

Projets urbains Centre-bourg- Clais-Touraudière : lancement des études préalables au projet de création d'une ZAC multi-sites- définition du périmètre d'étude et des modalités de concertation avec le public

Le rapporteur,

☛ expose :

1. Le contexte

Pour répondre aux besoins futurs d'accueil de population, dont l'ampleur et le rythme sont programmés au travers du Plan Local de l'Habitat de Rennes Métropole 2015-2020, à savoir pour Pacé de l'ordre d'une centaine de logements en moyenne par an, la commune met en œuvre deux voies de développement urbain :

- d'une part une opération de renouvellement urbain en Centre- bourg, dont les études de définition et pré-opérationnelle ont permis d'estimer le potentiel à environ 200 logements, auxquels s'ajouteront des surfaces pour l'accueil de nouveaux commerces et activités de services ;
- d'autre part deux principaux secteurs d'extension, « La Clais » et « La Touraudière ». Le secteur de La Clais sur lequel la commune détient la maîtrise foncière, offre un potentiel d'environ 240 à 270 logements. La Touraudière, quant à elle, offre un potentiel d'environ 750 logements. Ces opérations ont vocation à prendre le relais de la ZAC de Beausoleil en cours d'achèvement.

En Centre- bourg, il s'agira de poursuivre le tissu urbain de type « centre-ville » tant dans la densité que dans les formes urbaines, ce qui se traduira par une offre en logements principalement de type collectif. De même, seront à réaliser les continuités commerciales et de service du centre historique vers les rues nouvelles ou requalifiées, ainsi qu'autour de la nouvelle place An Diskuiz, apportant en cela la mixité fonctionnelle attendue pour un centre bourg vivant et attractif. L'opération participera à conforter la masse critique des fonctions indispensables au maintien d'un centre bourg dans le contexte singulier d'une commune suburbaine.

A l'inverse, le secteur de la Clais trouve sa place en contiguïté et continuité des secteurs résidentiels du « Chêne amoureux – Vergéal » et au-delà des secteurs plus anciens d'extension urbaine dont celui du « Bois de Champagne » situé sur le versant opposé de la Flume. Le secteur de la Touraudière se situe en continuité avec la ZAC Beausoleil, qui a participé ces dix dernières années, à la construction de 1 600 logements.

Les secteurs de La Clais et de la Touraudière ont vocation à répondre pour une part prépondérante aux besoins en logements individuels denses, semi-collectifs et collectifs spécifiques d'un habitat ancré au territoire (lien à l'espace naturel, biodiversité, jardins,...). Habiter se conjugue alors selon une interaction entre le construit et l'espace extérieur dont la valorisation participe directement au mode de vie.

2. Les objectifs des opérations d'aménagement

- 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, proposer une offre diversifiée et innovante de logements 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 correspondant aux objectifs fixés en application 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...).

3. Le montage opérationnel pressenti

La complexité de cette opération d'aménagement, en termes d'emprise, d'enjeux programmatiques et financiers, de cohérence dans l'offre en logements entre le Centre-bourg et les secteurs périphériques d'extension, de gestion des flux de déplacements, d'implantation d'équipements publics, d'infrastructures et d'intégration dans l'environnement conduit à prendre en considération, en application de l'article L111-10 du code de l'urbanisme, la mise à l'étude de l'opération d'aménagement Centre-bourg-Clais-Touraudière, sous forme d'une ZAC multi-sites.

Les études de faisabilité conduiront par la suite à affiner le périmètre opérationnel, le programme prévisionnel et le montage opérationnel. Ainsi, sur 360 000 m² de terrain estimés, 246 300 m² environ concernent des opérations à échéances opérationnelles éloignées sur la Touraudière ou au contraire des opérations à engager dès 2018 dans le Centre-bourg (26 700m²) et à La Clais (87 000m²).

Par conséquent, le périmètre opérationnel de la ZAC proposé intègre les 3 sites non contigus : Centre-bourg, La Clais et La Touraudière. Il s'agirait donc d'une ZAC unique « multi-sites », c'est-à-dire d'une ZAC qui serait créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts, conformément à l'article L 311-1 du Code de l'urbanisme.

La création d'une ZAC « multi-sites » est adaptée au projet, s'agissant :

- d'une opération globale
- d'un projet urbain appelant une cohérence d'ensemble
- d'un seul et même programme d'équipements publics.

Par rapport à un montage en plusieurs ZAC « sectorisées », le choix d'une seule ZAC « multi-sites » présente l'avantage de globaliser les dépenses et les recettes sur l'ensemble des secteurs à urbaniser et par conséquent d'aboutir à un équilibre économique d'ensemble. Elle permet également de renforcer la sécurité juridique du projet qui s'échelonne sur une longue durée opérationnelle.

4. Les modalités de concertation publique

Toute création de ZAC requiert, conformément à l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme, une concertation publique préalable, associant l'ensemble des personnes concernées. Elle débutera à l'issue des mesures de publicité prises au titre de la concertation après notification de la présente délibération et sera menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Il s'agira à minima :

- D'annoncer la concertation avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées par les moyens suivants:
 - Affichage de la présente délibération en mairie de Pacé.
 - Publication d'un avis de concertation publique dans un journal d'annonces légales et tout support d'information de la commune de Pacé.
- Conduire la concertation proprement dite par l'organisation d'une ou plusieurs réunions publiques à un stade suffisamment avancé des études préalables pour porter à connaissance suffisamment d'éléments d'analyse.
- D'offrir au public les moyens de s'exprimer et d'engager les débats :
 - Mise à disposition du public, au sein du service Aménagement et urbanisme de la commune de Pacé, 11 avenue Brizeux à Pacé, d'un document de présentation alimenté au fur et à mesure par l'avancement des études.
 - Mise à disposition du public, au sein du service Aménagement et urbanisme de la commune de Pacé, 11 avenue Brizeux à Pacé, d'un registre à feuillets non mobiles permettant de consigner l'ensemble des observations, remarques et suggestions du public.

Un bilan de la concertation sera tiré et présenté lors d'un conseil municipal.

5. L'outil de pilotage opérationnel

Dès la création de la ZAC par délibération approuvant le dossier de création, la mise en œuvre de la ZAC peut se dérouler soit :

- par concession à un aménageur, après mise en concurrence,
- par réalisation en régie,
- par concession directe à une Société Publique Locale (SPL) ou Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA).

Au regard des enjeux de l'opération d'aménagement urbain Centre-bourg-Clais-Touraudière (surface totale d'environ 360.000 m², nombre de logements évalués à 1 200, échéance de réalisation de 2 à 10 ans), l'outil de pilotage opérationnel le plus adapté pour garantir une maîtrise publique sur toute la durée de l'opération d'aménagement, paraît être la concession à un aménageur.

6. Le contenu des études préalables

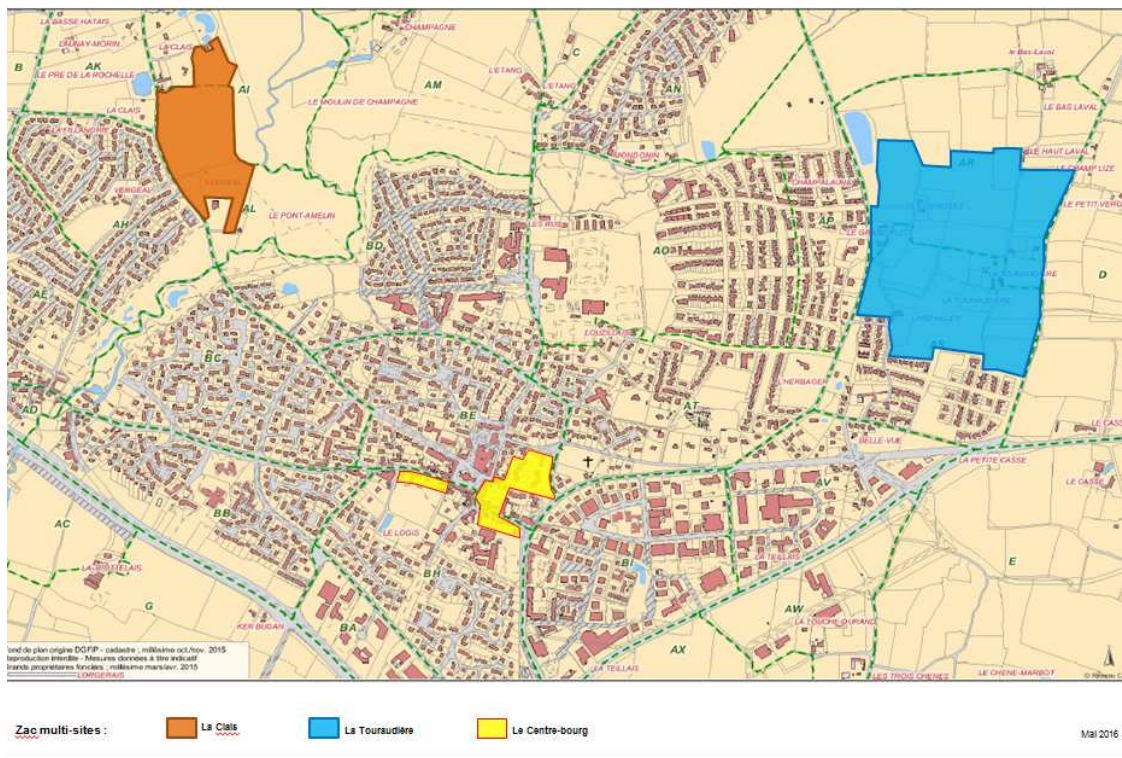
La connaissance préalable de la situation locale, à partir d'un diagnostic global et pertinent des besoins et des moyens, est une des conditions de réussite de l'opération. Toute initiative de création d'une ZAC doit être accompagnée d'études préalables qui ont pour objet de renseigner les autorités administratives compétentes sur l'opportunité de l'opération.

Les études préalables doivent porter sur la définition du programme d'aménagement, le choix du site, la faisabilité technique, économique et financière, l'insertion du projet de ZAC dans son environnement et sur la procédure choisie pour la réalisation de l'opération. La réalisation des études préalables pourra être confiée à toute personne publique ou privée y ayant vocation.

Elles permettront d'élaborer :

- **L'étude d'impact** (Code de l'environnement art. R.122-3) : Elle est distincte du rapport de présentation et requise aux différents stades de la procédure de création de ZAC. Elle permet de mesurer les impacts prévisibles du projet sur l'environnement et de proposer des mesures compensatoires.
- **Le diagnostic énergétique** (C.U. art. L. 128-4). La loi n°2009-967 du 3 août 2009 (Grenelle 1 de l'environnement) a créé un nouvel article L. 128-4 du code de l'urbanisme stipulant : « Toute action ou opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 et faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ». Cette étude est désormais jointe à l'étude d'impact et fait l'objet de l'évaluation environnementale.
- **L'évaluation environnementale**. La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (Grenelle 2 de l'environnement) a réécrit l'article L. 122-1 du code de l'environnement : « Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact ». « Le dossier présentant le projet, comprenant l'étude d'impact et la demande d'autorisation, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement ». Cette autorité « est le préfet de la région sur le territoire de laquelle le projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement doit être réalisé » (art. R 122-1-1 code environnement –décret 2009-496 du 30 avril 2009). Le délai d'instruction est de 2 mois.

7. Le périmètre de la zone des études



Considérant l'article L300-2 du code de l'urbanisme sur le fondement duquel les objectifs de l'aménagement doivent être définis,

Considérant que Pacé, inscrit en qualité de Pôle structurant du Scot du Pays de Rennes et participant à la réalisation des objectifs du Plan Local de l'Habitat de Rennes Métropole 2015-2020, doit réaliser les opérations d'aménagement permettant la réalisation de logements et des équipements publics nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants,

Considérant que l'objectif des opérations d'aménagement relatives au Centre-bourg, à la Clais et à la Touraudière, consiste en l'aménagement de trois secteurs destinés à accueillir des logements, ainsi que des commerces, des services et des activités tertiaires pour le Centre-bourg de la commune de Pacé,

Considérant l'article L300-2 du code de l'urbanisme sur le fondement duquel une concertation publique préalable, associant l'ensemble des personnes concernées et se tenant pendant toute la durée de l'élaboration du projet doit être organisée,

Considérant que la procédure de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) est pressentie comme la plus appropriée à la réalisation de l'aménagement des trois secteurs pour permettre une meilleure maîtrise des sols, de leur destination, des aménagements et des équipements nécessaires,

Considérant que, dans le respect des articles L311-1 et R.311-1 préalablement à la création d'une ZAC, il convient de réaliser les études préalables qui ont pour but de définir les principales caractéristiques des opérations d'aménagement en ce qui concerne, principalement son périmètre, le programme des travaux à réaliser et le bilan des opérations mutualisées dans le cadre d'une ZAC multi-sites,

Considérant que cette phase d'études est destinée à l'élaboration du dossier de création de la ZAC,

Considérant l'avis favorable de la commission mixte « Urbanisme et développement durable » et « Développement économique et prospective » du 25 mai 2016 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le code civil,

Vu l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et le décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics,

Vu le document graphique localisant la zone des études préalables,

le conseil municipal, après en avoir délibéré,

RETIENT :

la procédure de ZAC comme mode opératoire pressentie de la réalisation des opérations d'aménagement des zones du Centre-bourg, de La Clais et de La Touraudière.

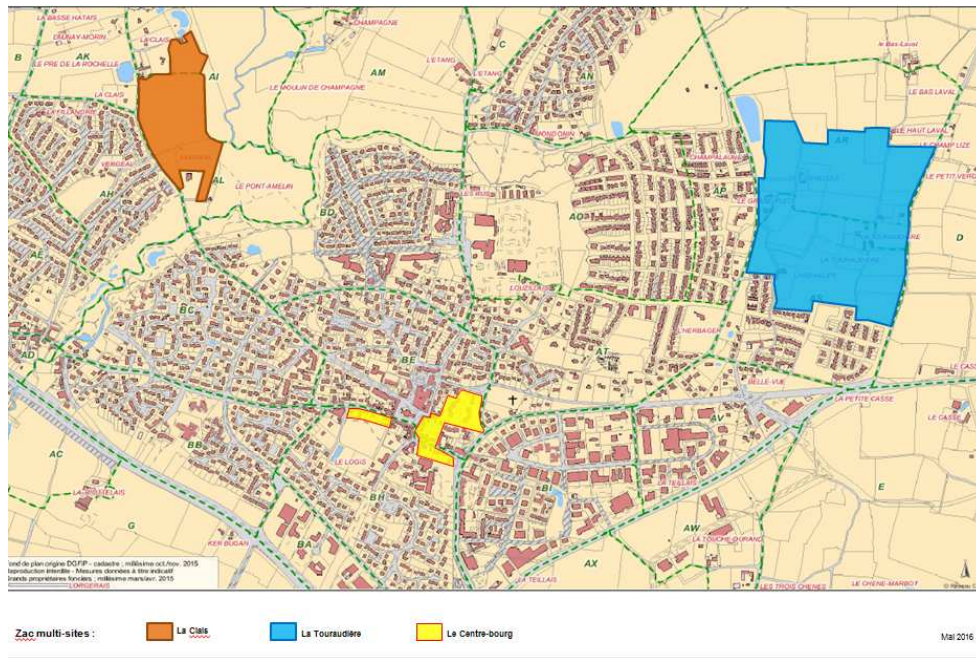
APPROUVE :

les objectifs définis des opérations d'aménagement que sont :

- 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 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, proposer une offre diversifiée et innovante de logements 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 correspondant aux objectifs 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...).

APPROUVE :

le périmètre de la zone soumise aux études préalables ci-dessous :



OUVRE :

la concertation du public et de l'organiser selon les modalités suivantes, conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme :

- D'annoncer la concertation avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées par les moyens suivants:
 - Affichage de la présente délibération en mairie de Pacé.
 - Publication d'un avis de concertation public dans un journal d'annonce légale et tout support d'information de la commune de Pacé.
- Conduire la concertation proprement dite par l'organisation d'une ou plusieurs réunions publiques à un stade suffisamment avancé des études préalables pour porter à connaissance suffisamment d'éléments d'analyse.
- D'offrir au public les moyens de s'exprimer et d'engager les débats :
 - Mise à disposition du public, au sein du service Aménagement et urbanisme de la commune de Pacé, 11 avenue Brizeux à Pacé, d'un document de présentation alimenté au fur et à mesure par l'avancement des études.
 - Mise à disposition du public, au sein du service Aménagement et urbanisme de la commune de Pacé, 11 avenue Brizeux à Pacé, d'un registre à feuillets non mobiles permettant de consigner l'ensemble des observations, remarques et suggestions du public.

PRESCRIT :

les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté et portant sur la zone d'étude comprenant les secteurs du Centre-bourg, de La Clais et de La Touraudière sur la commune de Pacé.

RAPPELLE :

qu'à l'expiration de la concertation, Monsieur le Maire, en présentera le bilan devant le conseil municipal qui en délibérera et qui pourra décider d'approuver le dossier de création de la ZAC multi-sites Centre-bourg- Clais- Touraudière.

AUTORISE :

le maire, ou son représentant, à signer toutes les pièces ou document relatif à la mise en œuvre de la présente délibération.

INDIQUE :

que la présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage en mairie de Pacé durant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration du projet de ZAC, conformément aux modalités de concertation retenues et que la mention de cet affichage sera en outre insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.
- D'une publication au recueil des actes administratifs de la commune de Pacé conformément à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales.
- D'une ampliation transmise à Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine et de la région Bretagne.

VOTE : Majorité absolue (27 pour ; 5 abstentions).

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

Le Maire,

Paul Kerdraon.