cadre des études de l'AUDIAR. Il s'agit aujourd'hui d'un espace vert public qui sert de liaison depuis le Quartier Chateaubriand vers le centre-bourg et vers la gare. Si le principe de liaison doit être conservé, la capacité de ce site à accueillir du logement doit être testée. Son intérêt réside dans la maîtrise foncière publique et la facilité de viabilisation.

Les différents sites sont inscrits au POS, modifié en 2011, en zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat (2NAE) pour les secteurs « Le Grand Champ », à vocation d'activité (2NA) pour le secteur « Les Fonderies ». Les sites du « centre-bourg » sont inscrits en zone urbaine comprenant le centre traditionnel ainsi que les secteurs où le développement des activités centrales (commerces de proximité, bureaux, services ...) et du logement d'une certaine densité est prévu et encouragé (UC), et en zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux services et activités compatibles avec l'habitat (UE).

2-3 Orientations du projet

Le projet est destiné à conforter le développement de la commune, en connexion avec le centre bourg et les secteurs pavillonnaires environnants, en reprenant et en adaptant les orientations du projet communal définis dans le rapport de présentation du Plan d'Occupation des Sols dont la modification a été approuvée en 2011.

Les objectifs généraux, définis par la Commune de CHEVAIGNÉ, pour la future ZAC peuvent être formulés de la manière suivante :

► Poursuivre avec ces opérations d'aménagement le développement de la commune

- Favoriser la mixité à travers une offre diversifiée des formes et des typologies d'habitat conformément aux exigences qualitatives et quantitatives du PLH : 15- à 20% de locatif social, 15% minimum de logements en accession aidée, 20% de produits régulés, 45 à 50% de produits libres et une densité minimale de 25 logt/ha.
- Poursuivre l'accueil et le développement des activités artisanales et de services dans la commune en aménageant l'extension de la zone d'activités des Fonderies et en veillant à une bonne intégration de cette zone au plus près de l'habitat, dans la perspective d'une mixité des fonctions.

► Développer une composition urbaine d'ensemble

- Poursuivre le maillage de voiries de la commune garantissant le fonctionnement de l'ensemble du réseau viaire du bourg notamment en désenclavant le secteur Ouest « Le Grand Champ ».
- Intégrer les infrastructures de transport dans l'aménagement des sites « Le Grand Champ » avec la voie ferrée et « Les Fonderies » avec la RD175.

- Affirmer les axes structurants historiques en qualifiant les entrées de bourg par la route de la Motte pour le site « Le Grand Champ » .
- Assurer des connexions avec les quartiers résidentiels environnants, le secteur des équipements sportifs, la Z.A. existante, le centre-bourg et ses commerces et services en développant notamment des liaisons douces et en assurant la continuité avec les différents espaces publics.
- Penser l'articulation des nouvelles opérations avec la campagne environnante.

► **Assurer une mixité fonctionnelle en centre-bourg**

Définir une stratégie d'aménagement pour anticiper et orienter les étapes futures de l'urbanisation, articulant accueil de population et réalisation (ou restructuration) des équipements nécessaires. Cette démarche implique une spatialisation harmonieuse et cohérente de ces équipements, tout en permettant l'accueil de nouvelles populations pour lesquelles il n'y a pas aujourd'hui d'habitat adapté (personnes se rapprochant du centre-bourg, familles...).

► **Inscrire l'opération d'aménagement dans l'identité locale et ses paysages**

Proposer un tissu urbain en accord avec la morphologie traditionnelle du centre bourg et des formes urbaines adaptées à l'identité des lieux.

- Favoriser la compacité de l'habitat et des activités ainsi que la mixité des fonctions.
- Se fonder sur un parti d'aménagement respectueux du site et de ses fonctions écologiques :
 - respecter le cadre rural de la commune avec les trames paysagères et sites remarquables (belvédère de la rue des Tertres) présents à proximité des sites ;
 - préserver les relations visuelles entre le bourg et la campagne, notamment sur le site « Le Grand Champ » avec la vue sur le paysage de la vallée de l'Ille ;
- Développer spécifiquement les thématiques suivantes :
 - rechercher des formes d'habitat inventifs et novateurs permettant de préserver des espaces d'intimité extérieurs même dans un cadre de forte densité d'habitats ;
 - privilégier autant que possible l'infiltration des eaux pluviales par la mise en œuvre d'une véritable gestion alternative intégrée des E.P. ;
 - rechercher au maximum un équilibre déblais-remblais sur chaque site au niveau des terrassements de façon à limiter le transport et la mise en décharge des déblais excédentaires.

Par ailleurs, il est proposé de fixer les modalités de concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

Dans ce but, il est proposé au Conseil Municipal de prévoir **deux réunions publiques** (l'une en phase d'élaboration du projet et l'autre pour la présentation du projet abouti), une exposition d'une durée de un mois, la mise à disposition du public d'un registre d'observations pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Par ailleurs, le périmètre ayant été modifié par rapport au projet initial ayant servi pour la dénomination première de la future ZAC dite du Bois Roux, et ce secteur se trouvant désormais exclu du périmètre, il est proposé au Conseil municipal de changer cette dénomination. Plusieurs propositions de nom sont énoncées :

- Les Trois Cornières ;
- Le Bois Roux (proposition de ne pas modifier le nom choisi initialement de la ZAC) ;
- Le Haut Bourg ;
- Les Trois Lieux.

Madame le Maire suspend la séance à 22h03. Elle sollicite ainsi l'avis du public présent pour la dénomination de la future ZAC.

La séance reprend à 22h04.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **Décide de nommer la future ZAC "la ZAC des Trois-Lieux".**

Cette nouvelle dénomination s'impose par ailleurs au nom du budget annexe anciennement Budget de la ZAC du Bois Roux qui devient Budget de la ZAC des Trois-Lieux.

Après en avoir délibéré, Le Conseil municipal :

- **Approuve les objectifs généraux de la ZAC des Trois-Lieux et des modalités de la concertation ci-dessus énoncée.**

Fait et délibéré à CHEVAIGNÉ, le Mardi 19 Avril 2016.

Au registre suivent les signatures.

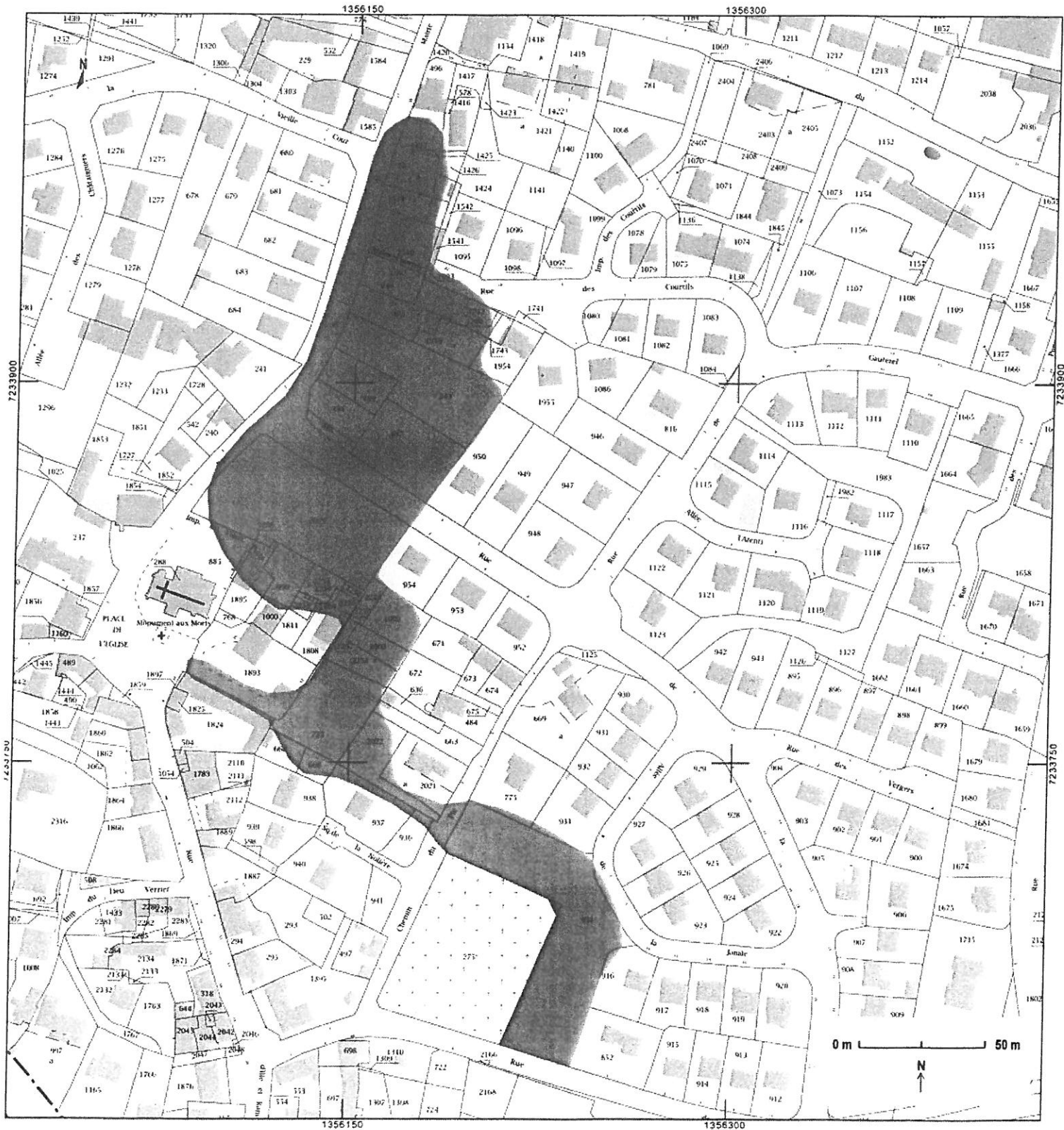
Pour extrait conforme :
Le Maire,

Sandrine VINCENT



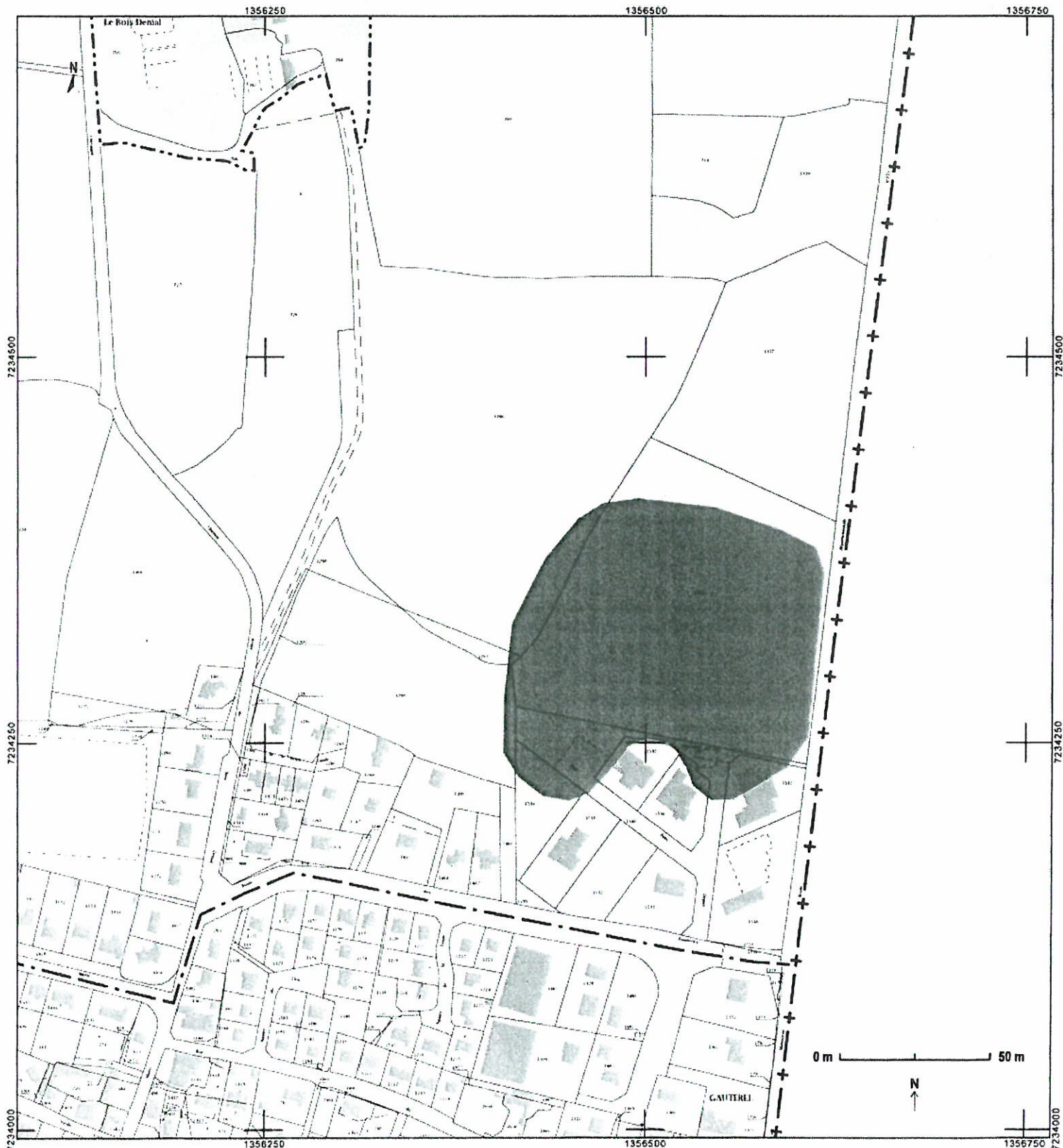


**Secteur du Centre-Bourg
Tilleul - Presbytère - Cimetière
Périmètre d'étude**



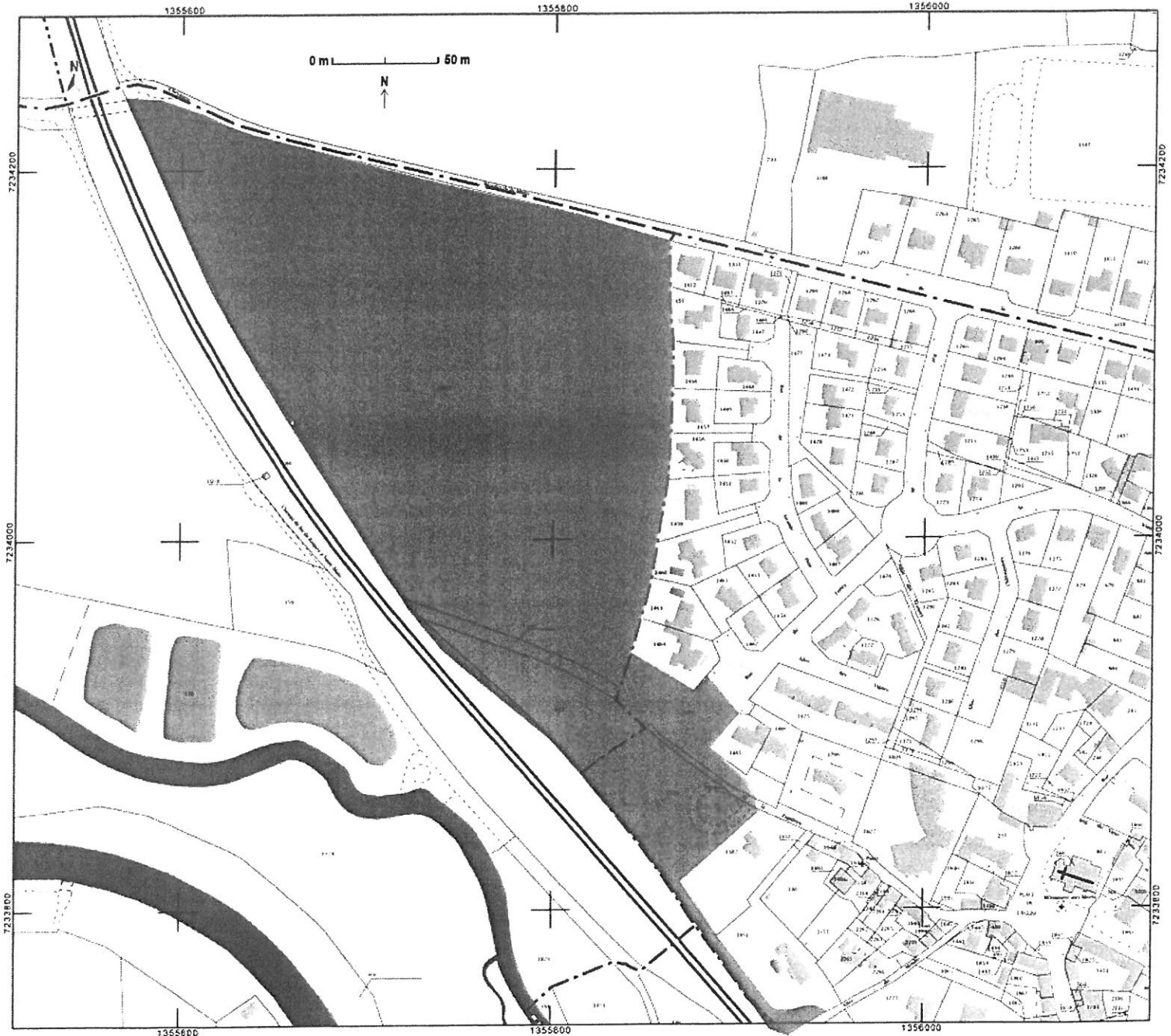


Secteur des Fonderies Périmètre d'étude





Secteur du Grand Champ Périmètre d'étude



Plan de situation des sites d'études Le Grand Champ - Le Centre-Bourg - Les Fonderies

