

## **Zone d'Aménagement Concerté – Bourg - Clais - Touraudière : choix du mode opérationnel et lancement de la consultation- Désignation de la commission aménagement.**

### **Le rapporteur,**

☞ rappelle que par délibération n°17/18 en date du 14 juin 2016, le conseil municipal a retenu comme mode opératoire pressenti, pour la réalisation des opérations d'aménagement des zones du Centre-bourg, de la Clais et de la Touraudière, la concession d'aménagement. Le conseil municipal a également prescrit les études préalables à la création d'une ZAC sur ces zones.

Pour rappel les objectifs des opérations d'aménagement sont les suivants :

- Mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté d'accueillir de nouveaux habitants.
- Agrandir le centre bourg pour de nouvelles possibilités d'accueil de commerces, de services et de logements en rapport avec l'accroissement de la population et le renforcement de l'attractivité du centre bourg.
- Gérer de façon économe le foncier de façon à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles.
- Maîtriser le prix du foncier, permettant de réaliser les objectifs fixés à la commune de Pacé dans le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole 2015-2020 et les objectifs triennaux de production de logements sociaux fixés en application de la de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.
- Développer des opérations selon un type d'Approche Environnementale de l'Urbanisme.
- Prévoir des aménagements intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources...) et faire de la contrainte hydraulique une donnée de l'aménagement.
- Prévoir des aménagements intégrant les problématiques de déplacements et de mobilité (transports en commun, flux en véhicules individuels, stationnement, cheminements piétons-cycles...).

Les études préalables établissent les caractéristiques suivantes de l'opération :

- Nombre de logements :
  - La Clais : environ 210 logements
  - La Touraudière : environ 760 logements
  - Le Centre bourg : environ 95 logements sur le secteur An Diskuiz, environ 50 logements avenue Brizeux et environ 12 logements chemin de la Métairie
- Durée de réalisation : de 10 à 15 ans
- Coût estimatif d'investissement :
  - Archéologie préventive pour les sites de Clais et Touraudière: 380 000€
  - Etudes géotechniques : 25 000€
  - Acquisitions foncières liées au PAF de Rennes Métropole : environ (385 000€ propriété Hirel ; 285 000€ propriété Demay ; 350 000€ propriété Roux)
  - Charges foncières, d'aménagement, d'honoraires et financiers :
    - Environ 20 000 000€ pour le secteur de la Touraudière.
    - Environ 7 000 000€ pour le secteur de la Clais.
    - Non encore estimé pour le centre bourg.

Ces études préalables sont bien avancées et la concertation publique se poursuit. Le périmètre de la ZAC multi-sites est en cours de finalisation. Dans ces conditions, une nouvelle étape de création de la ZAC est le choix du mode opérationnel de l'opération d'aménagement. La mise en œuvre de la ZAC peut se dérouler soit :

- par réalisation en régie,
  - par concession directe à une Société Publique Locale (SPL) ou Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA),
  - par concession à un aménageur, après mise en concurrence.
- **La réalisation en régie directe**, à savoir par la collectivité elle-même avec son personnel et un budget annexe alimenté par le budget principal, n'est pas envisageable. La collectivité à ce jour, n'a pas le personnel municipal qualifié pour conduire sur une longue durée, une telle opération d'aménagement. En outre, les financements nécessaires pour réaliser les aménagements et les acquisitions, en amont de la commercialisation des espaces urbanisés, seraient difficilement supportables par les finances de la collectivité.
  - **La concession directe** à une Société Publique Locale (SPL) ou Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) impliquerait que la commune de Pacé devienne actionnaire de la SPL Territoires Publics, aménageur des collectivités de l'agglomération rennaise. Cette prise de capital pourrait intervenir avec l'achat d'actions auprès d'une autre commune (qui se désengagerait de la SPL) ou avec une augmentation de capital de la SPL. Une augmentation de capital nécessiterait la mise en œuvre de procédures administratives incompatibles avec les délais d'urbanisation que souhaite respecter la commune de Pacé.
  - **La concession d'aménagement** est un contrat par lequel la personne publique ayant pris l'initiative de l'opération en délègue l'étude et la réalisation à un aménageur public ou privé. Ainsi, le concessionnaire public ou privé élabore le dossier de réalisation de la ZAC, en conformité avec le dossier de création de celle-ci validé par la collectivité. Il assume le risque financier et commercial de l'opération. Il est désigné au terme d'une mise en concurrence où aménageurs privés, publics et SPL peuvent déposer une offre.

Compte-tenu des modes de pilotages opérationnels exposés et des arguments développés ci-dessus, le rapporteur :

⇒ propose de valider le principe de recourir à la concession d'aménagement comme mode opératoire de la Zone d'aménagement Concertée Bourg-Clais-Touraudière,

⇒ propose de lancer la consultation de mise en concurrence entre les candidats aménageurs,

⇒ explique que lorsqu'une ZAC est réalisée avec une concession d'aménagement, il est nécessaire de créer en amont, conformément à l'article R 300-9 du Code de l'Urbanisme, une commission d'aménagement, au sein du conseil municipal à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne.

⇒ Sont proposés au conseil municipal pour siéger à la commission :

#### **Liste « Pacé ensemble »**

<b><i>Membres Titulaires</i></b>	<b><i>Membres Suppléants</i></b>
M Paul KERDRAON	Mme Agnès DANSET
M Jacques AUBERT	Mme Annie SAUVÉE
M Philippe ROUAULT	Mme Josette LE GALL
M Hervé DEPOUEZ	M Michel GARNIER

### Liste « Pacé, une ambition partagée »

<b>Membres Titulaires</b>	<b>Membre Suppléant</b>
Mme Raymonde SECHET	Mme Annick HÉLIAS

**Vu** le code générale des Collectivités territoriales,

**Vu** l'article L2121-21 du CGCT prévoyant la possibilité de ne pas procéder au scrutin secret aux nominations ou aux présentations et en en décidant ainsi à l'unanimité pour la présente délibération,

**Vu** les articles L300-4 et R300-4 à R300-11 du Code de l'Urbanisme,

**Vu** l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme,

**Vu** la liste de candidats présentée par « Pacé, une ambition partagée » le 25 septembre 2017,

**Vu** la liste de candidats présentée par « Pacé ensemble » le 2 juin 2017,

**Vu** l'avis favorable de la commission mixte « Urbanisme et développement durable » et « Voirie, travaux et bâtiment » et « Développement économique et prospective » du 7 septembre 2017,

**le conseil municipal, après en avoir délibéré,**

**VALIDE :**

le principe de recourir à la concession d'aménagement comme mode opératoire de la Zone d'aménagement Concertée Bourg-Clais-Touraudière,

**VOTE : Majorité absolue (28 pour ; 5 abstentions).**

**LANCE :**

la consultation de mise en concurrence entre les candidats aménageurs,

**VOTE : Unanimité.**

**DÉSIGNE:**

pour siéger à la commission aménagement :

### Liste « Pacé ensemble »

<b>Membres Titulaires</b>	<b>Membres Suppléants</b>
M Paul KERDRAON	Mme Agnès DANSET
M Jacques AUBERT	Mme Annie SAUVÉE
M Philippe ROUAULT	Mme Josette LE GALL
M Hervé DEPOUEZ	M Michel GARNIER

### Liste « Pacé, une ambition partagée »

<b>Membres Titulaires</b>	<b>Membre Suppléant</b>
Mme Raymonde SECHET	Mme Annick HÉLIAS

**AUTORISE :**

le Maire à signer toutes les pièces se rapportant à ce dossier.

**VOTE : Unanimité.**

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,  
pour copie conforme,

Le Maire,  
Paul Kerdraon.