



Extrait du registre des délibérations du
CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 04 février 2019

N° 2019/02/04/01

Nombre de conseillers en exercice : 57
Nombre de présents : 37
Nombre de votants : 49

Date de convocation :
25 janvier 2019

L'an deux mille dix-neuf le quatre février à vingt heures, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Jean-Claude BELINE, maire de Châteaugiron, et sous la présidence de Madame Marielle DEPORT pour le point 4.

<u>Présents :</u>	M. Jean-Claude BELINE	M. Joseph MENARD	M. Jean-Pierre PETERMANN
Mme Marielle DEPORT	M. Yves RENAULT	M. Jean-Claude LEPRETRE	M. Vincent CROCQ
M. Philippe LANGLOIS	Mme Catherine TAUPIN	Mme Laëtitia MIRALLES	Mme Véronique BOUCHET-CLÉMENT
M. Thierry SCHUFFENECKER	M. Denis GATEL	Mme Laurence LOURDAIS-ROCU	M. Daniel MARCHAND
M. Christian BERNARD	Mme Marie-Odile BOIVIN	Mme Sophie BRÉAL	M. Thierry PANNETIER
Mme Morgan VIDAL	M. Dominique PELHATE	Mme Claudine DESMET	M. Hervé DIOT
Mme Séverine MAYEUX	M. Jean-Marc ERNAULT	M. René LOIZANCE	M. Michel RENAUDIN
M. Georges GUYARD	Mme Marie AGEZ	Mme Marie-Françoise ROGER	M. Jean-François PROVOST
Mme Sandrine PERRIER	M. Pascal GUISSET	Mme Nathalie GIDON	M. Alban MARTIN
M. Vincent BOUTEMY	M. Jacques LE GOFF		

<u>Absents :</u>	Mme Magalie DOUARCHE-SALAÛN absente qui donne pouvoir à M. Pascal GUISSET
Mme Isabelle PLANTIN absente qui donne pouvoir à Mme Véronique BOUCHET CLÉMENT	Mme Françoise GATEL absente qui donne pouvoir à M. Philippe LANGLOIS
M. Christian NIEL absent qui donne pouvoir à M. Yves RENAULT	M. Dominique DURAND absent sans pouvoir
Mme Danièle BOTTE absente sans pouvoir	M. Olivier MARAIS absent sans pouvoir
Mme Virginie LEFFRAY absente qui donne pouvoir à M. Joseph MÉNARD	M. Christophe BUDOR absent sans pouvoir
Mme Stéphanie BANCHAREL absente qui donne pouvoir à Mme Marie-Odile BOIVIN	Mme Laurence VILLENAVE absente sans pouvoir
M. Bruno VETTER absent qui donne pouvoir à M. Vincent CROCQ	M. Bertrand TANGUILLE absent qui donne pouvoir à Mme Laurence LOURDAIS ROCU
Mme Chantal LOUIS absente qui donne pouvoir à M. Jean-Claude BELINE	M. Jean-Claude MADIOT absent qui donne pouvoir à M. Denis GATEL
M. Erwan PITOIS absent qui donne pouvoir à Mme Marielle DEPORT	Mme Marion BELLARD absente sans pouvoir
Mme Chrystel HERNANDEZ absente qui donne pouvoir à M. Jean-François PROVOST	M. Dominique KACZMAREK absent sans pouvoir
Mme Evelyne JAOUANNET absente sans pouvoir	

Secrétaire de séance désignée : Monsieur Yves RENAULT

Objet : Commune nouvelle de Piré-Chancé : modification des statuts et composition du Conseil communautaire

Rapporteur : Madame Véronique BOUCHET CLÉMENT

La Commune nouvelle de Piré-Chancé, regroupant les communes historiques de Piré-sur-Seiche et Chancé, a été créée le 1^{er} janvier 2019.

L'article L. 5211-5-1 du Code général des collectivités territoriales dispose que les statuts communautaires mentionnent notamment la liste des communes membres de l'établissement.

La liste des membres du Pays de Châteaugiron Communauté doit donc évoluer au regard de la création de la commune nouvelle de Piré-Chancé, en lieu et place des communes historiques de Piré-sur-Seiche et Chancé, membres de la Communauté de communes.

Par ailleurs, selon l'article L.5211-6-2 3° du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'une commune nouvelle est constituée en lieu et place de communes membres d'une même communauté, la commune nouvelle dispose du nombre de sièges de conseillers communautaires correspondant à la somme des sièges dont disposaient les communes fondatrices.

Si à la suite de cette opération, la commune nouvelle obtient plus de la moitié des sièges du conseil communautaire, ou si elle obtient un nombre de sièges supérieur au nombre de ses conseillers municipaux, il est procédé à un écrêtement des sièges excédentaires. Les sièges excédant 50% du nombre total des sièges du conseil communautaire sont retirés à la commune nouvelle et répartis entre les autres communes membres de la communauté à la plus forte moyenne.

La somme des conseillers communautaires de la commune nouvelle (4) étant inférieure à la moitié de l'effectif du Conseil communautaire (32), et qu'elle n'excède pas le futur effectif du conseil municipal de la commune nouvelle (29), les Conseillers communautaires sortants sont reconduits dans leur mandat (article L. 5211-6-2 1° a) du CGCT) :

Commune	Nb de conseillers communautaires	Noms
Piré-sur-Seiche	3	- Dominique DENIEUL - Sophie CHEVALIER - Jean-Benoît DUFOUR
Chancé	1 (+ 1 suppléant)	- Jean LÉBOUC - Michel RIOU (suppléant)

Par ailleurs, jusqu'au 31 décembre 2018, la Commune de Chancé disposait d'un conseiller titulaire et d'un conseiller suppléant, la loi prévoyant l'existence d'un conseiller suppléant pour les communes de moins de 1 000 habitants représentées au Conseil communautaire par un unique délégué titulaire.

Au 1^{er} janvier 2019, la Commune nouvelle de Piré-Chancé disposant de plus d'un siège de conseiller communautaire au sein de la communauté, elle ne disposera pas de conseiller suppléant.

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil municipal :

- prend acte des modifications de statuts et de la composition du Conseil communautaire
- prend acte de la liste des communes membres du Pays de Châteaugiron Communauté

Pour Copie Conforme,

Le Maire,



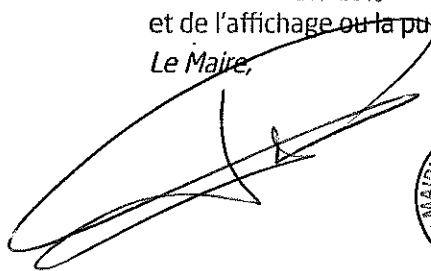
Jean-Claude BELINE

Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture

le..... 8 FEV. 2019

et de l'affichage ou la publication

Le Maire,





Extrait du registre des délibérations du
CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 04 février 2019

N° 2019/02/04/02

Nombre de conseillers en exercice : 57
Nombre de présents : 37
Nombre de votants : 49

Date de convocation :
25 janvier 2019

L'an deux mille dix-neuf le quatre février à vingt heures, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Jean-Claude BELINE, maire de Châteaugiron, et sous la présidence de Madame Marielle DEPORT pour le point 4.

<i>Présents :</i>	M. Jean-Claude BELINE	M. Joseph MENARD	M. Jean-Pierre PETERMANN
Mme Marielle DEPORT	M. Yves RENAULT	M. Jean-Claude LEPRETRE	M. Vincent CROCC
M. Philippe LANGLOIS	Mme Catherine TAUPIN	Mme Laëtitia MIRALLES	Mme Véronique BOUCHET-CLÉMENT
M. Thierry SCHUFFENECKER	M. Denis GATEL	Mme Laurence LOURDAIS-ROCU	M. Daniel MARCHAND
M. Christian BERNARD	Mme Marie-Odile BOIVIN	Mme Sophie BRÉAL	M. Thierry PANNETIER
Mme Morgan VIDAL	M. Dominique PELHATE	Mme Claudine DESMET	M. Hervé DIOT
Mme Séverine MAYEUX	M. Jean-Marc ERNAULT	M. René LOIZANCE	M. Michel RENAUDIN
M. Georges GUYARD	Mme Marie AGEZ	Mme Marie-Françoise ROGER	M. Jean-François PROVOST
Mme Sandrine PERRIER	M. Pascal GUISSSET	Mme Nathalie GIDON	M. Alban MARTIN
M. Vincent BOUTEMY	M. Jacques LE GOFF		

<i>Absents :</i>	Mme Magalie DOUARCHE-SALAÛN absente qui donne pouvoir à M. Pascal GUISSSET
Mme Isabelle PLANTIN absente qui donne pouvoir à Mme Véronique BOUCHET CLÉMENT	Mme Françoise GATEL absente qui donne pouvoir à M. Philippe LANGLOIS
M. Christian NIEL absent qui donne pouvoir à M. Yves RENAULT	M. Dominique DURAND absent sans pouvoir
Mme Danièle BOTTE absente sans pouvoir	M. Olivier MARAIS absent sans pouvoir
Mme Virginie LEFFRAY absente qui donne pouvoir à M. Joseph MÉNARD	M. Christophe BUDOR absent sans pouvoir
Mme Stéphanie BANCHAREL absente qui donne pouvoir à Mme Marie-Odile BOIVIN	Mme Laurence VILLENAVE absente sans pouvoir
M. Bruno VETTER absent qui donne pouvoir à M. Vincent CROCC	M. Bertrand TANGUILLE absent qui donne pouvoir à Mme Laurence LOURDAIS ROCU
Mme Chantal LOUIS absente qui donne pouvoir à M. Jean-Claude BELINE	M. Jean-Claude MADIOT absent qui donne pouvoir à M. Denis GATEL
M. Erwan PITOIS absent qui donne pouvoir à Mme Marielle DEPORT	Mme Marion BELLARD absente sans pouvoir
Mme Chrystel HERNANDEZ absente qui donne pouvoir à M. Jean-François PROVOST	M. Dominique KACZMAREK absent sans pouvoir
Mme Evelyne JAOUANNET absente sans pouvoir	

Secrétaire de séance désignée : Monsieur Yves RENAULT

Objet : Proposition de Périmètre Délimité des abords (PDA) du Monument Historique

Rapporteur : Monsieur Jean-Claude BELINE

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont le projet a été arrêté par décision municipale le 10 décembre 2018, et en application de l'article L 621-31 du code du patrimoine relatif à la protection des abords des monuments historiques inscrits ou classés, il est proposé de définir une nouvelle délimitation du périmètre de protection autour du Château, en remplacement du périmètre de 500 mètres.

Le Périmètre Délimité des Abords est un outil permettant de limiter la protection d'un monument historique aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial, participant réellement de son environnement et nécessitant par conséquent une attention particulière.

La proposition de modification du périmètre de 500 mètres autour du Château, annexée à la présente délibération (annexe 1.2), s'appuie sur l'étude de transformation de la Zone de Prescription du Patrimoine Urbain (ZPPAU) en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) - qui deviendra un Site Patrimonial Remarquable (SPR) régi par une AVAP - menée parallèlement à la révision du PLU et dont le projet a été arrêté en Conseil Municipal du 5 novembre 2018.

Les secteurs dépourvus d'intérêts patrimoniaux (tissu urbain et/ou édifices construits) de même que les secteurs ne présentant pas de covisibilité en raison de leur topographie ou de leur éloignement avec le Château ou le centre ancien ont été exclus du périmètre de l'AVAP. En ce sens, les choix portés par le projet d'AVAP correspondent aux enjeux de protection du Monument Historique.

Il est donc proposé d'approuver la proposition de Périmètre Délimité des Abords du Château qui sera ensuite soumise à enquête publique conformément aux articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement. L'enquête publique portera à la fois sur la révision du PLU, la transformation de la ZPPAU en AVAP et le PDA.

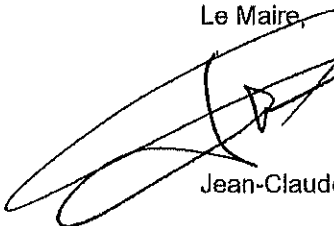

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code du Patrimoine,
Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 10 décembre 2018,
Vu le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine,**

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil municipal :

- approuve la proposition de Périmètre Délimité des Abords du Monument Historique annexée à la présente délibération,
- soumet à enquête publique le projet de Périmètre Délimité des Abords du Monument Historique,

Pour Copie Conforme,

Le Maire,



Jean-Claude BELINE

Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le..... 08.FEV.2019.....
et de l'affichage ou la publication

Le Maire,





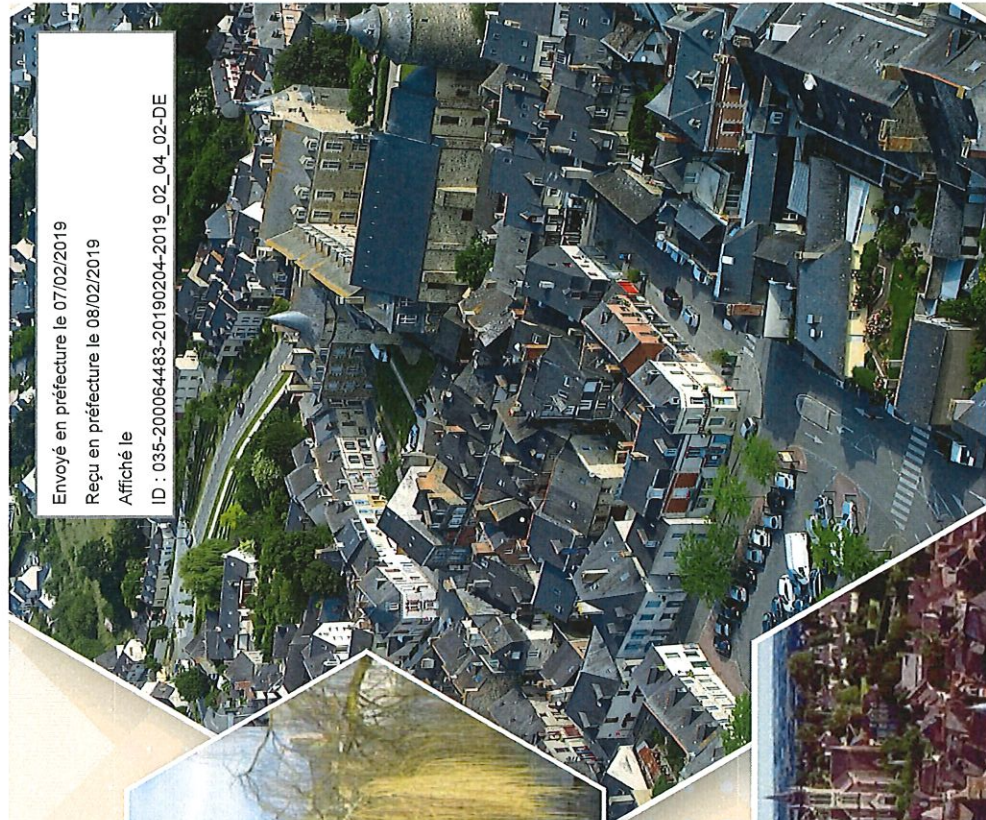
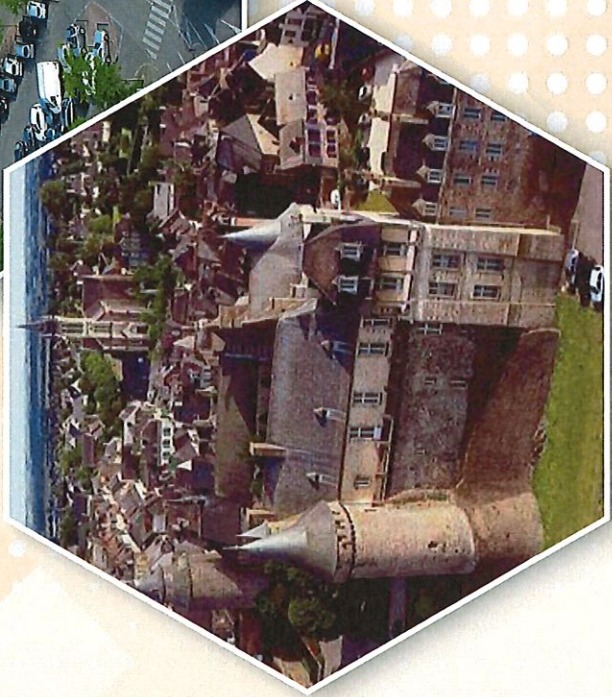

PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

ANNEXE 1 DU POINT 2

CHÂTEAUGIRON
COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON, OSSÉ ET SAINT-AUBIN DU PAVAIL



Envoyé en préfecture le 07/02/2019
Reçu en préfecture le 08/02/2019
Affiché le
ID : 035-200084483-20190204-2019_02_04_02-DE



Envoyé en préfecture le 07/02/2019

Reçu en préfecture le 08/02/2019

Affiché le

ID : 035-2006483-20190204-2019_02_04_02-DE

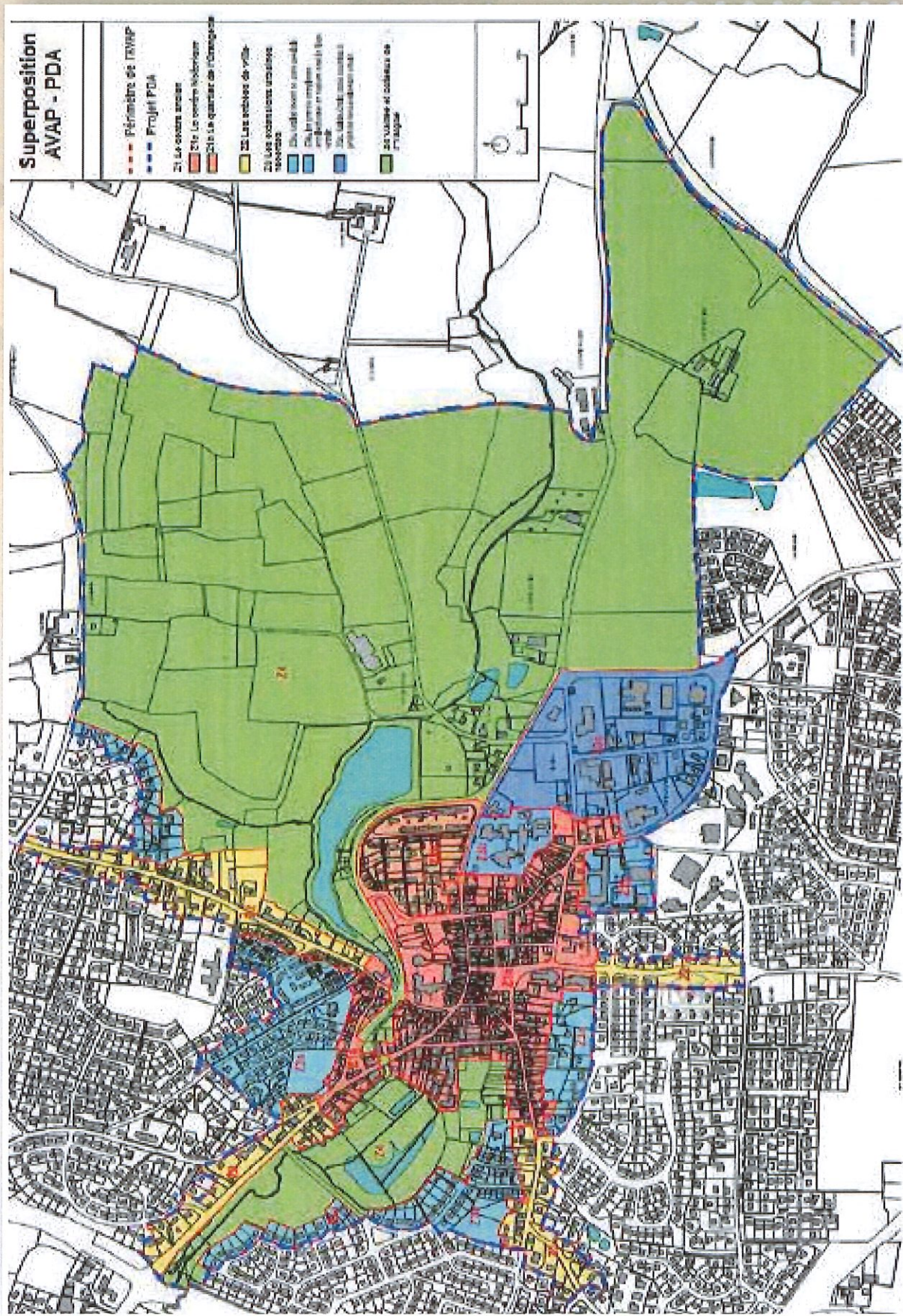
PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

Envoyé en préfecture le 07/02/2019
Reçu en préfecture le 08/02/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190204-2019_02_04_02-DE



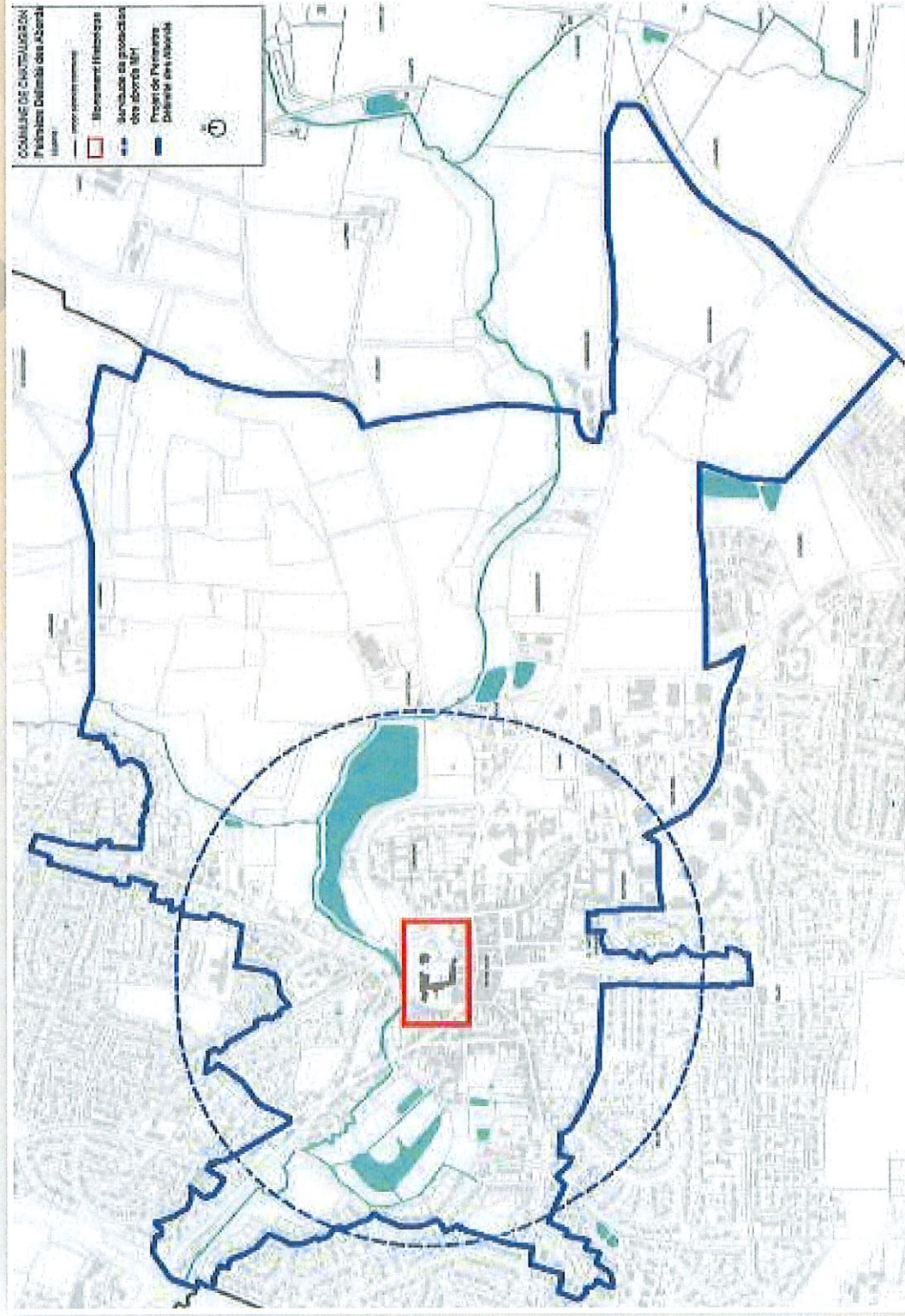
Sources :

- Archives de la ville
- Diagnostic et rapport de présentation de l'AVAP arrêtée le 05/11/2018
- Rapport de présentation du PLU arrêté le 10/12/2018



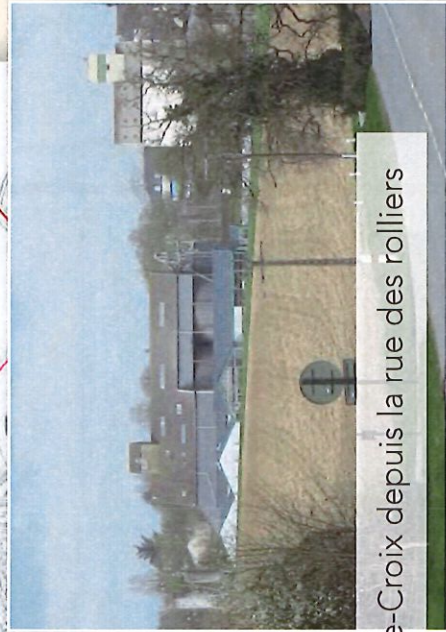
PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE

Au regard de l'intégration dans le périmètre de l'AVAP de l'ensemble des espaces de perception proche ou lointaine du Monument Historique et d'un accompagnement réglementaire adapté à l'environnement immédiat, il est proposé d'ajuster le périmètre des abords au périmètre de l'AVAP.



| PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

Cette zone correspond à la zone d'activités et de service «Sainte-Croix». Située en limite du centre ancien, sa mutation en secteur d'habitat est envisagée à moyen terme. Sur ce secteur, l'AVAP doit permettre le suivi paysager des lisières urbaines et mettre en valeur le dégagement des vues sur le centre ancien.



Vue sur la zone Ste-Croix depuis la rue des rolliers



Envoyé en préfecture le 07/02/2019
Reçu en préfecture le 08/02/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190204-2019_02_04_02-DE

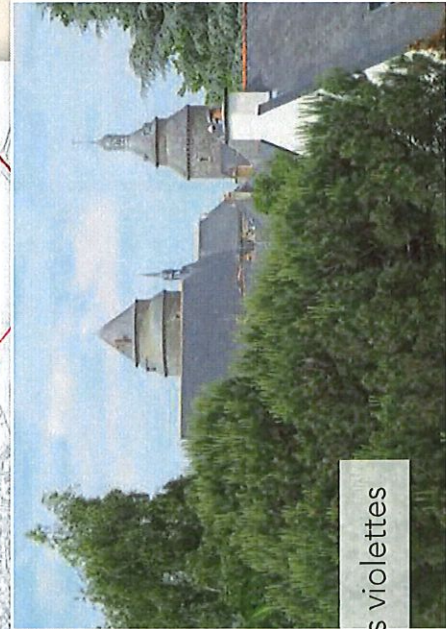
La zone 4 est constituée d'un ensemble naturel à forte valeur paysagère, comprenant les coteaux de l'Yaigne, la coulée verte de l'Yaigne et du bois de Gervis, le plan d'eau, le site naturel de la Glaume et la traversée de l'Yaigne au cœur du centre ancien.
L'un des enjeux était le maintien et la valorisation de la qualité paysagère ainsi que la préservation des vues sur le centre ancien.



Rue des rolliers

I PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

La zone Z3a correspond aux extensions urbaines du centre, réalisées le dernier quart du XXe siècle. Les ensembles constituant cette zone ne possèdent pas de valeur patrimoniale mais leur position de premier front bâti justifie leur intégration au sein du périmètre de l'AVAP. Dans ces secteurs, les constructions présentent une forte covisibilité avec le Château.

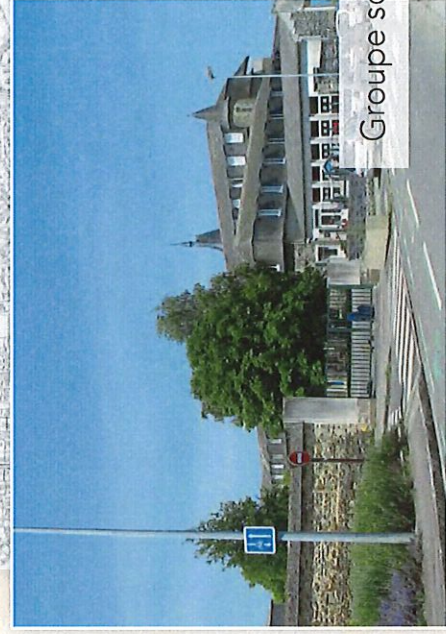
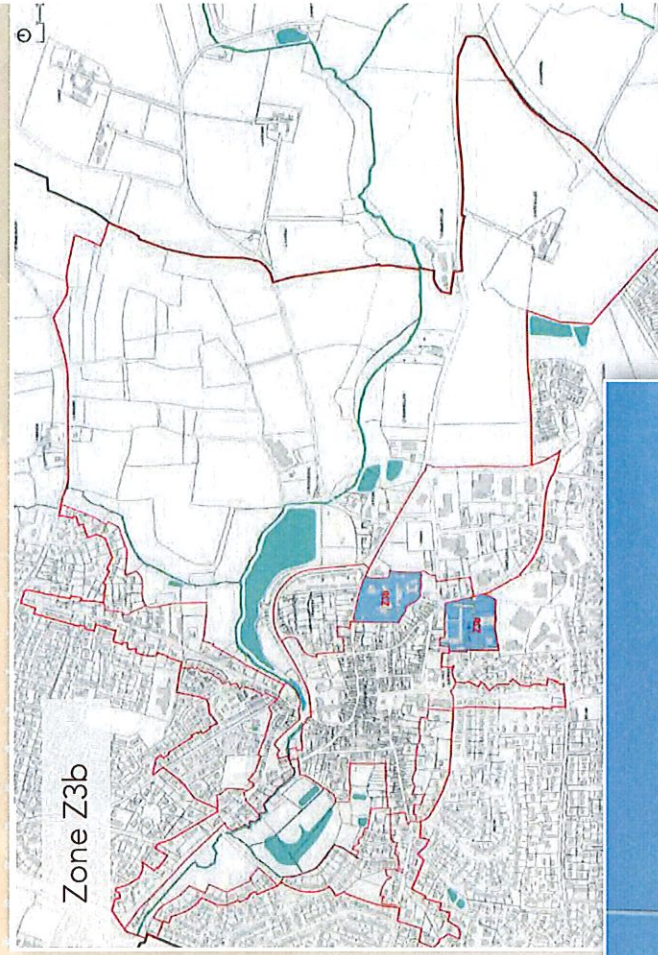


Rue des violettes

Envoyé en préfecture le 07/02/2019
Reçu en préfecture le 08/02/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190204-2019_02_04_02-DE



La zone Z3b correspond aux 2 grands sites emblématiques du centre de Châteaugiron à vocation scolaire ou médicale. Un des enjeux de ces 2 sites est de permettre la mise en valeur des ouvertures et le dégagement des vues sur le centre ancien.

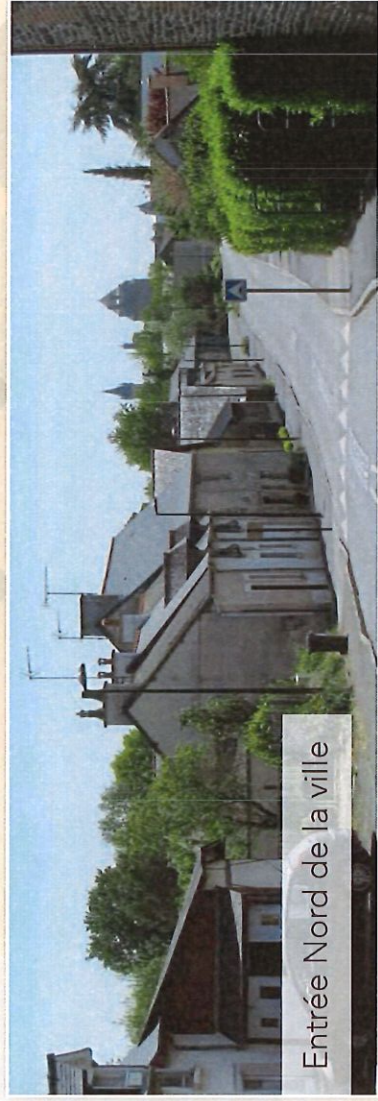
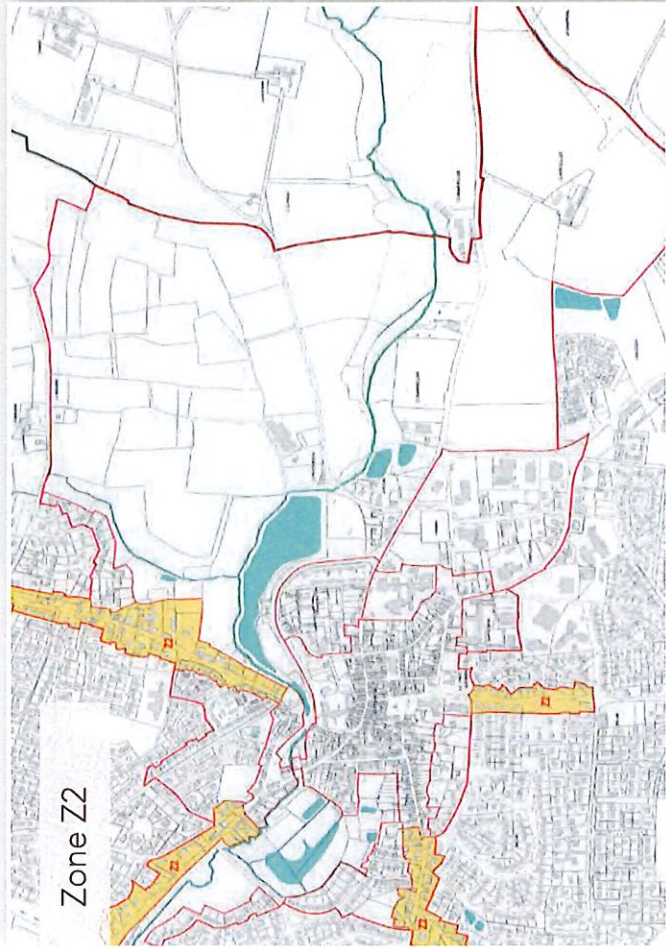


Groupe scolaire Ste Croix

| PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS



Envoyé en préfecture le 07/02/2019
Reçu en préfecture le 08/02/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190204-2019_02_04_02-DE

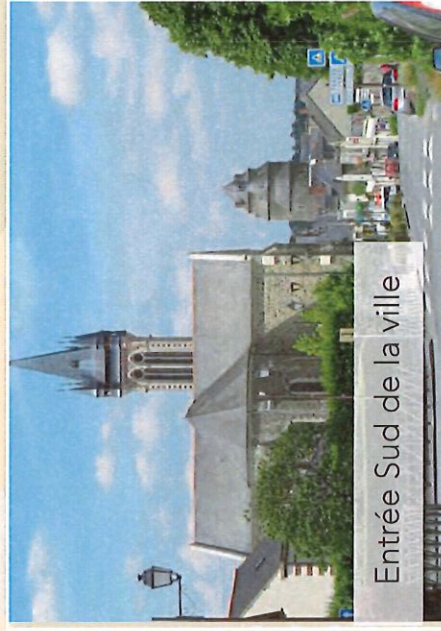


Entrée Nord de la ville



Entrée Nord-Ouest de la ville

Cette zone correspond aux 4 entrées historiques menant au centre ancien. Secteurs situés dans la continuité de la zone Z1. La réglementation vise principalement à protéger les perspectives urbaines.



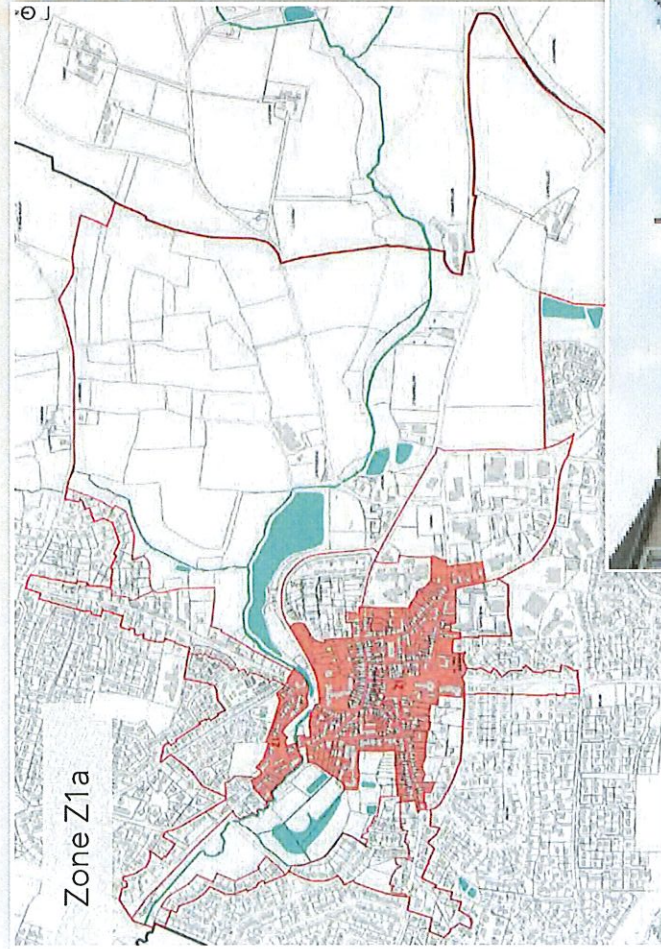
Entrée Sud de la ville



Entrée Sud-Ouest de la ville

PERIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

Les ensembles urbains constituant la zone Z1a correspondent à la ville ancienne, ils sont en relation directe avec le monument historique à protéger. Les objectifs principaux sur ce secteur sont la sauvegarde et la préservation par l'intermédiaire notamment de la protection des perspectives sur le monument historique.



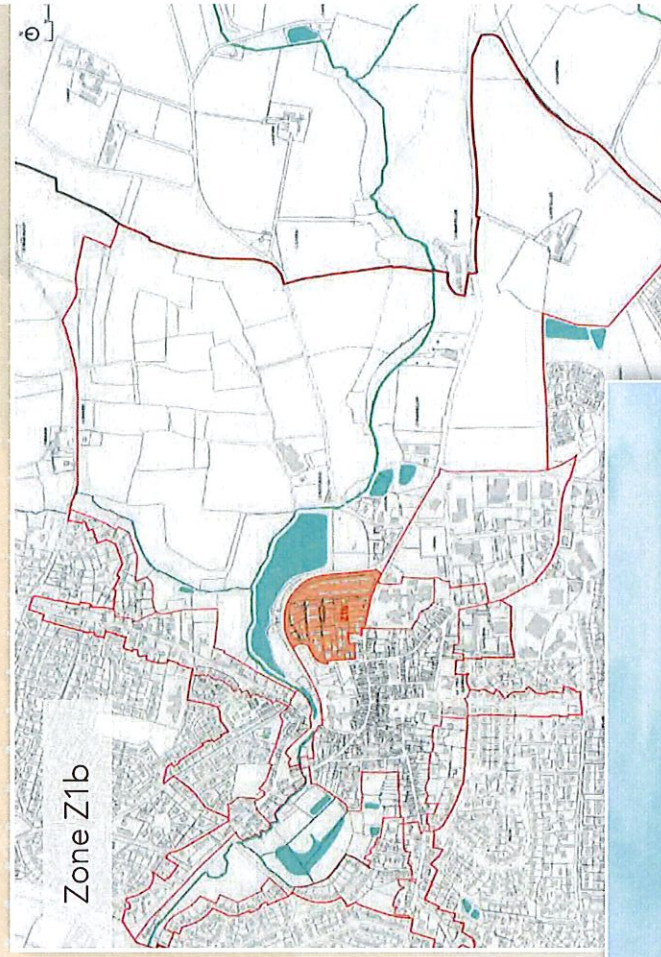
Rue du Porche

Envoyé en préfecture le 07/02/2019
Reçu en préfecture le 08/02/2019
Affiché le



ID : 035-200064483-20190204-2019_02_04_02-DE

Cette zone correspond au site de l'ancienne orangerie du Château. Sa position au pied du château, dans l'axe visuel de celui-ci, en fait un quartier à enjeu paysager important.



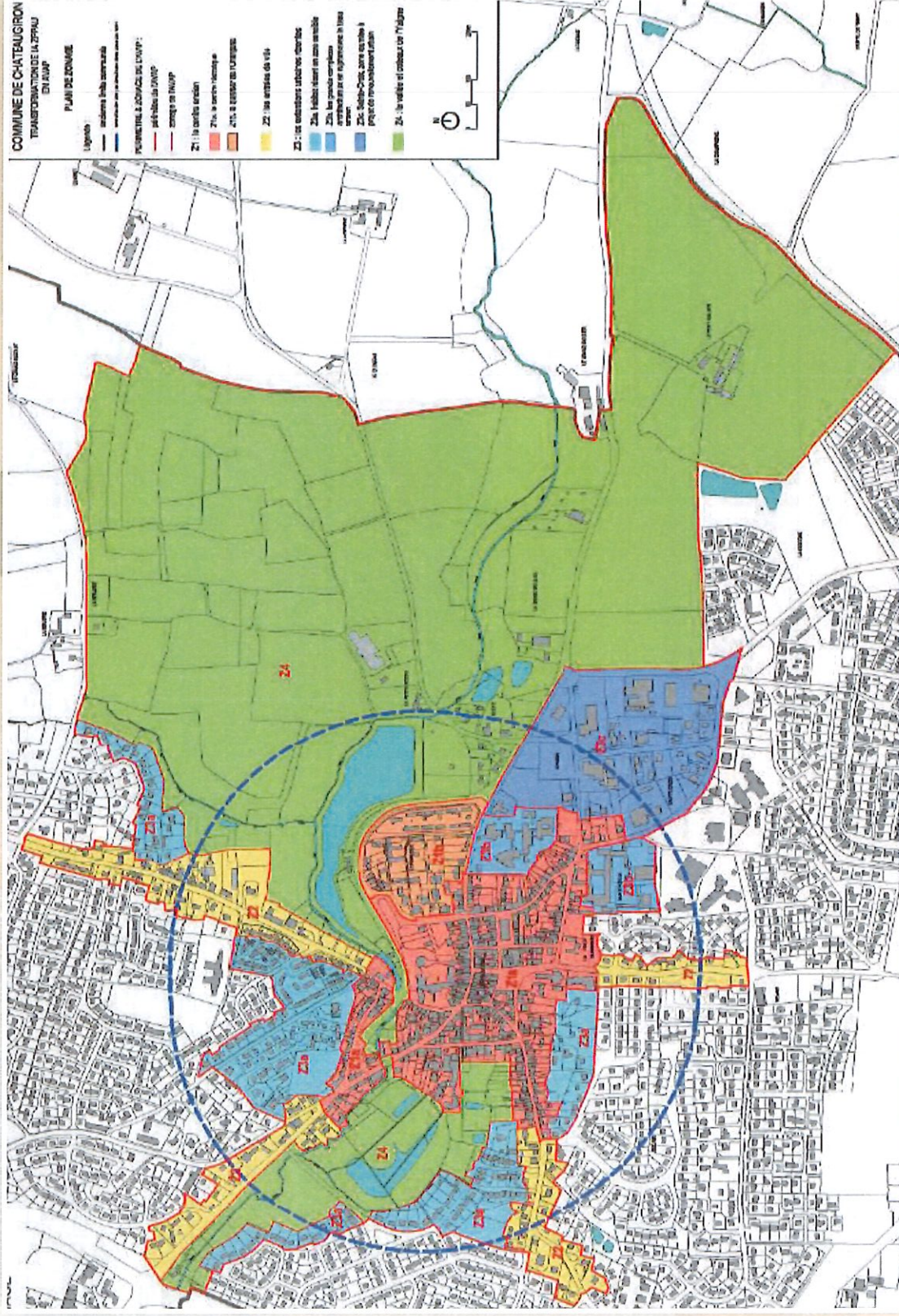
Quartier de l'Orangerie

Les secteurs dépourvus d'enjeu patrimonial (tissu urbain et/ou édifices construits) de même que les secteurs ne présentant pas de visibilité en raison de leur topographie ou de leur éloignement avec le Château ou le centre ancien ont été exclus du périmètre de l'AVAP.

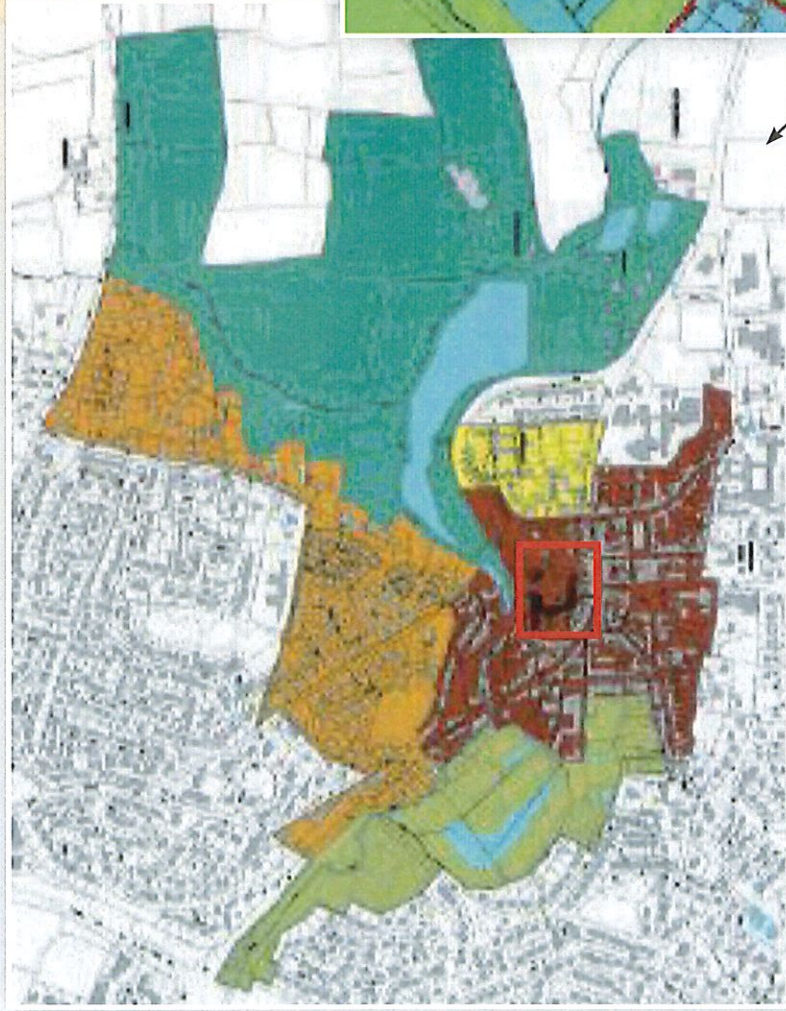
En ce sens, les choix portés par le projet d'AVAP correspondent aux enjeux de protection du Monument Historique.

Le périmètre de l'AVAP constitue un ensemble cohérent, susceptible de contribuer à la conservation du cadre patrimonial ou à la mise en valeur du château.

Superposition du périmètre de l'AVAP et du rayon de 500m



LE PROJET D'AVAP ARRÊTÉ



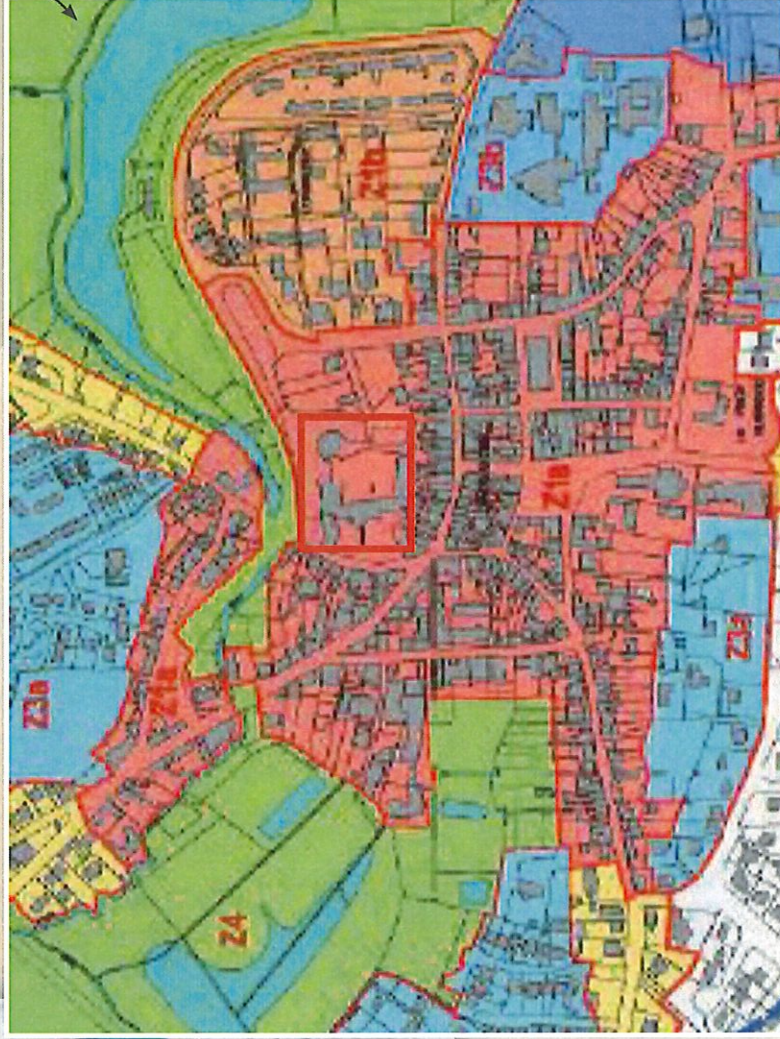
Périmètre de la ZPPAU – Règlement graphique mis en couleur
Le Monument Historique est inclus dans le périmètre de ZPPAU en vigueur. Il fait partie du secteur « centre ancien ».

Envoyé en préfecture le 07/02/2019
Reçu en préfecture le 08/02/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190204-2019_02_04_02-DE

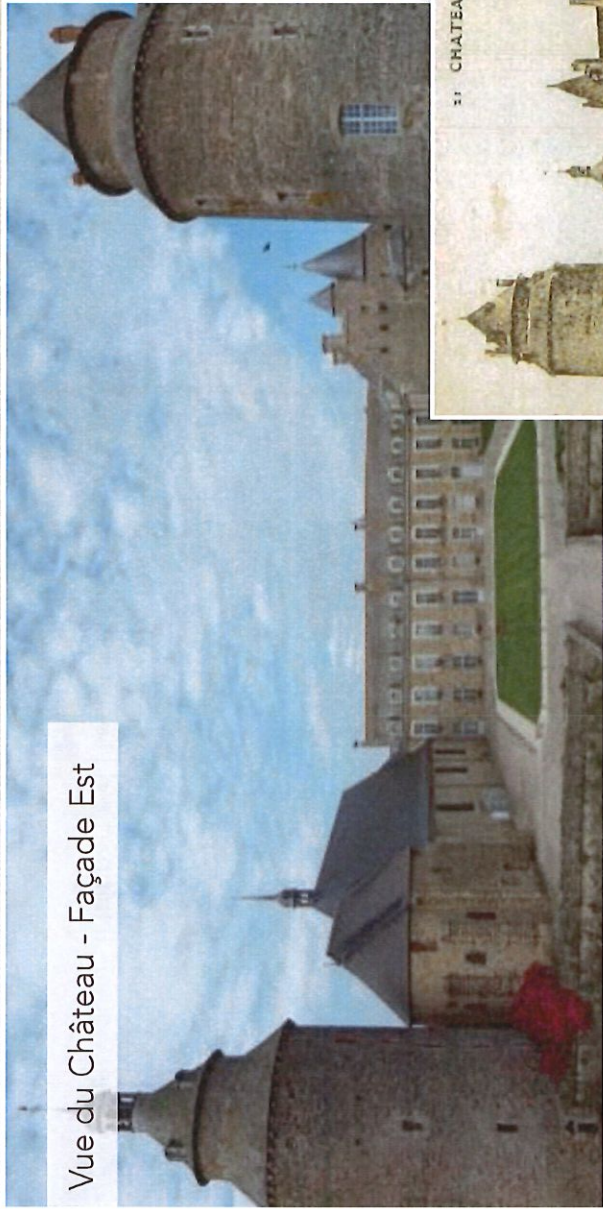


Périmètre de l'AVAP – Extrait du règlement

Dans la future AVAP, le Monument Historique sera intégré au sous-secteur Z1a « Centre Historique », compris dans le secteur Z1 « Centre ancien ». Le secteur Z1a correspond au noyau qui s'est développé autour du Château.



| PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS



Vue du Château - Façade Est



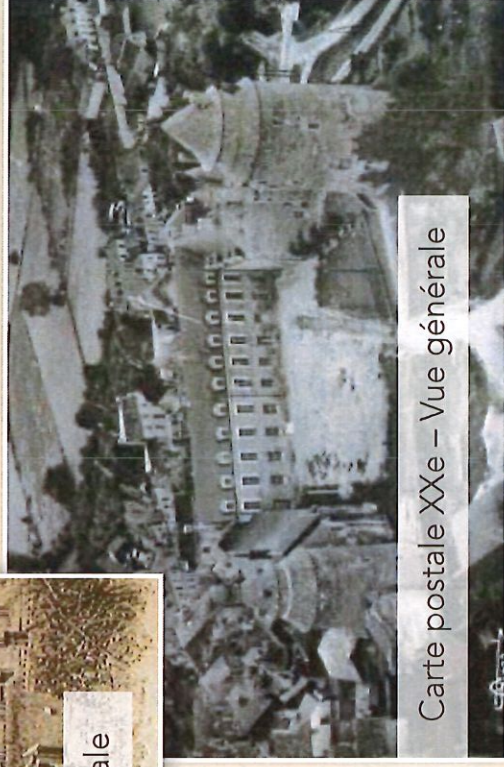
Vue du Château depuis la rue de l'Yaigne



Carte postale début XXe - Vue générale



Carte postale début XXe - Donjon



Carte postale XXe - Vue générale

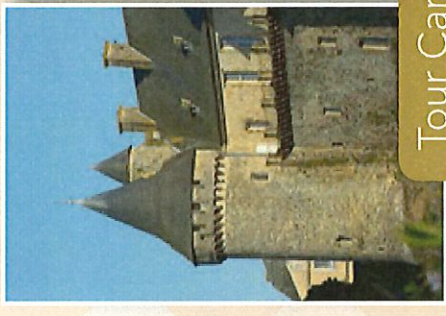
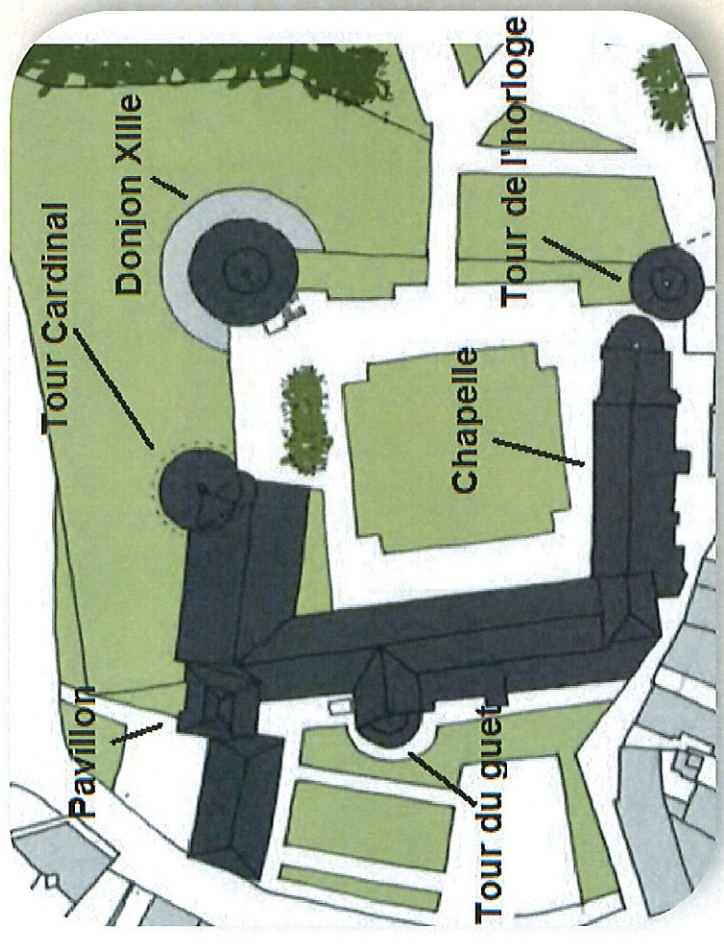
Envoyé en préfecture le 07/02/2019
Reçu en préfecture le 08/02/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190204-2019_02_04_02-DE



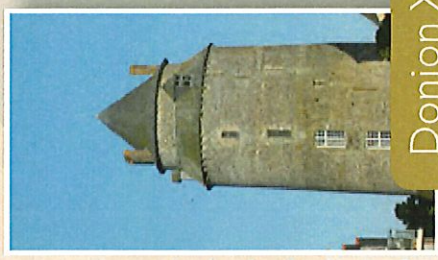
| PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS



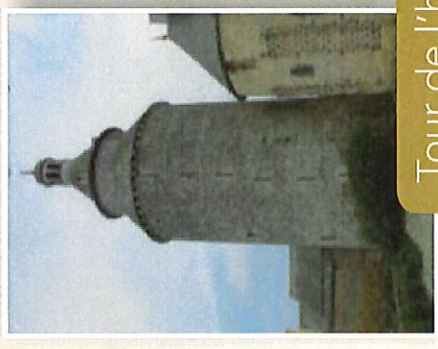
Envoyé en préfecture le 07/02/2019
Reçu en préfecture le 08/02/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190204-2019_02_04_02-DE



Tour Cardinal



Donjon XIIIe



Tour de l'horloge



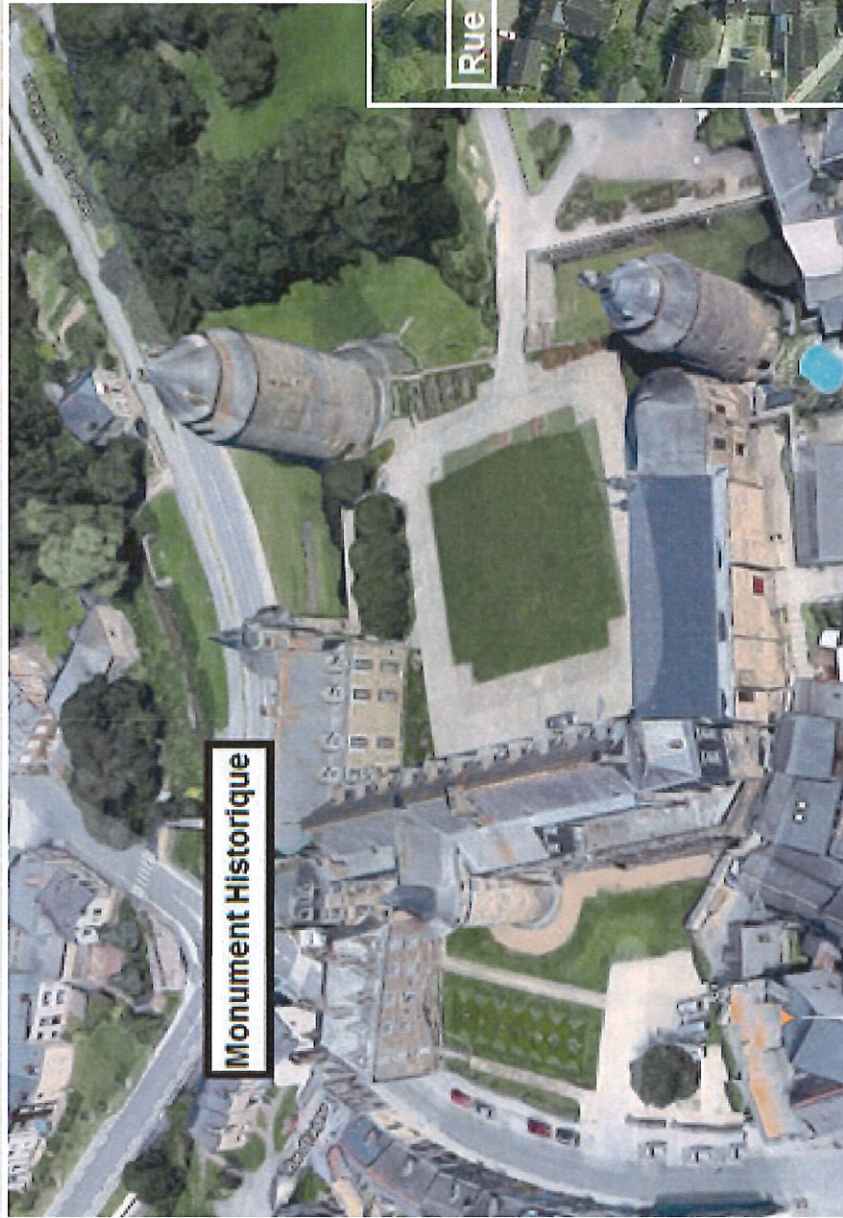
Tour du Guet



La Chapelle



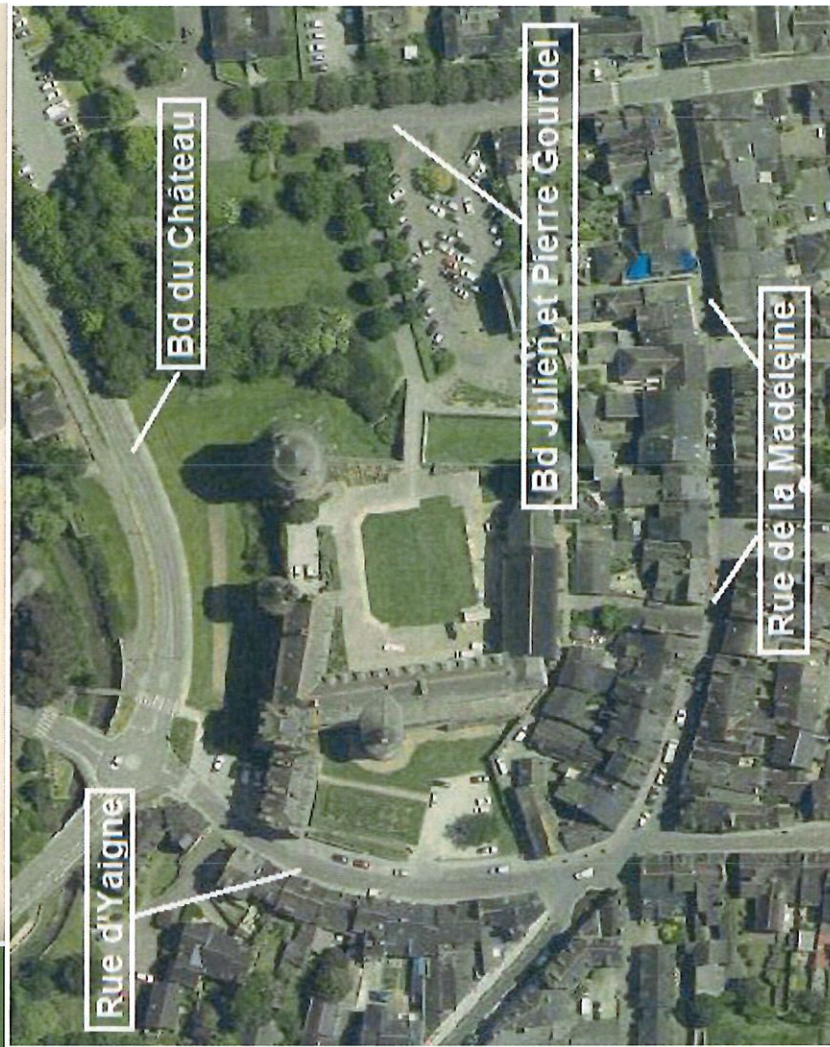
LOCALISATION DU MONUMENT HISTORIQUE



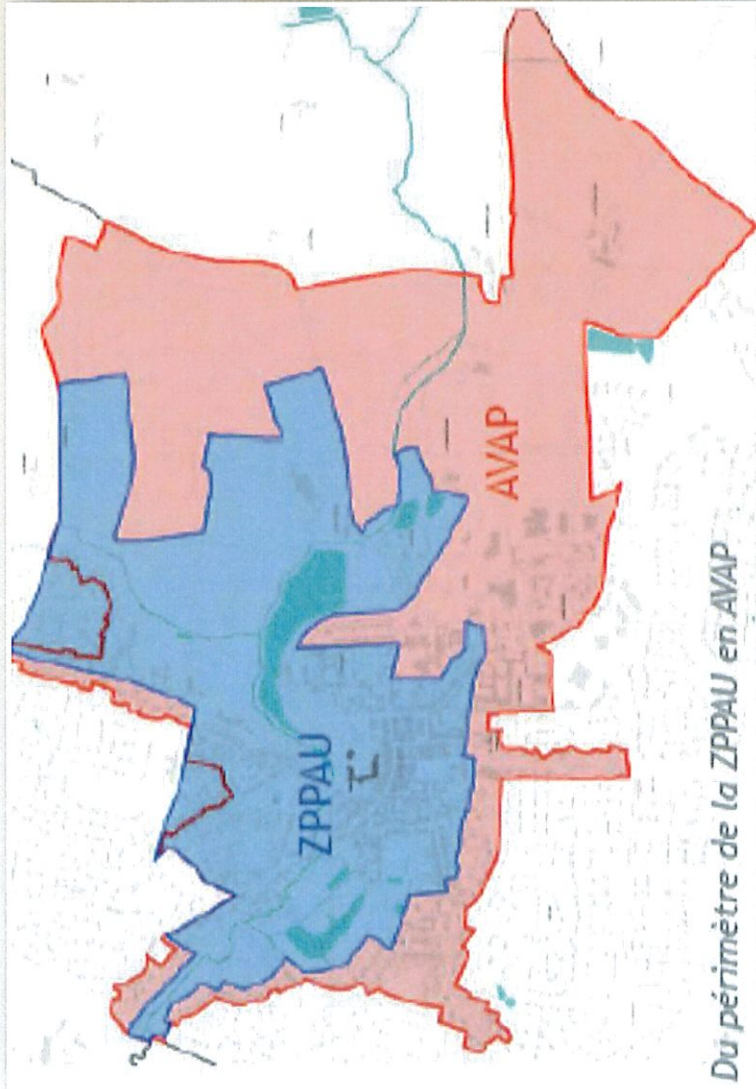
Le château est protégé dans sa totalité par la loi des Monuments Historiques de 1913 (soit par inscription soit par classement).

La forteresse, bâtie au 11ème siècle, a évolué jusqu'au 19ème siècle.

La chapelle castrale Sainte Marie Madeleine, est la partie la plus ancienne du château. Depuis le 12ème siècle, elle n'a cessé d'évoluer. Cet édifice est l'un des rares exemples de chapelle castrale romane en Bretagne. Le logis principal, édifié au 14ème siècle, a été agrandi et remanié au 18ème siècle. Aujourd'hui, il ne subsiste que 4 des 6 tours du 15ème siècle: le donjon, la tour du Cardinal, la tour du Guet et la tour de l'Horloge.



Le Château est inscrit au titre des monuments historiques depuis 1929. Les 4 tours citées précédemment ainsi que l'abside de la Chapelle ont été classées par arrêté du 09/03/1931 et les façades et toitures de l'ensemble du Château ont été classées par arrêté du 09/09/1993.



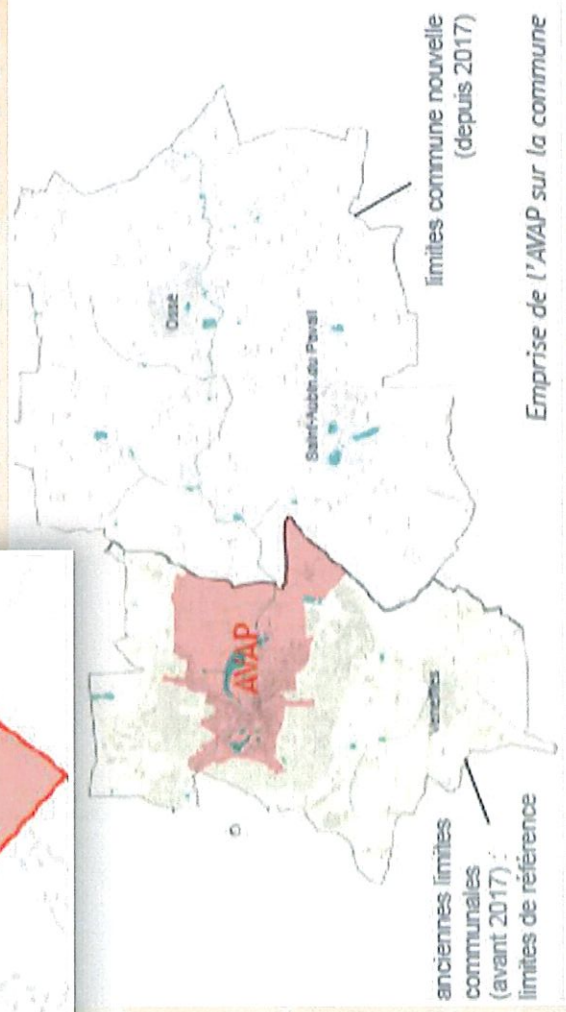
Du périmètre de la ZPPAU en AVAP

En 2014, la commune de Châteaugiron a lancé la transformation de sa ZPPAU en Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Datant de 1987, la commune a souhaité moderniser le document réglementaire et l'étendre aux espaces présentant de forts enjeux :

- Les zones de transition entre la ville ancienne, la vallée et les zones d'extensions récentes,
- Les entrées de ville,
- La zone naturelle et agricole située à l'Est du centre ancien, en continuité des coteaux Nord de l'Yaigne et présentant un fort enjeu paysager,

Le projet d'AVAP arrêté en Conseil Municipal du 05/11/2018 couvre une superficie de 204.30 hectares contre 89.90 hectares pour la ZPPAU en vigueur.



Emprise de l'AVAP sur la commune

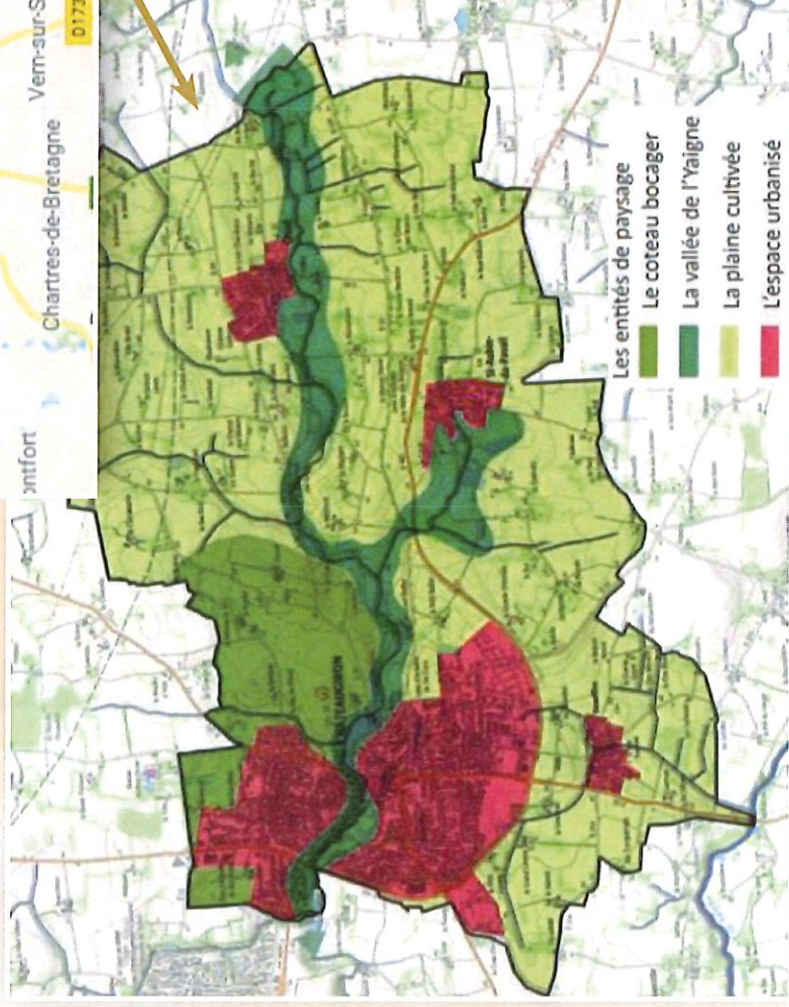
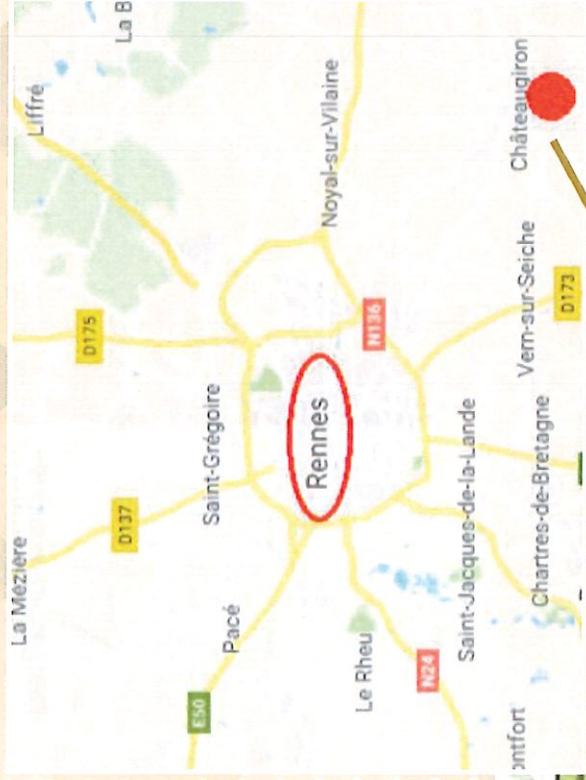
LOCALISATION DE LA COMMUNE ET CONTEXTE

Petite Cité de Caractère de Bretagne, située à 15 kilomètres au Sud-Est de Rennes, Châteauaugiron est une ville qui a su préserver un patrimoine architectural exceptionnel. Elle doit son caractère à l'imposant Château qui la domine, inscrit au titre des Monuments Historiques depuis 1929.

La commune nouvelle de Châteauaugiron* s'étend sur une superficie de 2 352 hectares et comptait au 1er janvier 2018, 9 561 habitants. La commune est membre du Pays de Châteauaugiron Communauté, lui-même membre du Pays de Rennes.

Le territoire communal est réparti en 4 grandes entités, le coteau bocager, la vallée de l'Yaigne, la plaine cultivée et l'espace urbanisé.

* Au 1er janvier 2017, les communes historiques de Châteauaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail ont créé la commune nouvelle



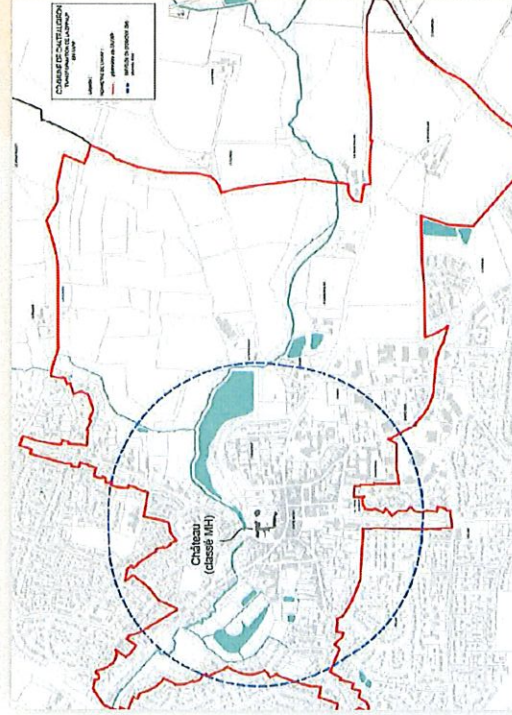


RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » met fin aux ZPPAU et prévoit leur transformation en AVAP*. Dans ces AVAP, les périmètres des Monuments Historiques s'appliquent en dehors des limites de l'AVAP

*la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (JO du 8 juillet) relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

EFFET DE LA MISE EN APPLICATION SUR LA COMMUNE



RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

La loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 (dite «loi LCAP») propose un nouvel outil, le Périmètre Délimité des Abords (PDA) qui est une alternative aux actuels rayons de protection de 500 mètres. Les PDA ont été insérés dans le code du patrimoine, dans le but de limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial et qui participent réellement de l'environnement du monument.

De fait, le projet d'AVAP – qui deviendra un SPR régi par une AVAP - (arrêté par décision municipale le 05/11/2018) recouvrant l'ensemble des secteurs ayant un enjeu patrimonial, il est décidé de modifier le périmètre de protection du Monument Historique afin qu'il ne s'applique pas aux secteurs dépourvus d'enjeux patrimoniaux

EFFET DE LA MISE EN APPLICATION SUR LA COMMUNE



RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

La loi du 25 février 1943 institue la mise en place d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques.

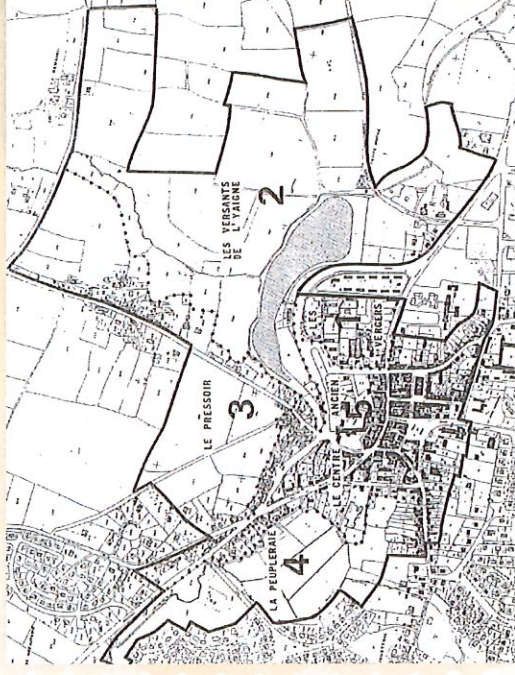
EFFET DE LA MISE EN APPLICATION SUR LA COMMUNE



RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

La loi dite de « décentralisation » du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les collectivités locales et l'Etat donne la possibilité de créer les ZPPAU (ZONE de PROTECTION du PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN). Cet outil permet aux communes de mettre en place des mesures de protection adaptées à la diversité des caractéristiques de leur territoire, indépendamment de l'existence d'un monument historique. La ZPPAU suspend la servitude du périmètre de 500 m aux abords des monuments historiques et permet ainsi de délimiter un périmètre plus pertinent.

EFFET DE LA MISE EN APPLICATION SUR LA COMMUNE





Extrait du registre des délibérations du
CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 04 février 2019

N° 2019/02/04/03

Nombre de conseillers en exercice : 57
Nombre de présents : 37
Nombre de votants : 49

Date de convocation :
25 janvier 2019

L'an deux mille dix-neuf le quatre février à vingt heures, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Jean-Claude BELINE, maire de Châteaugiron, et sous la présidence de Madame Marielle DEPORT pour le point 4.

<u>Présents :</u>	M. Jean-Claude BELINE	M. Joseph MENARD	M. Jean-Pierre PETERMANN
Mme Marielle DEPORT	M. Yves RENAULT	M. Jean-Claude LEPRETRE	M. Vincent CROCC
M. Philippe LANGLOIS	Mme Catherine TAUPIN	Mme Laëtitia MIRALLES	Mme Véronique BOUCHET-CLÉMENT
M. Thierry SCHUFFENECKER	M. Denis GATEL	Mme Laurence LOURDAIS-ROCU	M. Daniel MARCHAND
M. Christian BERNARD	Mme Marie-Odile BOIVIN	Mme Sophie BRÉAL	M. Thierry PANNETIER
Mme Morgan VIDAL	M. Dominique PELHATE	Mme Claudine DESMET	M. Hervé DIOT
Mme Séverine MAYEUX	M. Jean-Marc ERNAULT	M. René LOIZANCE	M. Michel RENAUDIN
M. Georges GUYARD	Mme Marie AGEZ	Mme Marie-Françoise ROGER	M. Jean-François PROVOST
Mme Sandrine PERRIER	M. Pascal GUISSSET	Mme Nathalie GIDON	M. Alban MARTIN
M. Vincent BOUTEMY	M. Jacques LE GOFF		

<u>Absents :</u>	Mme Magalie DOUARCHE-SALAÛN absente qui donne pouvoir à M. Pascal GUISSSET
Mme Isabelle PLANTIN absente qui donne pouvoir à Mme Véronique BOUCHET CLÉMENT	Mme Françoise GATEL absente qui donne pouvoir à M. Philippe LANGLOIS
M. Christian NIEL absent qui donne pouvoir à M. Yves RENAULT	M. Dominique DURAND absent sans pouvoir
Mme Danièle BOTTE absente sans pouvoir	M. Olivier MARAIS absent sans pouvoir
Mme Virginie LEFFRAY absente qui donne pouvoir à M. Joseph MÉNARD	M. Christophe BUDOR absent sans pouvoir
Mme Stéphanie BANCHAREL absente qui donne pouvoir à Mme Marie-Odile BOIVIN	Mme Laurence VILLENAVE absente sans pouvoir
M. Bruno VETTIER absent qui donne pouvoir à M. Vincent CROCC	M. Bertrand TANGUILLE absent qui donne pouvoir à Mme Laurence LOURDAIS ROCU
Mme Chantal LOUIS absente qui donne pouvoir à M. Jean-Claude BELINE	M. Jean-Claude MADIOT absent qui donne pouvoir à M. Denis GATEL
M. Erwan PITOIS absent qui donne pouvoir à Mme Marielle DEPORT	Mme Marion BELLiard absente sans pouvoir
Mme Chrystel HERNANDEZ absente qui donne pouvoir à M. Jean-François PROVOST	M. Dominique KACZMAREK absent sans pouvoir
Mme Evelyne JAOUANNET absente sans pouvoir	

Secrétaire de séance désignée : Monsieur Yves RENAULT

Objet : ZAC de la Perdriots : avenant n°2 au traité de concession

Rapporteur : Monsieur Denis GATEL

Le traité de concession entre la Ville de Châteaugiron et la SARL « de la Perdriots » constituée par FONCIER CONSEIL SNC et la société O.C.D.L-LOCOSA , a été signé le 11 février 2008 pour une durée de 10 ans.

Il prévoit en son article 14 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE, que « La présente concession entre en vigueur à la date de sa signature par les parties, pour une durée de 10 ans (...) ».

Dans le cas d'inachèvement de la ZAC dans ce délai et sauf les hypothèses pouvant donner lieu à résiliation telles que prévues au titre VIII de la présente convention, l'article 14 précise que « Toute prorogation fera l'objet d'un avenant, pour une durée d'un an renouvelable ».

Le traité de concession a déjà fait l'objet d'une prorogation d'un an par avenant n°1.

Envoyé en préfecture le 07/02/2019

Reçu en préfecture le 08/02/2019

Affiché le

ID : 035-200064483-20190204-2019_02_04_03-DE

Aujourd'hui, il est nécessaire que la Ville de Châteaugiron proroge d'une nouvelle année la durée de la concession accordée à la SARL « de la Perdriots » afin de procéder à la rétrocession de la dernière tranche opérationnelle (tranche 8) et à la clôture de l'opération.

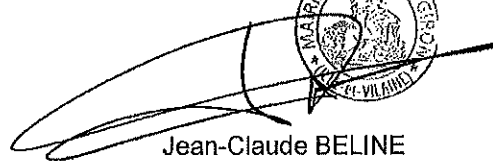
Cette prorogation doit faire l'objet d'un avenant (annexe 1.3).

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil municipal :

- **approuve l'avenant n°2 au traité de concession selon les modalités sus-définies,**
- **autorise Monsieur le Maire à signer cet avenant et tous les documents s'y rapportant.**

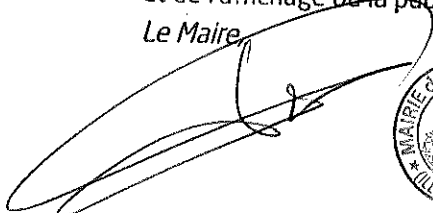

Pour Copie Conforme,

Le Maire,


Jean-Claude BELINE

Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le.....8.FEV.2019.....
et de l'affichage ou la publication

Le Maire,

**AVENANT N°2 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE LA ZAC « DE LA PERDRIOTAIS » A CHATEAUGIRON****Entre les soussignés :**

La **Ville de Châteaugiron**, représentée par Jean-Claude BELINE, son maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2017,

Ci-après dénommée « la Ville » ou « le concédant ».

Et la SARL « de la Perdriotaïs » constituée par :

FONCIER CONSEIL SNC, Société en nom collectif au capital de 5.100.000 Euros, ayant son siège social 1 Terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 PARIS LA DEFENSE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 732 014 964, représentée par Monsieur Jean-Yves CADJET, spécialement autorisé aux fins des présentes en sa qualité de Directeur d'Agence, domicilié à Saint-Grégoire (35768) – Rues des Iles Kerguelen – CS 66808,

Et

La Société dénommée « **OMNIUM DE CONSTRUCTIONS, DEVELOPPEMENTS, LOCATIONS** », par abréviation **O.C.D.L**, Société par Actions Simplifiée au capital de Trois Millions d'Euros (3 000 000 Euros), ayant son siège social à Rennes (Ille et Vilaine), 2 place du Général Giraud, immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro B 739 202 166 (n° SIREN 739 202 166).

La société dénommée « **LOTISSEMENTS ET CONSTRUCTIONS SA** » par abréviation **LO.CO.SA**, Société par Actions Simplifiée au capital de Cinq Cent Mille Euros (500.000 Euros) ayant son siège social à RENNES (Ille et Vilaine), 11 galerie du Théâtre, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le numéro B 335.019.970 (numéro SIREN 335.019.970).

Lesdites sociétés agissant au nom et en qualité de seuls membres de la société en participation O.C.D.L – LOCOSA, dont le siège social est à Rennes, 2 Place du Général Giraud, constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date du 1^{er} avril 1989, enregistré à RENNES-Sud le 26 avril 1989, folio 60 n°260/4.

Représentées par Monsieur Michel GIBOIRE domicilié à RENNES, 2 place du Général Giraud, agissant en sa qualité de :

- Président du Directoire de la société O.C.D.L, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil de surveillance de ladite société en date du 23 décembre 2005, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité et en vertu des statuts,
- Président de la société LO.CO.SA, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire de ladite société en date du 26 décembre 2001, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité et en vertu des statuts.

Ci-après dénommée « l'aménageur » ou « le concessionnaire ».

EXPOSE PREALABLE :

Le traité de concession entre la Ville de Châteaugiron et la SARL « de la Perdriots » constituée par FONCIER CONSEIL SNC et la société O.C.D.L-LOCOSA , a été signé le 11 février 2008 pour une durée de 10 ans.

Il prévoit en son article 14 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE, que « La présente concession entre en vigueur à la date de sa signature par les parties, pour une durée de 10 ans (...) ».

Dans le cas d'inachèvement de la ZAC dans ce délai et sauf les hypothèses pouvant donner lieu à résiliation telles que prévues au titre VII de la présente convention, l'article 14 du titre VIII précise que « Toute prorogation fera l'objet d'un avenant, pour une durée d'un an renouvelable».

Aujourd'hui, il est nécessaire que la Ville de Châteaugiron proroge d'une année la durée de la concession accordée à la SARL « de la Perdriots » afin de procéder à la rétrocession de la dernière tranche opérationnelle (tranche 8) et à la clôture de l'opération.

Cette prorogation doit faire l'objet de cet avenant n°2.

IL EST DONC CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Pour l'exécution du présent avenant, la durée de la concession, fixée initialement à 10 ans, est prorogée de 1 an, à compter de la date de fin de prorogation promulguée par avenant n°1, soit jusqu'au 11 février 2020.

ARTICLE 2

Toutes les autres clauses dudit traité sont et demeurent inchangées.

Fait à CHATEAUGIRON, le/...../.....
En 2 exemplaires originaux

Pour l'aménageur,
Le Président du Directoire

Michel GIBOIRE

Pour la Ville,
Le Maire

Jean-Claude BELINE



Extrait du registre des délibérations du
CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 04 février 2019

N° 2019/02/04/04

Nombre de conseillers en exercice : 57
Nombre de présents : 37
Nombre de votants : 47

Date de convocation :
25 janvier 2019

L'an deux mille dix-neuf le quatre février à vingt heures, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Jean-Claude BELINE, maire de Châteaugiron, et sous la présidence de Madame Marielle DEPORT pour le point 4.

<u>Présents :</u>	M. Jean-Claude BELINE	M. Joseph MENARD	M. Jean-Pierre PETERMANN
Mme Marielle DEPORT	M. Yves RENAULT	M. Jean-Claude LEPRETRE	M. Vincent CROCC
M. Philippe LANGLOIS	Mme Catherine TAUPIN	Mme Laëtitia MIRALLES	Mme Véronique BOUCHET-CLÉMENT
M. Thierry SCHUFFENECKER	M. Denis GATEL	Mme Laurence LOURDAIS-ROCU	Mme Françoise GATEL
M. Daniel MARCHAND	M. Christian BERNARD	Mme Marie-Odile BOVIN	Mme Sophie BRÉAL
M. Thierry PANNETIER	Mme Morgan VIDAL	M. Dominique PELHATE	Mme Claudine DESMET
M. Hervé DIOT	Mme Séverine MAYEUX	M. Jean-Marc ERNAULT	M. René LOIZANCE
M. Michel RENAUDIN	M. Georges GUYARD	Mme Marie AGEZ	Mme Marie-Françoise ROGER
M. Jean-François PROVOST	Mme Sandrine PERRIER	M. Pascal GUISSSET	Mme Nathalie GIDON
M. Alban MARTIN	M. Vincent BOUTEMY	M. Jacques LE GOFF	

<u>Absents :</u>	Mme Magalie DOUARCHE-SALAÜN absente qui donne pouvoir à M. Pascal GUISSSET
Mme Isabelle PLANTIN absente qui donne pouvoir à Mme Véronique BOUCHET CLÉMENT	M. Christian NIEL absent qui donne pouvoir à M. Yves RENAULT
M. Dominique DURAND absent sans pouvoir	Mme Danièle BOTTE absente sans pouvoir
M. Olivier MARAIS absent sans pouvoir	Mme Virginie LEFFRAY absente qui donne pouvoir à M. Joseph MÉNARD
M. Christophe BUDOR absent sans pouvoir	Mme Stéphanie BANCHAREL absente qui donne pouvoir à Mme Marie-Odile BOVIN
Mme Laurence VILLENAVE absente sans pouvoir	M. Bruno VETTER absente qui donne pouvoir à M. Vincent CROCC
M. Bertrand TANGUILLE absent qui donne pouvoir à Mme Laurence LOURDAIS ROCU	Mme Chantal LOUIS absente qui donne pouvoir à M. Jean-Claude BELINE
M. Jean-Claude MADIOT absent qui donne pouvoir à M. Denis GATEL	M. Erwan PITOIS absent qui donne pouvoir à Mme Marielle DEPORT
Mme Marlon BELLARD absente sans pouvoir	Mme Chrystel HERNANDEZ absente qui donne pouvoir à M. Jean-François PROVOST
M. Dominique KACZMAREK absent sans pouvoir	Mme Evelyne JAOUANNET absente sans pouvoir

Secrétaire de séance désignée : Monsieur Yves RENAULT

Objet : Projet ZAC du Grand Launay – Définition du bilan financier prévisionnel de l'opération et du programme des équipements

Rapporteur : Madame Marielle DEPORT

Par délibération n°2015-10-17, le Conseil municipal du 17 décembre 2015 a approuvé le lancement d'études préalables à la création d'une ZAC sur le secteur du Grand Launay, conformément aux orientations du SCoT du Pays de Rennes.

Par délibération n°2018-10-08-06, le Conseil municipal du 8 octobre 2018 a approuvé la définition des enjeux, des objectifs et du périmètre d'intervention du programme et du bilan financier prévisionnel de l'opération.

Il est rappelé que les dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, introduites par la Loi ALUR du 24 mars 2014, permettent de concéder une ZAC avant la création de celle-ci, à la condition que la commune ait d'une part, approuvé le bilan de la concertation préalable et d'autre part, se soit prononcée par délibération sur les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels, avant l'attribution de la concession.

L'avancement des études préalables permettent de présenter le programme prévisionnel des équipements et le bilan financier prévisionnel, en complément

Il est précisé que les équipements à vocation publique de viabilité propres à la ZAC seront réalisés par l'aménageur. Ces équipements sont nécessaires aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la ZAC (voirie, stationnements sur le domaine public, cheminements piétons/cycles, réseaux divers, espaces verts, dispositifs de régulation des eaux pluviales rendus nécessaires du fait de l'imperméabilisation des terrains, etc.).

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC, la ville doit prévoir la réalisation d'équipements publics de superstructure et d'infrastructure ne correspondant pas aux seuls besoins des habitants ou usagers de la ZAC.

En effet, le programme de 916 logements prévu dans la ZAC va accroître de manière progressive et significative la population de la ville. Cette augmentation va générer une évolution des besoins en équipements, au profit des habitants ou usagers de la ZAC, d'une part, et de la population de l'ensemble de la commune, d'autre part.

Les investissements recensés dans ce cadre seront soumis à participations financières du concessionnaire, selon les évaluations **prévisionnelles** suivantes :

Programme des équipements publics (estimatif)	Coût TTC
Rénovation des bâtiments existants du Grand Launay, à destination des associations et des habitants (espace associatif et multifonctions)	2 000 000 €
Construction d'une cuisine centrale	1 000 000 €
Equipements sportifs : construction d'une salle de sport, d'une salle de gym et extension d'une salle existante	7 200 000 €
Rénovation du pôle associatif et jeunesse de l'Orangerie	2 000 000 €
Extension de l'école maternelle Le Centaure	400 000 €
Travaux de voirie – aménagement de carrefours et ronds point, liaisons douces, aménagements urbains, parkings	2 000 000 €
Construction d'un centre technique municipal	1 800 000 €
TOTAL	16 400 000 €

Bilan financier prévisionnel :

DEPENSES	€ HT	RECETTES	€ HT
Charge foncière et honoraires	4 114 650	Vente terrains en accession libre	28 580 793
Honoraires (études maîtrise d'œuvre, gestion)	2 945 180		
Travaux (incluant diagnostic et fouilles archéologiques)	13 955 490	Logement social	1 222 800
Participations prévisionnelles	3 841 838		
Frais (financiers, commercialisation, révision marchés)	2 546 252		
Résultat aménageur	2 400 183		
TOTAL GENERAL	29 803 593	TOTAL GENERAL	29 803 593

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°2015-10-17, du Conseil municipal du 17 décembre 2015 approuvant le lancement d'études préalables à la création d'une ZAC sur le secteur du Grand Launay, ainsi que les modalités de la concertation préalable prévue aux articles L.103-2 et L.300-4 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté 18-A-046 donnant délégation de fonction et de signature à Marielle Deport, Maire délégué de Châteaugiron, pour le suivi et l'organisation des études préalables et des démarches nécessaires à la création d'une ZAC sur le secteur du Grand Launay, puis sa réalisation,

Vu les conclusions des études préalables menées sur le secteur du Grand Launay, qui ont permis de définir les enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement, le programme et l'économie générale du projet,

Vu la délibération n°2018-10-08-06, du Conseil municipal du 8 octobre 2018 approuvant la définition des enjeux, des objectifs et du périmètre d'intervention du programme et du bilan financier prévisionnel de l'opération,

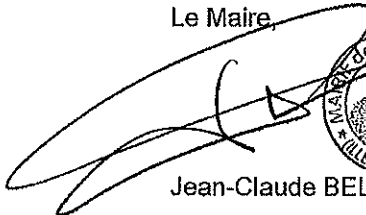
Monsieur Jean-Claude BELINE a quitté la séance et ne prend pas part au vote.

Après en avoir délibéré à 46 voix Pour et 1 Contre (Monsieur Jacques LE GOFF), le Conseil municipal :

- **approuve la définition du programme prévisionnel des équipements,**
- **valide le bilan financier prévisionnel du projet de la ZAC du Grand Launay,**
- **autorise Madame Le Maire déléguée de Châteaugiron, en charge du projet, à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Pour Copie Conforme,

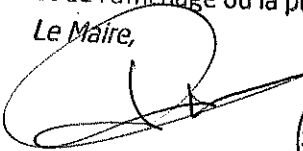

Le Maire,


Jean-Claude BELINE



Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le..... - 8. FEV. 2019.....
et de l'affichage ou la publication

Le Maire,

Envoyé en préfecture le 07/02/2019

Reçu en préfecture le 08/02/2019

Affiché le

ID : 035-200064483-20190204-2019_02_04_04-DE



Extrait du registre des délibérations du
CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 04 février 2019

N° 2019/02/04/05

Nombre de conseillers en exercice : 57
Nombre de présents : 38
Nombre de votants : 49

Date de convocation :
25 janvier 2019

L'an deux mille dix-neuf le quatre février à vingt heures, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Jean-Claude BELINE, maire de Châteaugiron, et sous la présidence de Madame Marielle DEPORT pour le point 4.

Présents :	M. Jean-Claude BELINE	M. Joseph MENARD	M. Jean-Pierre PETERMANN
Mme Marielle DEPORT	M. Yves RENAULT	M. Jean-Claude LEPRETRE	M. Vincent CROCCQ
M. Philippe LANGLOIS	Mme Catherine TAUPIN	Mme Laëtitia MIRALLES	Mme Véronique BOUCHET-CLÉMENT
M. Thierry SCHUFFENECKER	M. Denis GATEL	Mme Laurence LOURDAIS-ROCU	Mme Françoise GATEL
M. Daniel MARCHAND	M. Christian BERNARD	Mme Marie-Odile BOIVIN	Mme Sophie BRÉAL
M. Thierry PANNETIER	Mme Morgan VIDAL	M. Dominique PELHATE	Mme Claudine DESMET
M. Hervé DIOT	Mme Séverine MAYEUX	M. Jean-Marc ERNAULT	M. René LOIZANCE
M. Michel RENAUDIN	M. Georges GUYARD	Mme Marie AGEZ	Mme Marie-Françoise ROGER
M. Jean-François PROVOST	Mme Sandrine PERRIER	M. Pascal GUISSSET	Mme Nathalie GIDON
M. Alban MARTIN	M. Vincent BOUTEMY	M. Jacques LE GOFF	

Absents :	Mme Magalie DOUARCHE-SALAÜN absente qui donne pouvoir à M. Pascal GUISSSET
Mme Isabelle PLANTIN absente qui donne pouvoir à Mme Véronique BOUCHET CLÉMENT	M. Christian NIEL absent qui donne pouvoir à M. Yves RENAULT
M. Dominique DURAND absent sans pouvoir	Mme Danièle BOTTE absente sans pouvoir
M. Olivier MARAIS absent sans pouvoir	Mme Virginie LEFFRAY absente qui donne pouvoir à M. Joseph MÉNARD
M. Christophe BUDOR absent sans pouvoir	Mme Stéphanie BANCHAREL absente qui donne pouvoir à Mme Marie-Odile BOIVIN
Mme Laurence VILLENAVE absente sans pouvoir	M. Bruno VETTIER absent qui donne pouvoir à M. Vincent CROCCQ
M. Bertrand TANGUILLE absent qui donne pouvoir à Mme Laurence LOURDAIS ROCU	Mme Chantal LOUIS absente qui donne pouvoir à M. Jean-Claude BELINE
M. Jean-Claude MADIOT absent qui donne pouvoir à M. Denis GATEL	M. Erwan PITOIS absent qui donne pouvoir à Mme Marielle DEPORT
Mme Marion BELLARD absente sans pouvoir	Mme Chrystel HERNANDEZ absente qui donne pouvoir à M. Jean-François PROVOST
M. Dominique KACZMAREK absent sans pouvoir	Mme Evelyne JAOUANNET absente sans pouvoir

Secrétaire de séance désignée : Monsieur Yves RENAULT

Objet : ZAC du Bois de Lassy à Saint-Aubin du Pavail : signature du protocole avec la SADIV pour la suppression de la ZAC et l'aménagement d'un lotissement

Rapporteur : Monsieur Jean-Pierre PETERMANN

La commune de Saint-Aubin du Pavail a créé par délibération du 8 janvier 2008, le projet de ZAC du Bois de Lassy. La SADIV a ensuite été désignée comme aménageur de l'opération par la signature d'un traité de concession le 31 mai 2011.

Des difficultés ont été rencontrées, en matière d'acquisition foncière et d'études complémentaires révélant la présence de zones humides non identifiées initialement, entraînant un retard de l'opération. Des changements sont également intervenus au niveau du programme d'équipement public. Le bilan financier prévisionnel a été revu plusieurs fois et n'apportait pas de résultat satisfaisant pour la commune.

Au regard de ces difficultés, du blocage du projet et de son dimensionnement important (18 hectares, 4 tranches, 280 logements), la commune et la SADIV se sont accordées sur la nécessité d'abandonner l'opération initiale et de favoriser l'issue amiable.

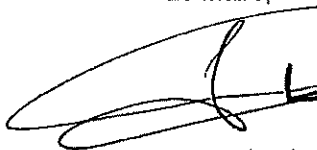

Il a été convenu de mettre en œuvre un protocole d'accord qui définit la résiliation du traité de concession de la ZAC et prévoit une nouvelle opération d'aménagement adaptée au contexte. Ainsi, le protocole prévoit la suppression de la ZAC et la poursuite de l'opération d'aménagement par la SADIV sous forme de lotissement sur un périmètre de 2,7 hectares environ (51 lots libres). Dans le cadre de la révision du PLU, la ville de Châteaugiron a intégré le projet de lotissement sous la forme d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation).

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil municipal :

- **approuve les termes du protocole d'accord (Annexe 1.5),**
- **autorise le Maire à signer le protocole d'accord avec la SADIV.**

Pour Copie Conforme,

Le Maire,



Jean-Claude BELINE

Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le.....8.FEV.2019.....
et de l'affichage ou la publication

Le Maire



PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT D'ILLE-ET-VILAINE, dont le siège social est situé 6 rue de Belle-île – CS 96839, SAINT-GRÉGOIRE (35768), représentée par son Directeur en exercice dûment habilité à cet effet

Ci-après désignée « *La SADIV* »

D'UNE PART,

ET :

La COMMUNE DE CHATEAUGIRON, dont le siège social est situé Hôtel de Ville, Boulevard du Château, à CHATEAUGIRON (35410), représentée par son Maire en exercice dûment habilité à cet effet

Ci-après désignée « *La COMMUNE DE CHATEAUGIRON* »

D'AUTRE PART

Ci-après désignées « *Les parties* »

Il a été convenu et arrêté la présente convention de transaction à l'effet de mettre un terme au litige exposé ci-après.

EXPOSE PREALABLE

1- La ZAC du Bois de Lassy a été créée par délibération du Conseil municipal de SAINT AUBIN DU PAVAIL du 8 janvier 2008 afin d'organiser le développement de l'habitat sur la commune dans le cadre d'un projet urbain.

2- Par un traité de concession signé le 31 mai 2011, la commune de SAINT AUBIN DU PAVAIL a concédé la mise en œuvre de l'opération d'aménagement à la SADIV.

3- L'opération à vocation mixte devait permettre la réalisation au terme du contrat de concession :

- environ 248 à 280 logements et répondant à l'objectif du PLH prévoyant la réalisation de 15 % de logements aidés,
- des cellules adaptables destinées à accueillir du commerce et/ou des services en rez-de-chaussée d'immeubles collectifs et la réserve pour un futur équipement scolaire
- des emplacements dédiés à deux équipements superstructures : un cimetière et un futur équipement scolaire,
- des espaces publics, voies et places, dispositifs de régulation des eaux pluviales, circulations douces, etc

4- Dans le cadre de la réalisation de la ZAC, les parties cocontractantes ont, toutefois, été confrontées à diverses difficultés liées notamment au processus d'acquisition foncière.

La ZAC, en dehors des voiries existantes, porte sur une contenance de 18ha 45a 06ca appartenant à neuf propriétaires dont la collectivité.

Les négociations foncières ont débuté avec l'ensemble des propriétaires en septembre 2011, puis ont été suspendues suite à la réduction du périmètre opérationnel de la ZAC.

Au printemps 2013, les négociations foncières ont pu reprendre avec les trois propriétés majeures : la propriété BANCTEL JAGAULT, laquelle représente plus de 52 % de la surface à viabiliser, la propriété PANNETIER et la propriété de MONSIEUR BERTEL.

A ce jour, les négociations foncières peuvent se poursuivre avec les ex époux BANCTEL JAGAULT.

5- Parallèlement aux négociations foncières, la SADIV a réalisé des compléments à l'étude d'impact portant sur les relevés faunistiques et floristiques, l'inventaire complémentaire des zones humides et l'étude de réseau de chaleur imposée en régime de ZAC.

Le bureau d'études DERVENN a été missionné pour l'inventaire de la zone humide ainsi que pour les relevés faune flore.

Cette étude a permis de déceler l'existence de zones humides non identifiées dans l'étude d'impact initiale de la ZAC (sur le périmètre du cimetière notamment) ainsi que la présence de plusieurs espèces animales à forte valeur patrimoniale et des espèces protégées.

6- Eu égard aux conclusions de ces études, la SADIV a immédiatement interpellé la commune de Saint Aubin du Pavail sur différents scénarii de poursuite ou non de l'opération : la réduction du périmètre de la ZAC, l'abandon de la procédure de ZAC ou la modification du PLU.

7- Suite à un débat en conseil municipal en date du 8 janvier 2013, la COMMUNE informait la SADIV de la décision de maintenir le périmètre de la ZAC existante et de poursuivre les négociations foncières ainsi que les études pré-opérationnelles.

Les études pré-opérationnelles et les missions de maîtrise d'oeuvre ont donc été relancées et adaptées par la SADIV.

8- La maîtrise d'oeuvre a été invitée par la SADIV à revoir le plan de composition avec la proposition de retrait de tout aménagement sur le secteur identifié à forts enjeux environnementaux.

Conformément au plan de composition, le nouveau programme prévisionnel a envisagé la production de 250 logements et la réalisation d'un équipement public pour une surface plancher globale identique au dossier de création respectant ainsi les objectifs de densité.

Suite à la finalisation du plan de composition, les études pré-opérationnelles et les compléments à l'étude d'impact ont été achevés et présentés à la commune en octobre 2015.

Une présentation à la commune du contenu du dossier de réalisation (étude d'impact, programme prévisionnel des constructions et programme des équipements publics) et de l'AVP était prévue, quant à elle, en décembre 2015.

9- Fin décembre 2015, la commune de Saint Aubin du Pavail a informé la SADIV de son intention d'abandonner la réalisation de l'équipement scolaire, à l'instar du cimetière, et d'étudier la transformation de cet îlot en lots libres.

Cette décision a pour conséquence d'une part, de modifier les pièces du dossier de réalisation et de l'étude d'impact et d'autre part, d'engendrer la conclusion d'un avenant au contrat de concession pour y supprimer la participation financière de la SADIV pour la réalisation dudit équipement public et du cimetière.

Après la présentation du projet d'AVP et des compléments à l'étude d'impact fin janvier 2016, aucune décision de la commune sur le sort de l'emprise foncière dédiée initialement à l'équipement scolaire n'a été prise.

10- Au 1^{er} janvier 2017, la commune de SAINT-AUBIN-DU-PAVAIL est devenue une commune déléguée au sein de la commune nouvelle de CHÂTEAUGIRON. La commune de CHÂTEAUGIRON s'est substituée à la commune de SAINT-AUBIN-DU-PAVAIL dans ses droits et obligations.

11- La commune nouvelle de Châteaugiron a manifesté le souhait de rompre le contrat de concession au mois de mars 2017. A la suite, des discussions se sont nouées entre les parties afin de parvenir à une résolution amiable de cette situation litigieuse.

12- Dans le souci de favoriser l'issue amiable de la situation litigieuse et de permettre l'initiative de l'adaptation du PLU portant sur le changement de zonage de la parcelle ZK 33 initialement 2AU en 1AU, la SADIV a transmis les études et documents techniques issus de la procédure ZAC à la commune de CHATEAUGIRON.

13- Par délibération en date du 10 décembre 2018, la commune de CHATEAUGIRON a arrêté le projet de révision du PLU.

14- Le présent préambule fait partie intégrante du protocole.

EXPOSE DE LA POSITION COMMUNE DES PARTIES

Les parties conviennent :

- que les diverses modifications et évolutions entreprises ont affecté l'opération d'aménagement initiée ;
- qu'il convient, dans ces conditions, de résilier le traité de concession d'aménagement et de prévoir une nouvelle forme d'aménagement satisfaisant les deux parties;
- que l'engagement, par la SADIV ou la COMMUNE DE CHATEAUGIRON, d'une procédure contentieuse comporte un aléa pour l'une et l'autre des deux parties ;
- qu'il est de l'intérêt commun des parties de mettre fin à toute action contentieuse ;
- qu'il importe, dans ces conditions, de rechercher une solution définitive au litige qui les oppose.

En conséquence, souhaitant mettre un terme définitivement au litige, les parties se sont rapprochées, et au terme de concessions réciproques, sont parvenues à l'accord suivant.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

CONVENTION

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE DE TRANSACTION ET CONCESSIONS CONSENTIES

1- Le présent protocole a pour objet de fixer le principe et les modalités du règlement définitif du litige opposant la commune de CHATEAUGIRON et la SADIV s'agissant de l'aménagement de la ZAC du BOIS DE LASSY .

2- La COMMUNE DE CHATEAUGIRON accepte de supprimer la ZAC et de contribuer à la poursuite de l'opération d'aménagement par la SADIV sous forme de lotissement.

3- En contrepartie, la SADIV s'engage à tout mettre en œuvre pour réaliser une opération d'aménagement sous forme de lotissement.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENT DE LA SADIV

2.1. Dispositions générales

La SADIV s'engage à exécuter les clauses juridiques et financières du présent protocole, développés aux articles 2.2 et 2.3.

2.2. Dispositions particulières techniques

Sous les conditions suspensives de l'adaptation du PLU réalisée dans le cadre de la révision de ce document, et d'obtention d'un permis d'aménager purgé de tout recours, les parties s'accordent pour procéder à une résiliation amiable du traité de concession.

Sous la condition suspensive de la révision du PLU, la SADIV s'engage à acquérir une partie de la parcelle ZK 33 (66 271 m²), dont les époux BANCTEL sont actuellement propriétaires.

La SADIV réalisera un lotissement sur une partie de la parcelle ZK 33 une fois le permis d'aménager délivré et purgé de tout recours.

La SADIV s'engage à supprimer les huit accès sur la voie communale n°7 initialement prévus pour desservir les huit lots de l'îlot A4 (lot A4.1 à A4.8 selon le plan de masse joint en annexe à titre informatif).

Les huit lots de l'îlot A4 seront desservis par une voie interne au lotissement. En revanche, l'accès principal débouchant sur la voie communale n°7 est maintenu.

La SADIV ne réalisera pas les travaux de cheminement doux le long de la voie communale n°7 initialement prévus.

2.3. Dispositions particulières financières

Sous les conditions suspensives de l'adaptation du PLU réalisé dans le cadre de la révision du PLU, et d'obtention d'un permis d'aménager purgé de tout recours, la SADIV s'engage à conserver la charge des débours engagés dans le cadre de la réalisation de la ZAC du Bois de Lassy s'élevant à la somme de 94 552,26 euros.

La SADIV renonce à réclamer une quelconque indemnisation en raison de la rupture anticipée du traité de concession.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DE LA COMMUNE DE CHATEAUGIRON

3.1. Dispositions techniques

En contrepartie, et sous la condition expresse que le permis d'aménager accordé à la SADIV pour la réalisation du projet du lotissement visé à l'article 2, soit purgé de tous recours et retraits et mis à exécution, la COMMUNE DE CHATEAUGIRON consent à supprimer la ZAC et à résilier le traité de concession.

Le calendrier prévisionnel présenté à l'article 5 répond à cette condition.

La COMMUNE DE CHATEAUGIRON s'engage à adapter son PLU dans le cadre de la révision prescrite par délibération du 23 janvier 2017 sur l'ensemble du territoire de la nouvelle commune de CHATEAUGIRON :

- d'une part, sur le changement de zonage 2AU au profit d'un zonage 1AU sur la totalité de la parcelle ZK 33 couvrant un périmètre de 66271 m² afin de permettre la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement ;
- d'autre part, sur le toilettage du règlement écrit applicable à la zone 1AU du PLU conformément aux modifications jointes en annexe.

La COMMUNE DE CHATEAUGIRON s'engage à apporter des adaptations au règlement de la zone 1AU et toutes autres pièces du Plan local d'urbanisme en associant étroitement la SADIV à cette adaptation notamment pour les besoins de définition du plan de composition, du cahier des charges et du règlement du lotissement ».

La COMMUNE DE CHATEAUGIRON s'engage à supprimer la ZAC dans le respect du calendrier prévisionnel.

D'une manière générale, elle s'engage à tout mettre en œuvre pour permettre l'obtention par la SADIV d'un permis d'aménager purgé de tous recours et pour faciliter l'acquisition de la parcelle BANCTEL.

Les travaux d'aménagement de la voie communale n° 7 resteront à la charge de la commune de CHATEAUGIRON.

La commune de CHATEAUGIRON est libre d'acquérir directement une partie de la parcelle ZK 33, dont les époux BANCTEL sont actuellement propriétaires.

L'ensemble de ces conditions devra être réalisée au plus tard le 31 décembre 2019.

3.2. Dispositions financières

En contrepartie, et sous réserve de sa parfaite exécution, la COMMUNE DE CHATEAUGIRON s'engage à conserver à sa charge les études réalisées préalablement au dossier de création et fixées à la somme de 98 951.11 € TTC.

ARTICLE 4 – LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

La taxe d'aménagement exigible lors des opérations d'aménagement et de construction sera recouvrée auprès de chacun des constructeurs titulaires d'un permis de construire, dans le périmètre du lotissement réalisé par la SADIV.

Elle sera prescrite et liquidée au moment de la délivrance des autorisations de construire.

Par conséquent, la commune de CHATEAUGIRON renonce à percevoir la taxe d'aménagement au moment de la délivrance du permis d'aménager à la SADIV.

ARTICLE 5 – LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Le calendrier prévisionnel pour l'exécution des obligations découlant du présent protocole est le suivant :

- Février – Mars 2019 : Lancement de la phase Étude (consultation MOE, BET hydraulique, géomètre, SPS) et élaboration du planning prévisionnel
- 4 Février 2019 : Approbation du présent protocole transactionnel par le conseil municipal de la commune nouvelle de Châteaugiron
- Février 2019 : Signature du protocole transactionnel par la commune nouvelle de Châteaugiron et la SADIV.
- Février- Mars 2019 : Signature du compromis de vente de la parcelle appartenant aux Consorts Banctel JAGAULT par la SADIV
- Mai 2019 : Approbation de la révision du PLU de CHATEAUGIRON
- Juin 2019 : dépôt et instruction de la demande de permis d'aménager pour le projet de lotissement
- Septembre 2019 : signature du permis d'aménager
- Décembre 2019 : Purge du délai de retrait et de recours du permis d'aménager et lancement de la consultation des entreprises pour la réalisation du lotissement.
- Décembre 2019 : Délibération du Conseil municipal de CHATEAUGIRON pour la suppression de la ZAC et résiliation du traité de concession.

Un calendrier prévisionnel détaillé est joint au présent protocole.

ARTICLE 6 – TRANSACTION

De commune intention, les parties reconnaissent que le présent accord vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

A ce titre, elles reconnaissent expressément que, conformément à l'article 2052 dudit Code, le présent accord transactionnel aura, sous réserve de sa parfaite exécution par chacune des parties, entre elles l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne pourra être attaqué pour cause d'erreur de droit ni pour cause de lésion.

Les parties déclarent que leur consentement à la présente transaction est libre et traduit leur volonté éclairée.

Elles reconnaissent avoir disposé du temps matériel nécessaire pour étudier, négocier et arrêter les termes de la présente transaction.

Les parties conviennent également que les engagements souscrits dans le présent protocole sont purement personnels, non cessibles, et indivisibles.

En contrepartie de la signature du présent protocole, les parties se déclarent intégralement satisfaites et remplies de tous leurs droits à raison de la situation litigieuse à laquelle il est définitivement mis fin par le présent protocole, toutes causes de préjudices en relation avec le différend relatif au préambule du présent protocole.

ARTICLE 7 – DOMICILE ELU

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège sus-indiqué.

Tout litige lié à l'interprétation, l'exécution et/ou la résiliation du présent protocole relèvera de la compétence du Tribunal administratif de RENNES.

ARTICLE 8 – PIÈCES JOINTES

Pièce jointe n°1 : Règlement littéral du PLU applicable à la zone 1AU

Pièce jointe n°2 : Esquisse

Fait en deux exemplaires originaux

POUR LA COMMUNE DE CHATEAUGIRON <i>(Mentionner le nom et la qualité du signataire ainsi que la date de signature)</i>	POUR LA SADIV <i>(Mentionner le nom et la qualité du signataire ainsi que la date de signature)</i>

NB :

- Faire précéder chaque signature de la mention : « *lu et approuvé, bon pour transaction définitive et irrévocable et renonciation à toute instance et action* »
- Parapher chaque page.

