Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 035-213502404-20261019-2026144_DEL-DE

LE CITÉ JARDIN RHEU

CONSEIL MUNICIPAL DE LE RHEU

SÉANCE DU 19 OCTOBRE 2026

DÉLIBÉRATION N° 2026-144

Le lundi 19 octobre 2026 à 20H00, le Conseil Municipal de Le Rheu, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle de l'Orme Robin à Moigné, sous la présidence de M. Bruno LESNÉ, Maire.

Présents : M. LESNÉ, Mme TEBESSI, M. DENIS, Mme LE FORT-PILLARD, M. MANGELINCK, Mme LE ROUX, M. LAIZÉ, Mme HALLIEZ-BERTHELOT, M. BRÉMOND, Mme O'SULLIVAN, M. BERNARDET, M. GUIHEU, M. LEFEVRE, Mme LAYEC, Mme LOURDAIS, M. BARRY, Mme VANDENDRIESSCHE, M. DAUGAN, M. FOFANA, M. L'HOSTIS, Mme GUILLANTON-CUJARD, Mme LIVIER-MABILLE, M. BOUGET et Mme METAYER.

Excusés : Mme YVET (pouvoir à M. GUIHEU), Mme LE VIGOUROUX-LECOMTE (pouvoir à Mme LE ROUX), M. LE CUNFF (pouvoir à M. DENIS), M. ARS (pouvoir à M. BOUGET) et M. DUVAL (pouvoir à Mme LIVIER-MABILLE).

M. Nathan DAUGAN a été élu secrétaire.

Date de convocation : 13.10.2026

Nombre de conseillers en exercice : 29
Nombre de conseillers présents : 24
Nombre de votants : 29

QUESTION INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

OBJET : ZAC DE LA TRÉMELIÈRE - COMPTE-RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2025

Rapporteur : **M. MANGELINCK**

Dans le cadre de la concession d'aménagement pour la ZAC de la Trémelière, le concessionnaire doit produire annuellement un compte rendu financier (CRACL).

Ce document présente notamment :
- le bilan prévisionnel actualisé des activités (état des réalisations en dépenses et recettes),
- l'estimation des dépenses et recettes restant à réaliser,
- le plan de trésorerie,
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières.

Le secteur de la Trémelière se situe à l'Ouest du centre-ville sur une superficie d'environ 62 hectares. Situé sur un parcellaire d'origine agricole, le secteur est ponctué par la présence de quelques haies bocagères et de sujets isolés. La topographie est peu prononcée et s'organise principalement autour de la vallée du Lindon composée d'un ruisseau et d'une prairie humide. Le projet prévoit la construction de 1 393 logements dont 702 logements collectifs, 324 logements intermédiaires et 367 logements individuels.

Du point de vue opérationnel, plusieurs étapes ont rythmé l'année 2025 :
- sur l'ilot-jardin 1, l'ensemble des programmes collectifs, intermédiaires et individuels est livré. L'aménagement des espaces publics est finalisé.
- au Nord de la tranche 1, le reméandrage d'un nouveau tronçon du Lindon, dans le cadre de la compensation environnementale édictée dans l'arrêté loi sur l'eau, a été entériné à l'été 2025.
- sur l'ilot-jardin 2, les travaux de viabilisation et les aménagements définitifs sont achevés.
  Seul 1 lot rencontre des difficultés pour terminer sa construction dans les règles de l'Art.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 035-213502404-20261019-2026144_DEL-DE

- sur l'ilot-jardin 3, les travaux de viabilisation se sont achevés en 2021. Les premières constructions ont été livrées en 2022 et les travaux d'aménagements définitifs ont été engagés au printemps 2023 sur l'ilot jardin 3a. Il reste 5 lots individuels dont les actes de vente doivent être signés en 2026.
- sur l'ilot-jardin 4 : réalisation d'un giratoire pour connecter la voie principale à la route de L'Hermitage début 2025. Dans le cadre du démarrage des travaux de viabilisation, une nouvelle zone humide a été identifiée, nécessitant une reprise significative d'études du plan masse. Les marchés de travaux ont été suspendus le temps de réajuster le projet. Le nouveau plan masse ainsi recalé a permis d'éviter et réduire au maximum l'impact de l'urbanisation de l'ilot-jardin sur la zone humide.
- Ilot-jardin 5 : Remise du rapport définitif des travaux de fouilles archéologiques.

Les prochaines étapes majeures en 2026 seront :

- sur l'ilot-jardin 1 et 2, le travail avec les collectivités pour la remise des ouvrages et la rétrocession foncière est à réaliser.
- sur l'ilot-jardin 3 : suivi des permis de construire, suite et fin des signatures des actes de vente des lots individuels en cours. Continuité des chantiers en cours des immeubles collectifs restants.
- sur l'ilot-jardin 3, les travaux d'aménagements définitifs restant s'engageront au rythme d'avancement des constructions.
- sur l'ilot-jardin 4 : Validation du Porter À Connaissance pour la compensation de la zone humide.
- sur l'ilot-jardin 4 : travaux de viabilisation à réaliser avec un démarrage à l'été 2026.
- au Nord-Est de l'ilot-jardin 4 : continuité des travaux paysagers du projet de renaturation de la Vallée du Lindon prévus à l'automne 2026.

Au 31 décembre 2025, l'estimation des dépenses et des recettes s'élevait à 38 259 408 euros HT soit une baisse de -634 961€ euros HT par rapport au précédent Compte Rendu Annuel à la Collectivité approuvé pour l'année 2024, lié à la reprise du plan masse de l'ilot-jardin 4 limitant les surfaces urbanisées au regard de la zone humide, et générant alors un déficit de charge foncière.

Vu les articles L.1410-1 et L.1410-3 du Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu les articles L.311-1 à L.311-8 du Code de l'urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC de la Trémelière,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 juillet 2008 confiant la concession d'aménagement à Territoires & Développement,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2011 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Trémelière ainsi que le programme des équipements publics,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 29 novembre 2011 autorisant au titre de la « Loi sur l'eau » le projet d'aménagement de la ZAC de la Trémelière,
Vu la délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2012 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement confiant à Territoires & Développement la maitrise d'ouvrage pour la réalisation d'équipements d'infrastructures et de superstructures,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 9 décembre 2013 déclarant d'utilité publique le projet de la ZAC de la Trémelière,
Vu la délibération du Conseil Municipal du 23 juin 2014 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement précisant les modalités financières de l'équipement de superstructure et la participation de la collectivité au bilan de l'opération d'aménagement pour les équipements,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2016 approuvant l'avenant n°3 prolongeant la concession d'aménagement avec Territoires & Développement,
Vu l'avis favorable de la commission Transition, Aménagement et Cadre de vie en date du 06 octobre 2026

Considérant l'obligation, en application des articles L.1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et L.300-5 du Code de l'urbanisme, de présenter un compte-rendu annuel à la collectivité,
Considérant les éléments inclus dans le compte-rendu annuel concernant les dépenses et les recettes, les réalisations 2025 et le reste à réaliser,
Considérant le bilan financier de l'opération au 31 décembre 2025 qui s'élève à 38 259 408 euros HT,

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 035-213502404-20261019-2026144_DEL-DE

Considérant le montant de la trésorerie qui s'élève à 1 225 595 euros HT au 31 décembre 2025

Informé de ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide, à la majorité des suffrages exprimés (22 voix « Pour » et 7 Abstentions) :

- d'approuver le compte-rendu annuel à la collectivité de la ZAC de la Trémelière tel qu'arrêté au 31 décembre 2025 et présenté par le maître d'ouvrage délégué.

Suivent les signatures,
Pour copie conforme,

Le secrétaire de séance

Nathan DAUGAN

Le Maire

MAIRIE DE LE RHEU 35650 Ille et Vilaine

Bruno LESNÉ