

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE - COMMUNE DE BETTON

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2016

Convocation en date du 21 septembre 2016

Séance ordinaire présidée par Michel GAUTIER, Maire.

ETAIENT PRESENTS

M. GAUTIER, F. TIROT, M. DOUDARD, A. MOISAN, F. BROCHAIN, T. ANNEIX, C. PIRON, MP. LEGENDRE, B. ROHON, adjoints,

R. PIEL, C. DANLOS, N. PIEL, L. ALLIAUME, conseillers délégués,

M. LE GENTIL, L. TYMEN, S. ROUANET, D. FARGEAUD-ESCOFIER, G. PICHOFF, B. TANCRAÏ, JL. VAULEON, C. LE GUELLEC, N. LUCAS, J. RENAULT, L. FAROUJ, E. SAUVAGET, P. DESHAYES, C. COUDRAIS, S. HAUTIERE, J. MEYER, D. CONSTANTIN

ABSENTS EXCUSES

L. BESSERVE, G. GROSSET-PROULHAC, S. CHERIF

PROCURATIONS

L. BESSERVE à M. GAUTIER, G. GROSSET-PROULHAC à JL. VAUELON

SECRETAIRE

B. TANCRAÏ

16-85 URBANISATION DU SECTEUR DE LA PLESSE/LA CHAUFFETERIE : PROJET DE CREATION DE LA ZAC : APPROBATION

(Rapporteur : M. GAUTIER)

En application de la délibération en date du 21 mai 2014 autorisant le lancement d'une procédure de ZAC sur le secteur de «La Plesse – La Chauffeterie», une équipe pluridisciplinaire constituée d'un urbaniste (ARCHIPOLE), d'un bureau d'études VRD spécialisé en ingénierie de l'aménagement (ECR) et en environnement (ECR ENVIRONNEMENT), un paysagiste (Y. LEQUINTREC), un économiste de l'aménagement (GROUPE GIBOIRE) a été retenue.

Elle a élaboré un projet d'aménagement répondant à des enjeux d'urbanisation multiples définis ce 21 mai 2014.

Le projet a pour ambition d'urbaniser ce nouveau secteur en l'intégrant au tissu urbain existant. Celui-ci pourrait accueillir à terme 1 400 nouveaux résidents. Au total, ce sont donc environ 633 logements, aux formes urbaines diverses et variées, qui sont prévus dans le cadre du projet.

Le site est accessible depuis la rue de la Forêt, la RD 175 (ou déviation), la rue de la Hamonais et l'avenue de la Haye Renaud.

Le périmètre du projet occupé majoritairement par des terres agricoles s'étend sur près de 20 hectares.

Il répond aux objectifs du SCoT en termes de densité et aux objectifs du PLH en termes de nombre de logements, de diversification des formes urbaines, de mixité sociale (30% de locatif social, 15% en accession aidée et 15% de produits régulés).

Les grands principes d'aménagement

Le scénario retenu, s'appuie à la fois sur des données et caractéristiques topographiques, géographiques, paysagères et environnementales propres à la ville de Betton et du site.

Ce nouveau quartier, essentiellement dédié à l'habitat intègre une surface commerciale et une station-service, ainsi qu'un parc central nord-sud structurant, ouvert sur la ville et le quartier. Ce parc est le futur espace de centralité et organise les densités bâties. Il est traversé par des promenades qui se connectent à l'échelle de la ville. Il est également le support de la gestion des eaux pluviales. Il se poursuit par un mail perpendiculaire Est-Ouest rejoignant la gare.

La mise en œuvre de formes urbaines compactes limite la consommation du foncier et la consommation d'énergie tout en assurant une viabilité économique et commerciale au projet.

Les éléments environnementaux et de paysage existants sont protégés, valorisés et confortés pour donner au futur quartier un caractère champêtre et urbain, où l'urbanisation vient s'insérer progressivement en continuité du tissu urbain existant.

Le nouveau paysage d'entrée de ville compose une transition progressive entre campagne et ville à travers ses boisements et un "bois habité". En frange de la déviation Est de Betton, un projet de parc agricole urbain (hors ZAC) s'inscrira dans la zone inconstructible.

Le projet urbain du nouveau quartier de La Plesse/La Chauffeterie s'organise autour de nouvelles voies d'accès dont une voie structurante est-ouest composée depuis le giratoire d'entrée de ville Est de Betton et des voies existantes (Avenue de la Haye-Renaud, rues de la Hamonais et de la Forêt) afin de maintenir les continuités de déplacements et garantir des perméabilités avec le nouveau quartier.

Il se caractérise par une maîtrise architecturale et paysagère des entrées de quartier, la pertinence des liaisons et voies de distribution de la ZAC, ainsi que par la prédominance d'une structure paysagère de qualité intégrant la nouvelle urbanisation.

Il est conçu de sorte à permettre une orientation des bâtiments pour favoriser les apports solaires gratuits préalable à atteindre un niveau de performance élevé.

La densification se fait plus forte aux abords de la gare (pôle multimodal) et du centre-ville.

Une organisation de rues traversantes est-ouest et de cours urbaines, de venelles en impasse caractérisent le parti pris des espaces publics et du logement individuel appuyés sur le relief.

Le projet facilite les modes de déplacements piétons/vélos en connexion avec les quartiers voisins, la gare, le centre-ville, les équipements publics et l'ensemble du territoire de Betton et, il tient compte de l'extension du réseau bus de la STAR qui empruntera la rue de la Hamonais requalifiée.

La réflexion a porté aussi sur les espaces publics nécessaires à l'articulation des lieux publics et s'est étendue au-delà du périmètre de la ZAC :

- Liaisons avec le centre-ville et la gare ;
- Le franchissement de la voie ferrée ;
- La réalisation de connexions douces inter-quartiers ;
- Les jardins, parcs et espaces récréatifs de Betton ;
- Le parc agricole ;
- Les équipements publics scolaires, culturels, associatifs... ;
- Les voies périphériques requalifiées...

La phase de concertation préalable s'est déroulée conformément aux modalités définies par le Conseil Municipal (cf. précédente délibération). Au cours de la présente séance, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et le bilan de la concertation préalable à la création de l'opération «La Plesse – La Chauffeterie». Il résulte de l'ensemble de ses modalités de concertation que les remarques émises n'ont pas pour effet de modifier le projet présenté.

Depuis, le trajet des transports en commun a été précisé et Rennes Métropole a pris l'engagement de programmer les travaux de la trémie et son financement pour 2025 au plus tard.

Ainsi, afin de créer la ZAC de « La Plesse-La Chauffeterie », il convient de présenter le dossier de création de ZAC, de définir son périmètre et d'arrêter certaines dispositions particulières en application des articles R311-2 et R311-5 du code de l'urbanisme.

Le dossier de création ainsi constitué conformément aux exigences du code de l'urbanisme comprend les éléments suivants :

a) Un rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier, 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; ce dernier prévoit la réalisation d'environ 633 logements répartis de la façon suivante :

- environ 421 logements collectifs dont 190 logements collectifs sociaux,
- environ 212 logements individuels dont 172 lots libres. A ce programme d'habitat, s'ajoute l'aménagement des espaces publics d'infrastructures et un îlot mixte surface alimentaire/habitat. La surface de plancher à construire est arrêtée à 87 000 m² environ.

b) Un plan de situation ;

c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ; le périmètre de création de la ZAC qui s'étend sur près de 20 ha, a fait l'objet d'une réduction très mineure par rapport au périmètre d'études ; il est délimité par :

- Au Nord : la rue de la Hamonais non incluse ;
- A l'Ouest : la rue de la Hamonais non incluse et une zone pavillonnaire;
- Au Sud : l'avenue de la Haye Renaud (non incluse) ;
- A l'Est : les terres agricoles bordant la RD 175.

d) L'étude d'impact réalisée par ECR Environnement et le volet énergie réalisé par le cabinet POLENN. Elle fera l'objet d'un complément dans le cadre de la prochaine phase du dossier.

Envoyé en préfecture le 04/10/2016

Reçu en préfecture le 04/10/2016

Affiché le

ID : 035-213500242-20160928-CM_16_85-DE

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone. Le régime de participation est retenu pour assurer le financement des équipements publics de la ZAC. La Taxe d'Aménagement ne sera donc pas exigible au sein de la présente ZAC.

Ce programme sera réalisé en 6 tranches sur 10 ans.

Par la suite, il conviendra d'établir un dossier de réalisation qui a pour objet de préciser l'aménagement de la zone et d'effectuer les études techniques et financières afférentes.

Conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département en précisant les lieux où le dossier pourra être consulté. Cette délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

Après avoir délibéré, le conseil municipal décide:

- **D'APPROUVER** le dossier de création tel qu'annexé au présent rapport,
- **D'EXCLURE** du champ d'application de la Taxe d'Aménagement les constructions qui seront édifiées dans la ZAC,
- **DE CREER** la ZAC de la «La Plesse-La Chauffeterie» telle que définie ci-dessus,
- **D'AUTORISER** Monsieur Le Maire à signer toutes les pièces relatives à ce dossier et à prendre toutes les dispositions pour l'application de cette décision.

Mise aux voix, la délibération est adoptée par 28 voix « pour », 4 voix « contre » (C. COUDRAIS, S. HAUTIERE, D. CONSTANTIN, P. DESHAYES).

