Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213500580-20251208-DELIB20251202-DE

Commune de LA CHAPELLE CHAUSSEE

Canton de Montauban de Bretagne

Arrondissement de Rennes

CONSEIL MUNICIPAL DU 8 DECEMBRE 2025

Le huit décembre deux mille vingt-cinq à 19h30 s'est réuni le Conseil Municipal sous la présidence de Pascal PINAULT MAIRE

Etaient présents : PICHOUX P. – BUAN J-M- DE LA VILLEON L.- JANVIER C. – (adjoints) – GLOAGUEN F. (Conseiller délégué) – Ms ALIX J.L.- SEVIN A. - SIMON L. – Mmes LEMEUX M. - POLET V.

Absents excusés : Mme BROUSSIN E

Absents : Mmes MAURY A. – NOURRISSON I. – M. MOUCHOUX-REBILLARD

Procurations :

BROUSSIN E.Emily a donné procuration à M. Simon Ludovic a donné procuration à JANVIER C.

Date de la convocation : 01/12/2025

Secrétaire de séance : M. ALIX Jean-Luc

DELIB20251202
Délibération déclaration d'utilité publique – ZAC du Chemin Neuf

ZAC du Chemin Neuf_ procédure d'expropriation – Approbation du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) et du dossier parcellaire - Sollicitation de M. le Préfet pour l'ouverture de l'enquête publique et de l'enquête parcellaire –

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération en date du 17 mai 2018, le Conseil Municipal a approuvé la création de la ZAC du Chemin Neuf, définissant les principes d'aménagement et de programmation de la ZAC.

Par traité de concession en date du 28 octobre 2019, la commune de LA CHAPELLE CHAUSSEE a confié à la Société VIABILIS AMENAGEMENT, l'aménagement de la ZAC du Chemin Neuf.

VIABILIS AMENAGEMENT, en qualité d'aménageur de la ZAC, a mandaté fin 2019, son équipe de maîtrise d'œuvre, composée de SITADIN Urbanisme Paysage, d'INFRA STRUCTURE, de PRIGENT & ASSOCIES et d'EAU & DEBIT, pour la réalisation des études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la ZAC du Chemin Neuf.

La Commune a délibéré sur les modalités de la concertation le 11 octobre 2021 d'ici la réalisation de l'opération, à savoir l'organisation d'une exposition publique, la mise à disposition d'un registre, et la mise en ligne de l'exposition sur le site internet de la mairie.

Le Dossier de Réalisation de la ZAC et le Programme des Equipements Publics ont été approuvés par le Conseil Municipal en date du 14 mars 2022, permettant d'enclencher la phase opérationnelle de l'opération.

Une première tranche de la ZAC est aujourd'hui réalisée (phase provisoire des travaux) sur la partie Sud de l'opération (Tranche A), dans la continuité du tissu urbain existant. Les premières constructions sont actuellement

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213500580-20251208-DELIB20251202-DE

habitées.
Les objectifs d'aménagement poursuivis sur la ZAC du Chemin Neuf sont les suivants :

- Organiser le développement résidentiel dans le respect de l'identité communale

Le projet se décline prévisionnellement en 4 secteurs qui se réaliseront dans le temps, en fonction des obligations techniques, raccordement aux bassins tampons déjà en place et aux réseaux existants, mais également en fonction de la maîtrise foncière par l'aménageur Viabilis. L'opération tient compte de son environnement et de sa diversité, en renouvellement urbain sur sa partie sud, en continuité directe du bourg, et en extension urbaine au Nord.

- Permettre une offre de logements porteuse de mixité sociale

L'opération prévoit une offre d'habitat diversifié et réparti au sein des différents secteurs, avec des lots libres, des lots à destination des primo-accédants, de l'accession sociale, ainsi que du logement locatif, avec deux ilots en entrée d'opération et au centre du projet.

- Valoriser le site du projet, ses paysages et ses caractéristiques environnementales

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, c'est avant tout une mise en valeur des éléments paysagers déjà présents qui ont guidé la trame verte du projet.

- Conforter l'offre d'équipements et de services sur la commune

A travers la réalisation de l'opération du Chemin neuf, la commune souhaite également conforter son offre d'équipements, à la fois à travers ses voies, réseaux, et espaces verts, mais également avec une réserve foncière à proximité de l'école privée à l'ouest, un espace réservé à l'espace public à l'est.

Les études pré-opérationnelles ont permis d'affiner le plan de composition de la ZAC et des espaces communs. La mise en œuvre de ce projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté permet une maîtrise dans le temps de sa composition et de sa réalisation : réalisation par phases, adaptation aux évolutions de la demande et des besoins, impact progressif sur les terres, ...

D'initiative publique, l'outil ZAC assure à la Collectivité un contrôle complet et permanent sur le déroulement de l'opération et sur son contenu.

La ZAC du Chemin Neuf est à destination principale d'habitat et d'équipements.

Au sein du périmètre de la ZAC, il est prévu la réalisation du programme global prévisionnel suivant :

- 133 logements environ, créant environ 18 000 m² de surface de plancher, sur une superficie d'environ 7 hectares avec :
  - 60.1 % d'accession libre, soit 80 lots individuels environ ;
  - 21 % de logements aidés à destination des primo-accédants, soit 28 logements environ,
  - 8.3 % de logements en accession sociale, soit 11 logements environ,
  - 10.6 % de logements locatifs sociaux soit 14 logements environ :
    - Îlot A, 7 logements en entrée sud de l'opération
    - Îlot B, 7 logements au centre de l'opération
- Un îlot à destination d'équipement public à l'Est de la ZAC
- Des espaces verts d'intérêt général permettant des continuités naturelles entre le bourg et la campagne, en accompagnement de voies partagées sont prévus.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213500580-20251208-DELIB20251202-DE

- Ainsi que les bâtis existants au sein du périmètre de la ZAC (3 maisons + 1 local accueillant les services techniques municipaux).

Outre ce programme de constructions, le projet prévoit la réalisation des équipements d'infrastructures nécessaires à sa desserte et à son fonctionnement (voiries, réseaux divers, espaces de convivialité).

Le projet présente naturellement des secteurs autonomes qui pourront constituer des secteurs opérationnels. Ils sont au nombre de 4, avec un nombre prévisionnel de logements défini ci-dessous :

Secteur A : 60 logements + un îlot pouvant accueillir 7 logements locatifs sociaux et/ou commerces – services en rez-de-chaussée + un îlot pouvant accueillir 7 logements locatifs sociaux + un îlot à destination de l'école privée + 1 îlot accueillant les services techniques municipaux

Secteur B : 48 logements

Secteur C : 11 logements

Secteur D : un îlot réservé à un équipement public

Les noms des secteurs ne présument pas de l'avancement de l'opération, qui pourrait se réaliser en 2 à 3 phases de travaux. A ce stade, seul le secteur A est aujourd'hui réalisé (phase provisoire).

La ZAC du Chemin Neuf porte sur une surface totale d'environ 7 hectares constituant des parcelles privées.

La maîtrise du foncier par la Commune ou son aménageur concessionnaire est indispensable à la poursuite de réalisation de la ZAC.

Malgré la volonté de privilégier au maximum les discussions amiables, certains propriétaires ont fait part de leur opposition à céder leurs terrains au prix d'acquisition défini sur la ZAC (3.3 €/m2).

Les fonciers non maîtrisés étant nécessaires à la réalisation complète de l'opération et à sa faisabilité technique et financière, il a été décidé par la Commune d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et de mener une enquête parcellaire conjointe, afin de pouvoir obtenir la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation complète de la ZAC et non encore maîtrisés à ce jour.

Par délibération en date du 10 mars 2025, le Conseil municipal a approuvé le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur la totalité du périmètre de la ZAC et a autorisé M. le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires à la poursuite de la procédure et à la constitution des dossiers (DUP, MEC DU, dossier parcellaire, dossier de création de ZAC).

Les différents dossiers (dossier de DUP et dossier d'enquête parcellaire), qui seront soumis en même temps à enquête, sont finalisés, et doivent à ce stade être présenté au Conseil Municipal pour autoriser M. le Maire à solliciter le Préfet du département aux fins d'instruction des dossiers et de mise à l'enquête publique et enquête parcellaire (cessibilité au titre de l'article R.132-1 C. expro.).

Au terme de l'article R112-4 du Code de l'expropriation, lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée pour acquérir du foncier et en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages dans le cadre d'une opération d'aménagement, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier (annexe 1) comprenant au moins :

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le plan général des travaux ;

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213500580-20251208-DELIB20251202-DE

5° L'appréciation sommaire des dépenses.

Le périmètre de la DUP est restreint par rapport à celui de la ZAC du Chemin Neuf pour prendre en compte les acquisitions foncières d'ores et déjà opérées à l'amiable. A ce stade, pour l'enquête parcellaire, il est proposé de faire correspondre le périmètre de cessibilité (plan parcellaire) et le périmètre de DUP.

Le dossier soumis à enquête parcellaire (annexe 2) comprend :

1° Un plan parcellaire des terrains et bâtiments à acquérir situés dans le périmètre ;

2° La liste des propriétaires concernés.

En droit de l'expropriation, les notions d'utilité publique et de cessibilité désignent des aspects différents du processus :

- L'utilité publique d'un projet est une condition préalable à toute expropriation. Elle justifie que l'expropriation soit envisagée car le projet est d'intérêt général. Une enquête d'utilité publique est nécessaire pour présenter le projet au public et pour évaluer si le projet sert effectivement l'intérêt public. Au vu du dossier de DUP, considérant le projet de ZAC d'utilité publique, il appartient au Conseil Municipal d'autoriser le Maire à solliciter le Préfet pour le soumettre à enquête d'utilité publique ;
- La cessibilité, en revanche, concerne la capacité juridique de transférer les biens concernés par l'expropriation. Il s'agit de vérifier que les biens en question peuvent légalement être expropriés et transférés à l'expropriant. Cela inclut la vérification des droits de propriété et des éventuelles servitudes qui pourraient affecter les biens à exproprier, d'où la sollicitation des propriétaires dans le cadre d'une enquête dite « parcellaire ». Il appartient au Conseil Municipal d'autoriser le Maire à solliciter le Préfet pour soumettre le dossier de cessibilité à enquête parcellaire.

Au vu des résultats de ces deux enquêtes, le Préfet du département pourra, par arrêtés, d'une part, déclarer le projet de ZAC d'utilité publique, et d'autre part, déclarer cessibles les biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération.

PROJET DE DELIBERATION

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-36 et suivants,

VU le code de l'expropriation et notamment les articles L110-1 et suivants et L131-1 et suivants,

VU la délibération n°2018-05-03 du 17 mai 2018 portant création de la ZAC du Chemin Neuf,

VU la délibération n°20250302 du 10 mars 2025 autorisant le recours à la procédure de DUP et à la procédure de cessibilité,

VU les dossiers de création et de réalisation de la ZAC,

VU le dossier de Déclaration d'Utilité Publique,

VU le dossier de cessibilité,

CONSIDERANT le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique autorisé par la délibération du 10 mars 2025;

CONSIDERANT le dossier de déclaration d'utilité publique, dont la notice explicative de l'utilité publique du projet et l'appréciation sommaire des dépenses, et le dossier d'enquête parcellaire ;

CONSIDERANT les enjeux que porte ce projet de ZAC pour le développement futur de la Commune, notamment la création de nouveaux logements, d'équipements et de services ;

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213500580-20251208-DELIB20251202-DE

CONSIDERANT la réalisation d'environ 133 logements sur une période de dix années, et donc un apport de population estimé de 250 à 300 nouveaux habitants. L'opération permettra à la Commune de La Chapelle Chaussée d'atteindre ses objectifs de croissance démographique. Elle contribuera également au renouvellement des effectifs scolaires.

CONSIDERANT la mise en œuvre d'un programme diversifié en typologies et en mixité sociale (logements locatifs sociaux en collectifs, terrains à bâtir de tailles variées pour tous les publics (accession libre / primo-accédants/ accession sociale), l'opération contribuera à la diversification du parc de logements sur le territoire communal à l'adaptation de l'offre aux besoins des habitants.
CONSIDERANT le maintien et l'installation d'équipements publics sur le territoire communal, avec la viabilisation d'un équipement public en tranche D de la ZAC.
CONSIDERANT que ce projet de ZAC contribuera à son échelle aux exigences visées par les documents d'urbanisme, que ce soit en matière de logements, de mixités sociales, d'insertion urbaine et de prise en compte des enjeux environnementaux ;

CONSIDERANT les réflexions sur le logement portées par le SCoT et le PLH;

CONSIDERANT l'intérêt général de ce projet de ZAC au regard de son bilan coûts / avantages ;

CONSIDERANT la nécessité de poursuivre la procédure d'expropriation au regard du dossier de DUP présenté et de le soumettre à enquête d'utilité publique.

ENTENDU l'exposé de M le Maire

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

Article 1 : APPROUVE le dossier de Déclaration d'Utilité Publique et le dossier d'enquête parcellaire permettant l'identification des terrains concernés par l'expropriation,
Article 2 : AUTORISE M. le Maire à solliciter M. le Préfet pour l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'identification parcellaire des emprises concernées par la procédure d'expropriation,
Article 3 : AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document se rapportant à la présente décision,
Article 4 : CHARGE Monsieur le Maire, ou son représentant, de l'exécution de la présente décision, en lien avec la société VIABILIS, aménageur concessionnaire désigné pour la réalisation de la ZAC.

VOTE : Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, approuve le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) et du dossier parcellaire et autorise le maire à solliciter M. le Préfet pour l'ouverture de l'enquête publique et de l'enquête.

POUR : 12

CONTRE : 0

ABSTENTION :0

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits,

Suivent les signatures,

Pour copie conforme,

Le Maire

Pascal PINAULT

