

DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Date de convocation :	02/10/2017
Date d'affichage :	13/10/2017
Nombre de Conseillers :	en exercice : 27
	- présents : 23
	- votants : 26

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
de la COMMUNE de LAILLÉ**

*Séance du 9 octobre 2017*

L'an **deux mil dix-sept**, le **neuf du mois d'octobre à vingt heures trente minutes**, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de **M. Pascal HERVÉ, Maire**.

Présents : M. HERVÉ. Mme LECOURIAUD . M. DUGOR, M. LE MESLE . Mme JOUBAUD. M. LE TRAON . Mme GUINGO . Ms PERREUL . HÉRÉ . VUICHARD. Mmes TOURNOUX . PARION . M. PAILLA . Mme LOUAPRE . Ms RICORDEL . FONTAINE . Mmes LERAY . LEDOUX . M. JORE . M. MORANGE. Mme COQUIN . M. BERHAULT. Mme LE VERN

Absents excusés : Mme BRIAND

Absents excusés ayant donné pouvoir : Mme TOURON à Mme PARION  
Mme HOUSSIN à Mme LOUAPRE  
Mme JAN à Mme COQUIN

Mme LOUAPRE a été nommée secrétaire.

\*\*\*\*\*

**1°/ Approbation du procès-verbal de la séance de Conseil Municipal du 11 septembre 2017**

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du lundi 11 septembre 2017 est approuvé à l'unanimité.

**2°/ Compte rendu des décisions**

Conformément aux pouvoirs qui lui ont été délégués par délibération en date du 8 avril 2014 prise en application de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. le Maire, rend compte au Conseil Municipal des décisions qu'il a prises :

**Déclarations d'Intention d'Aliéner (renonciation au droit de préemption urbain)**

04/09/2017	Le Berre/Roudot	9 impasse du Meslier	A 703	599 m <sup>2</sup>
04/09/2017	Le Leuch/Guignette	Les Forêts	L 468	1073 m <sup>2</sup>
04/09/2017	Le Leuch/Guignette	Les Forêts	L 474	516 m <sup>2</sup>
11/09/2017	Le Leuch/Guignette	Les Forêts	L 466	306 m <sup>2</sup>
25/09/2017	Moureaux/Mercier	6 rue Françoise Dolto	A 1070	446 m <sup>2</sup>

**Décision du 7 octobre 2017** : L'assurance Dommages – ouvrage dans le cadre des travaux d'extension et de restructuration du restaurant scolaire est contractée auprès de SMABTP – 11 allée du Bâtiment 35042 RENNES CEDEX pour un montant de **15 970.36 € HT**, soit 17 407.69 € TTC.

M. Gérard HÉRÉ quitte la séance à 21 h 35.

### **3°/ Approbation du dossier de création de la Z.A.C de la Touche et création de la Z.A.C de la Touche**

*M. le Maire présente Mmes Marie-Yvonne LAHAYE et Aurélie CHATELLIER de la SPLA Territoires Publics.*

M. le Maire rappelle au Conseil Municipal que par délibération du 15 février 2016, la commune de Laillé a conclu un mandat d'études avec la SPLA Territoires Publics. L'objectif était notamment de définir le programme et le parti d'aménagement qui pourrait s'appliquer sur le périmètre d'étude comprenant un secteur d'extension au lieu-dit « La Touche » d'environ 17 ha au nord-est de la commune, actuellement à vocation agricole.

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Objectif 1 : Renforcer la centralité de la commune,
- Objectif 2 : Assurer une mixité sociale et une vie de quartier,
- Objectif 3 : Renforcer le maillage public,
- Objectif 4 : Préserver et mettre en valeur le paysage,
- Objectif 5 : Irriguer la ville par un réseau hiérarchisé.

Par délibération en date du 29 mars 2016, le Conseil municipal a décidé d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et d'engager une concertation publique dont le bilan a été approuvé par délibération du 27 mars 2017, placée en annexe.

Le dossier de création de ZAC a été déposé à la mission régionale d'Autorité environnementale Bretagne pour solliciter l'avis de l'autorité environnementale et à Rennes Métropole. Le récépissé de dépôt est pour les deux dossiers datés du 29 mars 2017, les avis devant être rendus sous un délai de 2 mois.

L'autorité environnementale a rendu son avis en date du 30 mai 2017 en n'émettant aucune observation se rapportant au dossier dans le délai imparti.

Rennes Métropole n'a pas fait de retour.

L'article L. 122-1-1 du Code de l'Environnement prévoit que « *l'étude d'impact, accompagnée de ces avis, est soumise à la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19* ». Cet article L. 123-19, I° dispose que « *I. - La participation du public s'effectue par voie électronique. Elle est applicable : 1° Aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2* », dont font partie les projets de création de ZAC.

Par délibération en date du 29 mai 2017, le Conseil municipal a validé les modalités de la participation du public par voie électronique au processus de création de la ZAC de la Touche via le site internet de la Commune pendant une durée au moins égale à 30 jours. Par ailleurs,

un exemplaire du dossier papier ainsi qu'un registre d'observations ont également été tenus à la disposition du public aux heures d'ouvertures de la mairie.

Le public a été informé par un avis mis en ligne dans Ouest France et le journal 7 jours Les petites affiches, par un affichage en mairie et à Rennes Métropole.

Cette participation du public s'est déroulée du 19 juin au 18 juillet 2017 inclus.

Aucune observation n'a été formulée ni par voie électronique, ni sur le registre mis à disposition.

Par délibération du 28 août 2017, le conseil municipal a approuvé le bilan de la participation du public au processus de création de la ZAC de La Touche.

*M. Gérard HÉRÉ regagne la séance à 21 h 37.*

Il est précisé que conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, un dossier de création a été élaboré. Il comprend :

1. **un rapport de présentation** qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération à savoir :
  - La commune de Laillé a décidé de lancer un nouveau projet d'urbanisation sur le secteur de la Touche, sur une surface de 17 hectares.
  - Ce projet sera voué majoritairement à l'habitat, dans la volonté de contribuer à l'effort collectif de production de logements sur son territoire dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat et du Schéma de Cohérence Territoriale.
  - Ce projet conforte les équipements existants à l'ouest du site (équipements sportifs, salle l'Archipel) par l'accueil d'un collège sur une parcelle d'environ 2 ha.

Le rapport de présentation comporte également une description de l'état du site et de son environnement.

Il indique le programme global prévisionnel des constructions à savoir, la création d'environ 350 logements soit 980 habitants supplémentaires.

Enfin, il énonce les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. Ces raisons sont notamment les suivantes :

- Cette opération d'extension urbaine à vocation principale d'habitat est située en limite communale et d'urbanisation à proximité directe d'un tissu urbain existant varié composé de logements, commerces et équipements.
- La réalisation de la ZAC de la Touche constitue un enjeu important pour la commune de Laillé puisqu'elle permettra de répondre aux besoins importants de logements dans le Pays de Rennes, la métropole rennaise et la commune même.
- Cette opération s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par le SCOT et par le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui prévoient une production accrue et soutenue de logements avec une large place faite à la mixité sociale (locatif social, accession aidée, produits régulés, produits libres) et à la diversité des formes urbaines (maisons, intermédiaires et collectifs), tout en respectant une densité minimale de 20 logements à l'hectare pour le SCOT, 25 pour le PLH, et un rythme de production soutenu. L'opération intègre également une réserve foncière pour la commune pour des équipements sportifs complémentaires.

- Ce projet, par une prise en compte de l'environnement existant, la prévision de mesures d'amélioration de l'existant, l'intégration de préoccupations liées au développement durable, regroupe tous les atouts d'un nouveau quartier bien inséré à son environnement et garant d'un cadre de vie de qualité.
- La réalisation de la ZAC de la Touche assurera des liaisons de qualité avec le centre-ville et l'ensemble des pôles équipements (équipements publics, commerces et services, gare, bus...) et permettra un accueil favorable du futur collège.
- Le plan d'aménagement de la ZAC de la Touche se base sur une préservation et une mise en valeur de la trame bocagère existante du site, de l'espace boisé classé et de la zone humide repérée.

## 2. un plan de situation

## 3. un plan de délimitation du périmètre

## 4. l'étude d'impact

Il résulte de cette étude d'impact que :

Les mesures destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être évités ni suffisamment réduits sont intégrées dans le chapitre « Analyse des incidences du projet et des mesures compensatoires », pages 186 à 261 de l'étude.

Le travail mené lors de l'élaboration du projet s'est basé sur une volonté de réhabiliter et d'améliorer l'existant, et sur l'analyse, au terme du projet, des mesures correctrices à mettre en place. Elles sont synthétisées dans le tableau que l'on trouve en page 260 de l'étude d'impact, et annexées à la présente délibération.

Ci-dessous, sont précisées les principales interactions attendues en ce qui concerne les impacts du projet d'aménagement du secteur de La Touche, sur les composantes environnementales :

Topographie ↔ Paysage : L'apparition de nouveaux bâtis réalisés dans le cadre du projet peut affecter ponctuellement les modalités de perception du paysage et de la topographie des lieux. L'architecture des bâtiments et leur implantation s'adaptent au relief.

Géologie/Pédologie ↔ Eaux superficielles : La maîtrise de l'imperméabilisation des sols doit permettre une maîtrise du ruissellement des eaux pluviales.

Hydrogéologie ↔ Eaux superficielles : les impacts qualitatifs sur les eaux superficielles (en période de travaux ou en phase d'exploitation) sont susceptibles d'affecter les eaux souterraines.

Habitats/Faune/Flore ↔ Contexte sonore ↔ Transports ↔ Population : La maîtrise des niveaux sonores (en période de travaux ou après mise en service des aménagements) doit permettre de rester compatible avec le contexte d'intervention péri-urbain, et par la fréquentation potentielle des lieux par une faune d'intérêt (avifaune, chiroptères, ...). Ce contexte sonore est particulièrement dépendant du trafic sur les axes de desserte.

Habitats/Faune/Flore ↔ Paysage : Le maintien de la trame bocagère, de la zone humide et sa mise en valeur constituent une des sensibilités prises en compte par le projet.

Population ↔ Transport ↔ contexte sonore ↔ Qualité de l'air : La situation du site, sa densité de population et d'activités projetées, est à l'origine d'un besoin d'importance en modes

de déplacement, besoin auquel le projet d'aménagement apporte une réponse avec la réflexion sur les modes de transport doux, alternatifs à l'automobile, et les transports en commun (mutualisation des parkings et de la gare routière du collège).

Le coût des mesures compensatoires est estimé à 73 000 € HT au total et porte sur des séparateurs à hydrocarbures des aires de stationnement, des aménagements paysagers afin d'assurer une continuité écologique vers le sud (plantation arbres, haies), des mesures relatives au développement de la biodiversité (abris, nichoirs) et un suivi naturaliste sur un an.

Il est précisé que le dossier de création de la ZAC indique que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible en raison de l'exonération prévue par les articles L.331-7 et R.331-6 du code de l'urbanisme. En effet, l'aménageur prend à sa charge le coût des équipements publics suivants :

- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone,
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.
- 

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, du bilan de la participation du public par voie électronique et du dossier de création de la ZAC, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de création de la ZAC, de créer la ZAC de la Touche et d'autoriser Monsieur le maire à établir le dossier de réalisation de la ZAC.

#### **A l'unanimité après en avoir délibéré, le conseil municipal,**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1 et suivants, R.122-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2, L.311-1 et suivants, L.331-7, R.311-1 et suivants et R.331-6,

Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé le 18 décembre 2007 et révisé le 29 mai 2015,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 3 février 2007,

Vu la délibération en date du 29 mars 2016 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération du 27 mars 2017 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC,

Vu la délibération en date du 29 mai 2017 précisant les modalités de la participation du public par voie électronique au processus de création de la ZAC (mise à disposition de l'étude d'impact),

Vu la délibération en date du 28 août 2017 tirant le bilan la participation du public par voie électronique au processus de création de la ZAC,

Vu le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,

Vu l'étude d'impact,

Vu l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en date du 30 mai 2017,

#### **Décide :**

**Article 1 :** D'approuver le dossier de création de la ZAC de la Touche établi conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,

**Article 2 :** De créer une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de créer du logement sur le secteur de la Touche, comme indiqué sur le plan annexé à la présente délibération ;

**Article 3 :** Il est rappelé qu'aux termes de l'étude d'impact :

1° Les mesures à la charge du maître d'ouvrage, destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits et prévues par l'étude d'impact sont intégrées à l'étude d'impact pages 186 à 261 et ont été synthétisées dans l'exposé ci-avant ;

2° Les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, des mesures de suppression, de réduction et de compensation d'impact, ont été synthétisées dans l'exposé ci-avant ;

**Article 4 :** de dénommer la zone ainsi créée zone d'aménagement concerté « La Touche » ;

**Article 5 :** Le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend 350 logements environ ;

**Article 6 :** De mettre à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article R 311-6 du Code de l'urbanisme. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement ;

**Article 7 :** D'autoriser Monsieur le Maire à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

**Article 8 :** La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

**Article 9 :** Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

NB : liste des annexes

1. Bilan de la concertation
2. Avis de l'Autorité environnementale
3. Plan du périmètre de la ZAC de la Touche

#### **4°/ Z.A.C de la Touche – Approbation de la concession d'aménagement avec la S.P.L.A d'aménagement « Territoires Publics »**

M. le Maire rappelle que par délibération du 29 mars 2016, le conseil municipal a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC sur le secteur de la Touche.

Par délibération du 27 mars 2017, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable de la ZAC.

Par délibération du 28 août 2017, le conseil municipal a approuvé le bilan de la participation du public par voie électronique au processus de création de la ZAC

Par délibération séparée du même jour, après avoir approuvé le dossier de création de la ZAC, vous avez créé la ZAC de la Touche.

Dès lors, il convient d'approuver la concession d'aménagement avec la Société Publique Locale d'Aménagement « Territoires Publics ».

La concession d'aménagement proposée rappelle les éléments constitutifs du programme de construction :

« La ZAC de la Touche couvre une superficie de 17 hectares environ. Elle accueillera, dans les conditions prévues par le dossier de création de la ZAC, environ 350 logements diversifiés dans les formes urbaines et les modes de financement dans le respect des dispositions du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole ainsi qu'un collègue.

Cet aménagement comprend les travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme global de travaux de l'opération sera déterminé à l'issue des études de réalisation ».

La concession d'aménagement énumère les engagements de l'aménageur, à savoir :

- Acquérir la propriété, et gérer les biens acquis,
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet,
- Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement,
- Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération,
- Réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement,
- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, et mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles,
- Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Ville et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur,
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

La durée de la mission est de 12 ans. Pour l'ensemble de ses missions et sur la durée de la concession, l'aménageur aura droit à une rémunération estimée au bilan prévisionnel de l'opération à 1 104 k€ HT décomposée comme suit :

<b>DETAIL DE LA REMUNERATION</b>	
Rémunération sur études opérationnelles *	25 000
Rémunération de management de projet	191 838
Rémunération de suivi technique et conduite de travaux	215 761
Rémunération de commercialisation	596 715
Rémunération de coordination des MOA	13 000
Rémunération de communication, concertation et CRACL	44 000
Rémunération de clôture	18 000
<b>TOTAL REMUNERATION DE L'AMENAGEUR</b>	<b>1 104 313</b>

\* montant inclus dans le poste études

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la concession d'aménagement relative à la ZAC de la Touche avec la Société Publique Locale d'Aménagement « Territoires Publics ».

Le Conseil d'Administration de Territoires Publics se réunira le 19 octobre 2017 sur l'approbation du traité de concession qui ne pourra être signé que postérieurement à cette décision.

**M. le Maire** cède la parole à Mme Marie-Yvonne LAHAYE, représentant la SPLA, afin qu'elle détaille cette présentation.

**Mme LAHAYE** rappelle que lors de la présentation de la SPLA, l'intérêt pour les communes avait été exposé. En effet, le recours à la SPLA implique qu'il n'y a pas de mise en concurrence et permet donc de gagner environ 5 mois de procédure, car il s'agit d'un contrat de gré à gré. Il y a ainsi une absence de rupture dans le déroulement des études. On en voit aujourd'hui tout l'intérêt, pour le collègue notamment.

Cela permet également en cours de mandat d'amender, d'ajuster celui-ci. Cela a été le cas sur les études en raison du collègue.

Aujourd'hui, on arrive au stade des études opérationnelles soit pour les 9 prochains mois :

- Avant-projet de maîtrise d'œuvre,
- Dossier loi sur l'eau,
- Phasage de l'opération,
- Définition du bilan financier,
- Programme des équipements publics.

On entrera ensuite en phase opérationnelle.

La concession d'aménagement est avant tout un contrat public. On concède la maîtrise d'ouvrage à un aménageur qui va acquérir du foncier, réaliser des ouvrages, vendre des terrains puis remettre les espaces publics à la collectivité concédante.

On retrouve dans ce contrat un certain nombre de temps de contrôle, de choix, d'échanges.

Il y a mise en place d'un comité de pilotage qui se réunit régulièrement.

La SPLA remet un compte rendu financier chaque année avant la fin juin, avec une note de conjoncture que la commune approuve.

La collectivité est présente au sein de la commission d'appel d'offres de Territoires avec voix délibérative.

La collectivité donne son accord sur les projets de travaux. Ce sera Rennes Métropole pour ce qui concerne la voirie et les réseaux puisque cela relève désormais de ses compétences.

Elle donne également son accord sur les conditions de cession de terrains, le cahier des charges, les prix de cession et l'identité des cessionnaires.

En contrepartie, la concession est au risque financier de la collectivité. S'il y a un bonus, il est reversé à la collectivité. Si c'est un malus, il y a alors une participation complémentaire de la collectivité.

La durée du contrat est de 12 ans. Elle est calée sur le rythme de commercialisation qui est lui-même calé sur le PLH soit une production de 31 logements par an.

Si l'opération était achevée plus tôt, on pourrait clôturer la concession.

**Mme LAHAYE** énumère les missions de l'aménageur :

- réaliser les études opérationnelles,
- acquérir le foncier, à LAILLÉ, il y a l'avantage d'une maîtrise préalable,
- démolir, mettre en état, aménager,
- réaliser les équipements d'infrastructure,
- céder les terrains,

- coordonner les maîtrises d'ouvrage dans le cadre de la réalisation du collège,
- assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, à savoir passer les contrats, mobiliser les emprunts, payer les fournisseurs ...

*En ce qui concerne la participation de la collectivité, on est aujourd'hui sur une esquisse de bilan. L'opération est à l'équilibre. Mais cela reste à confirmer. Il n'y a donc pas de participation d'équilibre à la signature du contrat.*

*L'esquisse est basée sur l'hypothèse d'un total de 12 034 k€.*

*S'agissant des études, les frais engagés dans le cadre du mandat seront remboursés à la commune lorsque le bilan sera un peu plus affiné, c'est-à-dire vers la mi 2018.*

*Les frais de portage des acquisitions foncières le seront également.*

*Le coût des travaux a été estimé sur la base de ratios.*

*Pour les travaux de fouilles archéologiques, une provision de 260 000 € est inscrite car des travaux sont prescrits sur le 1<sup>er</sup> secteur diagnostiqué.*

*Sur les travaux de l'entrée ouest de la ZAC, une participation financière de RENNES Métropole à hauteur de 100 000 € est prévue pour la gare routière. En effet, on ne peut pas faire porter ces travaux par les habitants de la ZAC.*

**Mme LAHAYE** reprend sur la programmation.

*Elle est conforme au PLH 2015 – 2020, soit :*

- 25 % de PLUS,
- 15 % d'accession aidée,
- 40 % de logements libres,
- 20 % de produits régulés.

*La typologie et les formes urbaines ne sont pas encore complètement définies.*

*M. Patrick LE MESLE étant membre du conseil d'administration de la SPLA Territoires, ne prend pas part au vote.*

A l'unanimité (M. LE MESLE ne prend pas part au vote) et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 1523-2,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1-et suivants, et R.122-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4, L.300-5 et suivants, L.311-1 et suivants, R.311-1 et suivants,

Vu la délibération en date du 29 mars 2016 définissant les objectifs et les modalités de la concertation préalable,

Vu la délibération du 27 mars 2017, approuvant le bilan de la concertation préalable de la concertation de la ZAC.

Vu la délibération du 28 août 2017, par laquelle le conseil municipal a approuvé le bilan de la participation du public par voie électronique au processus de création de la ZAC,

Vu la délibération de ce jour approuvant le dossier de création de la ZAC de la Touche et notamment l'étude d'impact, et créant la ZAC,

Vu les statuts de la Société Publique Locale d'Aménagement « Territoires Publics » en vigueur suite à l'assemblée générale extraordinaire du 21 mai 2013,

Vu le mandat d'études entre la ville et la Société Publique Locale d'Aménagement « Territoires Publics » relatif aux études préalables à l'aménagement du centre-bourg et du site de la Touche notifié le 23 février 2016,

Vu le projet de concession d'aménagement entre la ville et la Société Publique Locale d'Aménagement « Territoires Publics »,

**Décide :**

- d'approuver la concession d'aménagement entre la Ville et la Société Publique Locale d'Aménagement « Territoires Publics »,
- d'autoriser Monsieur le Maire à la signer.

**5°/ Dénomination de voies – Impasse des Hamonais et impasse de la Clé des Champs**

M. Patrick LE MESLE informe le Conseil Municipal que suite à la création de deux lotissements privés situés respectivement sur le secteur de Bout de Lande et en sortie d'agglomération sur la route de Mandon, il convient de procéder à la dénomination des deux voies ainsi créées.

Il rappelle qu'il appartient en effet au Conseil Municipal de choisir, par délibération, le nom à donner aux rues et aux places publiques.

Cette dénomination est essentielle pour faciliter le repérage, par les services de secours (SAMU, Pompiers, Gendarmes), les services postaux et autres services publics ou commerciaux, ainsi que pour la localisation sur les GPS.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité après en avoir délibéré : - **décide** de dénommer les deux impasses :

- impasse des Hamonais,
- impasse de la Clé des Champs.

**6°/ Approbation du rachat de biens de l'Établissement Public Foncier de Bretagne par un tiers acquéreur**

Monsieur le Maire rappelle le projet de la Commune de Laillé de densifier son centre bourg tout en assurant la mixité sociale en réalisant un programme de construction de logements sociaux au 11 Rue de la Halte à Laillé (35890).

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sur ce secteur.

Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune a fait appel à l'Etablissement public foncier de Bretagne (EPFB), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 20 janvier 2015, modifiée par avenant en date du 17 mars 2017.

L'EPF a acquis les biens suivants :

Commune	Références cadastrales		Contenance (en m <sup>2</sup> )	Acte authentique	
	Section	Numéro à l'acquisition		Date de l'acte	Prix d'achat
LAILLE	L	465	1.397 m <sup>2</sup>	23/03/20	185.200 €
LAILLE	AB	1118	455 m <sup>2</sup>	17	

Le projet entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation.

La Commune de Laillé a désigné un acquéreur pour procéder au rachat des emprises foncières acquises par l'EPF. Il s'agit d'AIGUILLON CONSTRUCTION, ayant son siège à Rennes, 171 Rue de Vern, dont les statuts d'organisme HLM sont régis par le Code de la Construction et de l'Habitation, créé par décret du Ministère du travail et de la Prévoyance Sociale en date à PARIS du 23 novembre 1993, immatriculé au registre de commerce et société de Quimper sous le numéro B 395 301 856.

Cet acquéreur a été choisi pour la qualité du projet qu'il propose, en effet l'acquéreur s'engage à réaliser 14 logements locatifs sociaux, il a d'ailleurs déposé une demande d'autorisation d'urbanisme, numéro 035 139 17M0023 en date du 26 septembre 2017. Ce programme respecte les critères d'intervention de l'EPF que la commune s'est engagée à respecter dans la convention opérationnelle du 20 janvier 2015, modifiée par avenant en date du 17 mars 2017.

La commune émet donc le souhait que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne cède à l'acquéreur sus-désigné les biens suivants :

Commune de Laillé	
Parcelles (références cadastrales)	Contenance cadastrale (en m <sup>2</sup> )
L 465	1.397 m <sup>2</sup>
AB 1118	455 m <sup>2</sup>
<b>Soit une contenance cadastrale totale .....</b>	<b>1.852 m<sup>2</sup></b>

Le prix de revente a été calculé conformément à la convention opérationnelle du 20 janvier 2015. Il s'agit du prix de revient c'est-à-dire du total des sommes dépensées par l'EPF (prix d'achat, frais de notaires, taxes foncières, etc). Par contre les coûts de structure de l'EPF (temps passé sur les négociations, le suivi des actes) ne sont pas refacturés à la commune.

**Vu** le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF), modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014,

**Vu** l'article R. 321-9 du Code de l'urbanisme,

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2121-29 et suivants,

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5211-1 et suivants, L. 5211-6 et suivants et L. 5216-5,

**Vu** l'Avis de France Domaine du 1<sup>er</sup> septembre 2017,

**Vu** la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la Commune de Laillé et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne le 20 janvier 2015, modifiée par avenant en date du 17 mars 2017,

**Considérant** que pour mener à bien le projet Centre Bourg consistant à la construction d'un programme de logements sociaux, la Commune de Laillé a fait appel à l'Etablissement Public

Foncier de Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées 11 Rue de la Halte à Laillé (35890),

**Considérant** que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne revende à Aiguillon Construction, les biens en portage, à savoir :

Commune de Laillé	
Parcelles (références cadastrales)	Contenance cadastrale (en m <sup>2</sup> )
L 465	1.397 m <sup>2</sup>
AB 1118	455 m <sup>2</sup>
<b>Soit une contenance cadastrale totale .....1.852 m<sup>2</sup></b>	

**Considérant** que le prix de revient s'établit conformément à l'article 18 de la convention opérationnelle, et est aujourd'hui estimé à cent quatre-vingt-onze mille cinq cent cinquante-trois euros et quatre-vingt-neuf centimes hors taxes (191.553,89 € HT), se décomposant comme suit :

Le prix d'acquisition des emprises foncières	185.200,00 €
Les frais d'acquisition (frais d'acte, de publicité, honoraires de négociation dus à des tiers lors de l'achat...)	4.630,00 €
Les frais d'études (géomètre, diagnostics ...)	1.235,05 €
Les impôts fonciers	0 €
Les frais annexes (expert, avocat, huissier, hypothèques...)	299,98 €
<b>Le prix de revient hors taxes est égal à.....</b>	<b>191.553,89</b>
<b>€ HT</b>	

prix de cession HT:	191.553,89 €
TVA	349,46 €
<b>prix de cession TTC:</b>	<b>191.903,35 €</b>

**Considérant** que les chiffres du tableau ci-dessus, sont susceptibles d'évoluer pour coller à la réalité des dépenses supportées par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, et qu'en conséquence, la commune de Laillé remboursera en outre l'EPF, sur justificatif, toute charge, dépense ou impôt, non prévu sur le tableau ci-dessus, de quelque nature qu'il soit, qui interviendrait sur ce bien au titre du portage et qu'Aiguillon Construction ne prendrait pas en charge,

**Considérant** que l'EPF propose de céder les biens ci-dessus désignés à l'acquéreur susnommé moyennant le prix de cession de cent quatre-vingt-onze mille neuf cent-trois euros et trente-cinq centimes toutes taxes comprises (191.903,35 €TTC),

**Considérant** que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur la marge au taux de 5,5%,

**Considérant** que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF signée le 20 janvier 2015, modifiée par avenant en date du 17 mars 2017, prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPFB :

- Densité de logements minimale de 30/35 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m<sup>2</sup> de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)
- 25 % minimum de logements locatifs sociaux + 25% en accession sociale
- Réaliser des constructions performantes énergétiquement :
  - ↳ pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation), RT 2012

**Considérant** que le projet de l'acquéreur Aiguillon Construction sus-désigné répond auxdits critères en ce qu'il prévoit la réalisation de 14 logements locatifs sociaux types PLUS-PLAI, soit une opération 100 % LLS pour la partie du programme consacrée au logement et une densité de 75 logements à l'hectare,

**Considérant** que la Commune s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés par l'acquéreur Aiguillon Construction.

A l'unanimité après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- **de demander** que soit procédé à la revente par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à l'acquéreur Aiguillon Construction des parcelles suivantes :

Commune de Lailé	
Parcelles (références cadastrales)	Contenance cadastrale (en m <sup>2</sup> )
L 465	1.397 m <sup>2</sup>
AB 1118	455 m <sup>2</sup>
<b>Soit une contenance cadastrale totale .....</b>	<b>1.852 m<sup>2</sup></b>

- **d'approuver** les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 18 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant hors taxe de cent quatre-vingt-onze mille cinq cent cinquante-trois euros et quatre-vingt-neuf centimes hors taxes (191.553, 89 € HT) à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

- **d'approuver** la cession par l'EPF à l'acquéreur Aiguillon Construction, des biens ci-dessus désignés, moyennant le prix de cent quatre-vingt-onze mille neuf cent-trois euros et trente-cinq centimes toutes taxes comprises (191.903,35 € TTC),

- **d'engager** la commune à rembourser à l'EPF toute autre dépense qui interviendrait sur ces biens au titre du portage foncier et qui ne serait pas pris en charge par Aiguillon Construction,

- **d'autoriser** M. le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

## **7°/ Approbation du dossier de déclaration d'utilité publique opérationnelle sur « l'îlot cœur de bourg » et lancement de la procédure**

M. le Maire rappelle à l'assemblée que le contrat d'objectifs de 2011 ainsi que l'étude globale d'aménagement réalisée en 2013 - 2014 ont identifié « l'îlot cœur de bourg » comme secteur à fort enjeu de renouvellement urbain.

Situé en plein cœur de bourg entre la place Andrée Récipon, la rue du Point du Jour et la rue du Parc, cet îlot est actuellement constitué – pour l'essentiel – de bâtiments anciens vétustes et pour certains insalubres, qui font l'objet d'une réflexion d'aménagement depuis une dizaine d'années.

Le projet de renouvellement urbain envisagé apparaît comme essentiel en termes de densification et de redynamisation du centre-bourg et ses objectifs sont :

- La création d'une véritable dynamique commerciale et de services en complément de l'existant,
- La densification d'un espace situé en plein cœur du bourg,
- La construction de logements diversifiés en centre-ville,
- L'accroissement de l'offre de logement à proximité des services administratifs, marchands et de santé,
- La reconstitution d'une façade urbaine structurée le long de la rue du Point du Jour et sur la place Andrée Récipon,
- La prise en compte en amont des préoccupations environnementales (maillage piéton, économie de l'espace ...),
- La résorption d'habitats dégradés.

Actuellement nombre de jeunes Lailléens, issus de la décohabitation notamment, et de jeunes ménages ne peuvent rester sur la commune faute de logements locatifs ou en accession à des prix abordables.

Le SCoT du Pays de RENNES fait le constat de ce déficit, particulièrement marqué en termes de logement social, location comme accession avec un taux actuel de 6 %.

C'est la raison pour laquelle la commune est soumise pour l'année 2017 à une pénalité de 53 666.88 € (40 782.11 € en 2016) au titre de la loi S.R.U du fait du manque de logements sociaux.

L'objectif fixé à horizon 2020 et contractualisé dans le programme local de l'Habitat, est la construction de 185 logements soit 31 logements par an.

La maîtrise, par la commune de LAILLÉ, de l'ensemble de l'emprise foncière de l'îlot est donc aujourd'hui une nécessité pour atteindre les objectifs poursuivis par le projet.

L'ensemble de l'îlot occupe une superficie de 2 495 m<sup>2</sup>.

Pour atteindre cet objectif de maîtrise foncière, les acquisitions amiables sont privilégiées.

L'emprise du projet est ainsi déjà maîtrisée pour partie et correspond aux parcelles suivantes :  
- AB n° 207, 208, 672 et 678, d'une surface globale de 135 m<sup>2</sup>, appartenant à la commune de LAILLÉ ;

- AB n° 210 et 218, d'une surface globale de 131 m<sup>2</sup>, appartenant à l'E.P.F de Bretagne qui en assure le portage pour le compte de la commune dans le cadre d'une convention d'action foncière ;
- AB n° 199 et 670, d'une surface globale de 310 m<sup>2</sup>, appartenant à RENNES Métropole, qui en assure le portage pour le compte de la commune, dans le cadre de son Programme d'Action Foncière (P.A.F).

La commune doit s'assurer aujourd'hui de pouvoir entrer en possession, en temps utile, des parcelles non encore maîtrisées, cadastrées section AB n° 196, 197, 198, 204, 205, 209, 211, 216, 217, 219, 220, 288, 365, 673, 221, 364 et 677, d'une superficie totale de 1 919 m<sup>2</sup> si elle souhaite pouvoir mener à bien la réalisation de l'opération qui consiste principalement en la construction de 29 logements et 2 cellules commerciales.

Aussi, dans le cas où les négociations amiables ne pourraient aboutir et compte tenu de l'état d'avancement du projet, la commune doit désormais s'engager dans une D.U.P dite opérationnelle.

*M. Matthieu MORANGE, ne prend pas part au vote.*

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2121-29,  
Vu code de l'Urbanisme et notamment l'article L 221-1,  
Vu le Code de l'Expropriation et notamment l'article R 112-5,  
Vu le P.L.U approuvé le 3 février 2007,

A l'unanimité (M. MORANGE ne prend pas part au vote) et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **décide** :

- D'approuver le dossier de déclaration d'utilité publique opérationnelle sur « l'îlot cœur de bourg » tel que présenté,
- D'engager toute démarche utile à l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération « Îlot Cœur de bourg » et, en particulier, de recourir à la procédure d'expropriation,
- De solliciter de Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine l'ouverture conjointe des enquêtes d'utilité publique et parcellaire afin que le projet et les terrains concernés soient respectivement déclarés d'utilité publique et cessibles,
- D'informer M. le Préfet que la Déclaration d'Utilité Publique devra être établie au bénéfice de la commune de LAILLÉ ou de l'Établissement Public Foncier de Bretagne,
- D'autoriser M. le Maire à mener les négociations amiables, à engager les procédures correspondantes et, le cas échéant, à saisir Monsieur le Juge de l'expropriation pour le Département d'Ille-et-Vilaine en vue de la fixation des indemnités dues en contrepartie de l'expropriation des terrains nécessaires à la réalisation du projet et, de façon générale et en tant que de besoin, à ester en justice devant les juridictions judiciaire et administrative pour mener à bien celui-ci.

### **8°/ Congrès des Maires 2017 – Prise en charge des frais de mission**

M. le Maire informe le Conseil Municipal que le congrès annuel des Maires aura lieu du 21 au 23 novembre prochains.

Monsieur le Maire fait savoir à l'assemblée délibérante que Mme Françoise LOUAPRE y assistera. Pour des raisons de calendrier, lui-même ne pourra pas s'y rendre.

Monsieur le Maire propose que la commune rembourse les frais qu'elle aura engagés pour ce congrès, et règle à l'association des Maires les frais d'inscription au congrès.

M. le Maire précise que les frais remboursables sont l'inscription auprès de l'A.M.F, soit 95 € par personne, le transport soit environ 125 € par personne (les tarifs sont négociés par l'A.M.F) ainsi que les frais d'hébergement, 135 € par personne et par nuit.

Il ajoute qu'il s'agit là de frais minimum par nuitée, selon les disponibilités des hébergements.

A l'unanimité (Mme Françoise LOUAPRE ne prend pas part au vote), le Conseil Municipal **décide** :

- d'accepter la prise en charge des frais d'inscription au Congrès des Maires, de transport et d'hébergement pour Mme LOUAPRE.

### **9°/ Attribution d'une indemnité de conseil à M. le comptable du Trésor au titre de l'année 2017**

M. le Maire informe les membres du Conseil Municipal qu'en application des dispositions de l'article 97 de la loi 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et du décret 82.979 du 19 novembre 1982, précisant les conditions d'octroi d'indemnités par les collectivités territoriales et leurs établissements publics aux agents des services extérieurs de l'Etat, un arrêté en date du 16 décembre 1983 a précisé les conditions d'attribution de l'indemnité de conseil allouée aux comptables du Trésor chargé des fonctions de receveurs des communes et établissements publics locaux.

A la majorité des votes exprimés (11 voix pour, 9 voix contre et 6 abstentions) et après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

Vu l'article 97 de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,

Vu le décret n° 82.979 du 19 novembre 1982 précisant les conditions d'octroi d'indemnités par les collectivités territoriales et leurs établissements publics aux agents des services extérieurs de l'Etat,

Vu l'arrêté interministériel du 16 septembre 1983 relatif aux indemnités allouées par les communes pour la confection des documents budgétaires :

- **demande** le concours de Monsieur Gilles RAMOND, receveur municipal, pour assurer les prestations de conseil et d'assistance,
- **décide** lui accorder une indemnité de conseil au taux annuel maximal, soit 855.42 € bruts au titre de l'année 2017,
- **précise** que cette indemnité sera calculée selon les bases définies à l'article 4 de l'arrêté interministériel précité et sera attribuée à M. Gilles RAMOND, receveur municipal pour l'année 2017,
- **note** que le versement de cette indemnité est dans les faits devenu coutumier et n'est pas toujours en rapport avec la réalité des conseils prodigués,
- **conteste** le principe de l'indemnité de conseil et demande que cette procédure soit réexaminée,
- **sollicite** communication du montant de la rémunération du trésorier ainsi que du nombre d'indemnités de conseil qu'il perçoit afin de se prononcer de manière éclairée sur les exercices à venir.

## **10°/ Cession de matériel réformé du restaurant scolaire – Tables**

M. le Maire, rappelle au Conseil Municipal que par délibérations en date du 29 mai puis du 11 septembre 2017, il a été décidé de procéder à la vente de 30 tables et 180 chaises puis 2 tables élémentaires du restaurant scolaire à réformer dans le cadre des travaux de réhabilitation et d'extension du restaurant scolaire.

Après réflexion sur l'aménagement de la future salle des commensaux, il s'avère que trois autres tables qui avaient été conservées peuvent désormais être vendues.

Vu les articles L.2241-1 et L2122.21 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
Considérant que le Conseil Municipal est compétent pour décider de la vente des biens matériels,

A l'unanimité après en avoir délibéré, le Conseil municipal **décide** :

- de procéder à la vente de deux tables élémentaires du restaurant scolaire,
- de fixer le prix de vente des tables à 40 € pièce
- de prévoir la sortie d'inventaire de ce matériel.