



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du 28 avril 2025

N° 2025/04/28/05

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 32 (29 : points 1 et 2 / 30 : point 3 / 32 points 4 à 11)

Date de convocation :

22 avril 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-huit avril à dix-huit heures trente, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Yves RENAULT, maire de Châteaugiron.

Présents :	Yves RENAULT	Philippe LANGLOIS	Catherine TAUPIN (à partir du point 3)
Denis GATEL	Laëtitia MIRALLES	Jean-Claude BELINE	Anne-Marie ECHELARD
Jean-Pierre PETERMANN	Tiphany LANGOUMOIS	Chantal LOUIS	Marie AGEZ
Claudine DESMET	Christian NIEL	Chrystelle HERNANDEZ	Véronique BESNARD
Bruno VETTIER	Séverine MAYEUX	Arnaud BOMPOIL	Ludovic LONCLE
Stéphanie DOUESSIN	Olivier BODIN	Schirel LEMONNE	Emeline HENON (à partir du point 4)
Arnaud RADDE (à partir du point 4)	Nadine CHALVET	Laurent CHAUSSEY	

Absents :	Vincent BOUTEMY
Hervé DIOT donne pouvoir à Véronique BESNARD	Françoise GATEL donne pouvoir à Yves RENAULT
Pascal GUISSSET donne pouvoir à Anne-Marie ECHELARD	Laurence SAVATTE donne pouvoir à Catherine TAUPIN
Gilles SEILLIER donne pouvoir à Philippe LANGLOIS	Bertrand TANGUILLE donne pouvoir à Jean-Pierre PETERMANN

Secrétaire de séance désignée : Laëtitia MIRALLES

Objet : ZAC du Grand Launay – Modification du Programme des Equipements Publics

Rapporteur : Yves RENAULT

Pour rappel, à l'initiative de la création de la ZAC du Grand Launay, la ville de CHATEAUGIRON a opté pour un régime financier de participation en ZAC, au moment de l'approbation de la création de cette dernière. Par conséquent, compte tenu de l'exonération de l'opération à la taxe d'aménagement, l'aménageur ou le constructeur, prend à sa charge à minima les équipements listés à l'article R.331-6 du Code de l'Urbanisme.

Le Programme des Equipements Publics (PEP) est un document essentiel à la planification ainsi qu'à la mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Il vise à assurer la cohérence du projet d'aménagement, permet de définir clairement les responsabilités en termes de réalisation et de financement et garantit la réalisation des infrastructures nécessaires aux futurs habitants et usagers.

Approuvé par délibération du 21 mars 2022 et conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le Programme des Equipements Publics à réaliser au sein de la ZAC du Gand Launay ainsi que les modalités Prévisionnelles de leur Financement (MPF) ont été intégré au Dossier de Réalisation également approuvé en date du 21 mars 2022.

Le projet de programme des équipements publics comprend :

1. Les équipements d'infrastructure propres à l'opération ; ces équipements sont financés en totalité au bilan de la ZAC.
2. Les équipements induits par la ZAC, dont l'usage peut être supérieur au besoin de la ZAC et, dans ce cas, dont seule la fraction du coût proportionnelle aux besoins de l'opération sera mise à la charge de l'aménageur. Ces équipements peuvent être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de la ZAC. Un poste « participation aux équipements publics » est ainsi prévu dans le budget de la ZAC.

Considérant l'évolution du planning prévisionnel de réalisation de la ZAC en raison d'aléas nécessitant de lisser dans le temps le financement des équipements publics,
Considérant que le PEP ainsi que le Plan Pluriannuel d'investissement de la Ville (PPI) ne s'inscrivent plus dans un même calendrier,

Considérant L'article L.311-4 du code de l'urbanisme indiquant qu'il ne peut être mis à la charge de l'aménageur que le coût des équipements publics à réaliser,

Considérant que le PEP ainsi que les MPF peuvent être revus à tout moment afin d'actualiser les documents et les engagements avec les projets et leurs évolutions (objet, calendrier, coût...),

Considérant que l'enveloppe du Programme des équipements Publics reste inchangée et est maintenue au montant de 3 933 838 €,

Il est proposé de modifier le Programme des Equipements Publics en retirant certaines opérations au profit d'autres opérations prévues au PPI.

Il est proposé les modifications suivantes :

1. Les équipements d'infrastructure propres à l'opération

Les équipements d'infrastructure ci-dessous propres à l'opération approuvés par délibération n° 2022/03/21/03 **restent inchangés.**

Equipements d'infrastructure de la zone			
Equipements	Maitrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Voiries internes	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Espaces verts, récréatifs, aires de promenades	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Aires de stationnement publiques	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Assainissement eaux usées	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Assainissement eaux pluviales	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Eau potable	SYMEVAL	100% aménageur	SYMEVAL
Défense incendie	SYMEVAL	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Electricité basse tension	Aménageur	100% aménageur	ENEDIS
Electricité haute tension	Aménageur	100% aménageur	ENEDIS
Télécommunication (génie-civil)	Aménageur	100% aménageur	ORANGE
Télécommunication (câblage)	ORANGE	100% Orange	ORANGE
Fibre optique	MEGALIS	100% aménageur	MEGALIS
Gaz	Aménageur et GRDF	50% Aménageur 50 % GRDF	GRDF
Eclairage public	Aménageur	100% aménageur	SDE 35

2. Les équipements induits par la ZAC

Ils comprennent :

- Les éléments de superstructure de la zone

Les éléments ci-dessous de superstructure de la zone approuvés par délibération n° 2022/03/21/03 **restent inchangés**.

Equipements de superstructure de la zone							
Equipements	Maitrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme	cout	part aménageur		part collectivité
Rétrocession de terrain d'assiette de la Ferme du Grand Launay	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron	630 000 €	100%	HORS PEP	
Rénovation des bâtiments existants du Grand Launay, à destination des associations et des habitants (espace associatif et multifonctions)	Ville de Châteaugiron	63% aménageur; 37% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron	1 666 667 €	63%	1 050 000 €	37% 616 667 €
				2 296 667 €		1 050 000 €	616 667 €

- Les éléments connexes à la ZAC d'infrastructure départementale

Les éléments ci-dessous d'infrastructure Départementale de la zone approuvés par délibération n° 2022/03/21/03 **restent inchangés**.

Equipements connexes à la ZAC								
Equipements	Maitrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme	cout	part aménageur		part collectivité	
INFRASTRUCTURE								
Aménagement d'un accès depuis la RD 92	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département	190 000 €	100%	190 000 €		
Aménagement de deux accès de type tourne à gauche sur la RD 234	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département	100 000 €	100%	100 000 €		
Requalification de la RD 234	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département	300 000 €	100%	300 000 €		
Aménagement d'un entrant depuis la RD 463	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département	110 000 €	100%	110 000 €		
Sécurisation du carrefour de Veneffles	Aménageur (convention département)	50% aménageur; 50% Département	Département	310 000 €	50%	155 000 €	50%	155 000 €
Sous total infrastructures départementales				1 010 000 €	100%	855 000 €		155 000 €

- Les éléments connexes à la ZAC d'infrastructure communale et éléments connexes de superstructure
 - o Les éléments connexes à la ZAC d'infrastructure communale

Les équipements d'infrastructure communale : un nouveau programme est inscrit «Aménagement paysager et VRD des abords du lycée et de l'aire de parking pour les cars». Le coût d'investissement pour l'aménagement pour la traversée souterraine de la RD 463 est porté de 400 000€ à 500 000€, la répartition entre la Ville et l'aménageur est inchangée. Eléments modifiés comme suit :

Equipements connexes à la ZAC								
Equipements	Maitrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme	cout	part aménageur	part collectivité		
Aménagement du Parc Agricole	Ville de Châteaugiron	55% aménageur; 45% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron	150 000€	55%	82 500 €	45%	67 500 €
Aménagement paysager et VRD des abords du lycée et de l'aire de parking pour les cars	Ville de Châteaugiron	50% aménageur; 50% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron	516 676€	50%	258 338 €	50%	258 338 €
Aménagement du cheminement piéton menant de la ZAC au centre Univer	Ville de Châteaugiron	80% aménageur; 20% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron	35 000 €	80%	28 000 €	20%	7 000 €
Aménagement de la traversée de la RD 463 (souterrain) pour les piétons/cycles	Ville de Châteaugiron	20% aménageur; 80% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron	500 000€	20,00%	100 000 €	80,00%	400 000 €
Sous total infrastructures communales				1 201 676€		468 838 €		732 838 €

○ Les éléments connexes à la ZAC de superstructure communale

Afin d'intégrer le nouveau programme pluriannuel de financement en cohérence avec les capacités de la ZAC au versement des participations, la cuisine centrale, la rénovation du pôle associatif de l'Orangerie, l'extension de l'école maternelle du Centaure et la construction du centre technique municipal sont retirés. La part de l'aménageur pour les équipements sportifs passe de 18 à 26% et celle de la ville de 82 à 74%. Eléments modifiés comme suit :

Equipements connexes à la ZAC								
Equipements	Maitrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme	cout	part aménageur	part collectivité		
SUPERSTRUCTURE								
Equipements sportifs : pour les besoins du lycée et rénovation des bâtiments existants	Ville de Châteaugiron	26% aménageur; 74% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron	6 000 000 €	26%	1 560 000 €	74%	4 440 000 €
				6 000 000 €		1 560 000 €		4 440 000 €

Le montant global des participations de la ZAC aux équipements publics est inchangé et s'élève à 3 933 838€

Conformément à l'article R.311-8 du Code de l'Urbanisme, il appartient au Conseil Municipal d'approuver le programme des équipements publics de la ZAC.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et suivants, R.311-1 et suivants,
Vu la délibération du 17 décembre 2015 autorisant le lancement des études préalables en vue de la création d'une ZAC sur le secteur du Grand Launay, arrêtant le périmètre d'étude, fixant les objectifs et définissant les modalités de la concertation préalable,
Vu la délibération du 16 décembre 2019 approuvant le dossier de création et créant la ZAC du Grand Launay,
Vu le Programme des Equipements Publics ainsi que le dossier de réalisation approuvés par délibérations municipales du 21 mars 2022,
Vu le projet de modifications apportées au Programme des Equipements Publics exposé ci-dessus,
Vu l'avis favorable de la commission urbanisme et travaux en date du 25 mars 2025,
Vu la délibération du 28 avril 2025 approuvant la modification n°1 du Dossier de Réalisation de la ZAC du Grand Launay,

Considérant qu'un PEP a pour but d'assurer une répartition équitable des coûts des équipements publics entre les collectivités et les aménageurs, tout en garantissant la légalité et la transparence des procédures de financement,

Considérant la nécessité de faire évoluer le Programme des équipements Publics en raison notamment de l'évolution du planning prévisionnel de réalisation de la ZAC,

Après en avoir délibéré à 26 voix POUR et 6 Abstentions (groupe de la Minorité), le Conseil Municipal :

- **Approuve les modifications apportées au Programme des Equipements Publics telles qu'elles ont été présentées,**
- **Dit que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs et rendue publique par voie d'affichage en mairie pendant une durée d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département, conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.**
- **Autorise M. le Maire à signer toutes pièces relatives à ce dossier,**
- **Autorise M. le Maire à mettre en œuvre les mesures de publicité conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme,**
- **Autorise M. le Maire à prendre tout acte nécessaire à sa parfaite exécution**

Pour Copie Conforme,
Le Maire,



Yves RENAULT

La secrétaire de séance,

L'Adjointe déléguée à la Solidarité



Laëtitia MIRALLES

Laëtitia MIRALLES

Envoyé en préfecture le 06/05/2025

Reçu en préfecture le 06/05/2025

Publié le

ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_05-DE