



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 13 NOVEMBRE 2024

DEPARTEMENT
D'ILLE-ET-
VILAINE

CANTON DE
LE RHEU

COMMUNE
DE
LA CHAPELLE-
THOUARULT

Nombre de Conseillers en exercice : 17

Par suite d'une convocation en date du 8 novembre 2024 affichée le même jour, les membres composant le Conseil municipal de la Chapelle Thouarault se sont réunis le 13 novembre 2024 à 19h30 sous la présidence de Madame Régine ARMAND, Maire.

Etaient présents : ARMAND Régine, BESSON Etienne, BOUQUET Christiane, CILLARD Nathalie (pouvoir de Mme Largoüet), DETOC Erwan, LEBOIS Daniel (pouvoir de M. Dumortier), MAGAND Jean, MORRE Patrick, RAVEL Jean-Jacques, TREHIN Myriem, TRINQUART Jean-Marie, lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L2121-17 du C.G.C.T.

Etai(en)t absent(s)/excusé(s) : ANGER Mélanie, DUMORTIER Jean (pouvoir à M. Lebois), DOMECH Lucie, GARIN Julien, GUILLEMOIS Alain, LARGOUËT Mathilde (pouvoir à Mme Cillard)

Secrétaire : Myriem TREHIN

N°67/2024

APPROBATION DU P.V. DE SEANCE C.M.- 11 SEPTEMBRE 2024

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité

✓ APPROUVE le procès-verbal du Conseil municipal du 11 septembre 2024

N°68/2024

Z.A.C. de La Niche aux Oiseaux : C.R.A.C. au 31/12/2023

Madame Régine ARMAND, Maire, présente le compte rendu annuel au 31 décembre 2023, dressé par l'aménageur, relatif à l'opération ZAC de la Niche aux Oiseaux. Ce C.R.A.C a pour objectif de présenter les évolutions physiques et financières de l'opération arrêtées au 31/12/2023.

1^{er} chapitre : libération et équipement des terrains :

- Maîtrise foncière : Au 31/12/23, 100% du foncier était maîtrisé (101 995 m²).

- Travaux d'infrastructure :

- Voirie/Eaux pluviales/Eaux usées/Adduction eau potable/Réseaux téléphone, électrique, gaz/Eclairage : Au 31/12/23, les travaux sont réalisés sur l'ensemble du quartier.

Pour l'îlot 17, l'année 2023 a permis de finaliser les travaux définitifs et de lever les réserves émises par Rennes-Métropole, qui assure en particulier aujourd'hui la gestion de l'ensemble des rues de la ZAC.

2^{ème} chapitre : commercialisation des terrains équipés : Au 31/12/23,

- 233 logements étaient commercialisés

- 2 logements faisaient l'objet d'un compromis de vente (îlots 2 et 17)

- 8 logements restaient à commercialiser dont :

✓ 1 logements en cours de commercialisation (îlot 2)

✓ 7 logements dont la commercialisation a débuté au dernier trimestre 2023 (îlot 17)

Le nombre de logements programmés est stable. La Z.A.C. de la Niche aux Oiseaux accueillera 243 logements répartis ainsi, en application des conventions PLH :

- 83 logements en locatif social (34%)

- 57 logements en accession aidée (24%)

- 61 logements en lots libres ou accession libre (25%)

- 42 logements en lots denses régulés (17%)

3^{ème} chapitre : Financement et synthèse :

Bilan financier prévisionnel actualisé : Le bilan dressé au 31/12/2023 s'établit à 7 373 420€ HT et ne présente pas d'évolution par rapport au dernier bilan approuvé au 31/12/2022.

Les principaux risques identifiés sont les suivants :

- Continuité du faible rythme de commercialisation sur l'îlot 17

- Augmentation significative des frais financiers compte tenu de la trésorerie négative et de la hausse des taux d'intérêts

La prolongation du contrat de concession pour une durée de deux années supplémentaires apparaît nécessaire pour permettre de finaliser la commercialisation des 10 logements restants et de céder les espaces publics aux collectivités compétentes.

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité

➤ Approuve le compte-rendu annuel au 31/12/2023 relatif à la ZAC de la Niche aux Oiseaux tel qu'il a été présenté et dressé par Territoires et Développement

N°69/2024

**Z.A.C. de La Niche aux Oiseaux -avenant n°4
Prolongation du contrat de concession**

Madame Régine ARMAND, Maire, rappelle à l'assemblée municipale que par délibération en date du 8 octobre 2007, le Conseil Municipal de la Commune de La Chapelle Thouarault a approuvé la concession d'aménagement avec TERRITOIRES & DEVELOPPEMENT relative à la ZAC de la Niche aux Oiseaux.

Ce document prévoit en son article 7 une prorogation de la concession d'aménagement en cas d'inachèvement de l'opération d'aménagement.

Or, à ce jour, des logements restent à commercialiser et ne pourront l'être au 31 décembre 2024.

Il est donc nécessaire de proroger le contrat de concession pour une durée de deux années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2026.

Il n'est pas dérogé aux autres dispositions de la Concession d'Aménagement de la ZAC de la niche aux oiseaux.

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité

- ✓ Autorise la signature, par Mme Le Maire ou son Adjoint Délégué, de l'avenant n°4 à la concession d'aménagement avec Territoires & Développement pour la ZAC de La Niche aux Oiseaux, tel que présenté en séance

N°70/ 2024

**Projet Néotoa 8 rue de la Chesnaie :
Convention de servitudes sur parcelle communale avec Enedis et GrDF**

Mme Régine ARMAND, Maire, informe l'assemblée municipale que le projet de 11 logements Néotoa sur la parcelle située au 8 rue de La Chesnaie, implique des travaux de desserte et d'alimentation des réseaux électriques et de gaz sur le périmètre de l'opération et en particulier sur les parcelles AA115 et AA168, actuellement propriété communale.

En conséquence, pour pouvoir lancer les études nécessaires le plus en amont possible, il convient de passer avec Enedis et GrDF, des conventions de servitudes de passage de canalisations.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité

Autorise la signature des conventions de servitudes, portant sur la parcelle AA168, avec la société ENEDIS
Et la société GRDF

N°71/2024

**Plan Local de l'Urbanisme intercommunal :
Avis sur projet de modification n°2**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en conseil métropolitain le 19 décembre 2019 définit le projet d'aménagement et de développement durables du territoire métropolitain à l'horizon de 2035. Ce document de planification permet la mise en œuvre du projet communal en cohérence avec les enjeux métropolitains.

Une deuxième modification du PLUi est en cours. Après une phase de concertation préalable du public fin 2023/début 2024 qui a permis d'expliquer les enjeux et objectifs communaux et métropolitains de cette procédure, le projet s'est précisé en collaboration entre les communes et Rennes Métropole.

Les enjeux métropolitains de cette modification visent à :

- Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole 2023-2028
- Mettre en application le Programme Local d'Aménagement Économique
- Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU
- Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture
- Renforcer l'adaptation et l'atténuation au changement climatique
- Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole
- Encadrer le développement des constructions en campagne
- Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti
- Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine
- Procéder à des ajustements divers

Le dossier comprend aussi des modifications à l'échelle communale :

1. **Conforter et structurer le centre-bourg, étendre le secteur opérationnel** : extension du zonage UO1 sur la rue de la Noé et sur une partie de la rue des Rochers

2. **Préserver le patrimoine végétal, ZAC de la Niche aux Oiseaux** : Ajout de nouvelles surfaces à préserver, après suppression partielle d'un EIPÉ (Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique) nécessitée par l'aménagement de la dernière partie urbanisée pour la réalisation de la ZAC. Les éléments et linéaires les plus intéressants ont été préservés et la compensation a permis de restaurer une continuité bocagère, qu'il s'agit de prendre en compte dans le PLUi
3. **Permettre une densification douce et structurée, tout en respectant le patrimoine bâti** : Quelques secteurs de la zone urbaine détiennent des capacités de densification progressive qu'il s'agit de rendre possible par une adaptation de zonage réglementaire, en particulier avec un zonage UE2b, sur la Ruisselée et rue des Ajoncs. Toutefois en présence d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial, cette densification doit se faire dans le respect de compositions urbaine et architecturale cohérentes, en UE2h (rue des Vignes) ou UA1h (rue de Bel Air). Par ailleurs, la réflexion a conduit sur un secteur au nord, rue des Brûlis, composé de grandes parcelles, à ne pas autoriser de densification faute de réseaux suffisants (classement en UE4)
4. **Mettre en application des objectifs du Programme Local d'Aménagement Economique sur la ZA de Bel Air** : cette zone est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive*
5. **Actualiser le classement réglementaire des éléments et linéaires bocagers** : la Commune a procédé à un nouvel inventaire du bocage à protéger sur tout son territoire, en partie rurale comme dans l'agglomération, à classer en EIPÉ (Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique) et en EBC (Espace Boisé Classé)
6. **Protéger le patrimoine bâti** : la modification consiste à corriger une erreur d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (17 rue des Rochers)

Le projet de modification a été notifié par Rennes Métropole aux personnes publiques associées (Préfet, Région, Département, chambre de commerce et d'industrie, chambre des métiers, chambre d'agriculture, syndicat mixte du Pays de Rennes et SNCF) et chacune des 43 communes membres de la métropole pour avis avant d'être soumis à enquête publique fin 2024/début 2025. La mission régionale de l'autorité environnementale a également été saisie pour avis.

L'enquête publique sera organisée concomitamment à la procédure de suppression de certains plans d'alignement sur les communes de Bruz et Rennes et de création ou modification de périmètres délimités des abords (PDA) autour de monuments historiques sur 8 communes (Corps-Nuds, L'Hermitage, Mordelles, Pacé, Rennes, Saint-Armel, Saint-Gilles, Saint-Grégoire)

Au terme de l'enquête publique, le conseil métropolitain prendra une délibération pour approuver cette modification n°2 du PLUi, ainsi que la suppression des plans d'alignements, et le Préfet prendra un arrêté pour approuver les nouveaux périmètres délimités des abords des monuments historiques. Des évolutions, par rapport au dossier soumis à enquête publique, seront éventuellement décidées par le conseil métropolitain pour la modification du PLUi et la suppression des plans d'alignement ou par le Préfet pour les périmètres délimités des abords au vu des observations formulées par le public lors de l'enquête, par les personnes publiques associées et consultées, par les communes membres ou par la commission d'enquête publique.

L'article L. 153-39 du code de l'urbanisme prévoit que, préalablement à l'approbation du dossier par Rennes Métropole, les communes concernées donnent un avis sur le projet de modification dès lors que des règles ont pour objet ou pour effet de modifier les règles applicables à l'intérieur des périmètres de ZAC créées à l'initiative des communes.

Le dossier de modification tel que Rennes Métropole l'a préparé en collaboration avec notre commune correspond globalement aux besoins formulés par la commune. Les modifications des règles qui s'appliquent collectivement sur l'ensemble du territoire (mixité sociale, zones d'activités, énergie-climat, stationnement, biodiversité et eau, ...) n'appellent pas d'observation particulière.

Une question est posée concernant les procédures possibles de déclassement PBIL (Patrimoine bâti d'intérêt local), en dehors de la procédure normale de révision du PLUi. Cette question se pose notamment lorsqu'un bâtiment classé PBIL devient au fil des années vétuste et structurellement fragile, empêchant toute utilisation ultérieure, tant individuelle que collective, ce qui peut empêcher la Commune concernée d'atteindre ses objectifs liés au P.L.H.

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité :

- 1°) Émet un avis favorable aux règles modifiées applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la Niche aux Oiseaux en application de l'article L. 153-39 du code de l'urbanisme
- 2°) Émet un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLUi
- 3°) Pose la question des procédures de déclassement PBIL développée plus haut, en dehors de la procédure de révision du PLUi.

N°72/2024**Plantation à la Basse-Vallée : convention avec une association**

Monsieur Daniel LEBOIS, Conseiller municipal délégué, informe l'Assemblée municipale que la Commune de La Chapelle Thouarault envisage de confier à l'association "Les planteurs du Boizh'éloups", fondée à Rennes en 2021, le soin de planter des arbres et des arbustes sur les parcelles communales cadastrées ZK74 et ZK75 situées au lieu-dit "La Basse Vallée".

La Commune financera l'acquisition des plants d'arbres (environ 360) et des accessoires nécessaires (protections, paillage, piquets,...) et s'engage à adhérer à l'association (50€).

La date prévue pour les plantations est le 18 janvier 2025. Il sera aussi fait appel à des bénévoles communaux.

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité,

- Autorise la signature de la convention sus-exposée

N°73/ 2024**F.G.D.O.N. : convention 2025-2028**

Madame Régine ARMAND, Maire, informe l'assemblée municipale qu'une convention multi-services a été passée en 2004, et reconduite jusqu'en 2024 inclus, par période de 4 ans, avec un organisme de lutte contre les nuisibles (actuellement appelé FGDON : Fédération des Groupements de Défense contre les Organismes Nuisibles d'Ille-et-Vilaine).

Aujourd'hui, il s'agit de relancer une convention pour 2025-28, pour le même objet.

Cette nouvelle convention liste de manière non exhaustive les services accessibles :

- Programme départemental de lutte et de surveillance contre le frelon asiatique
- Programme de lutte collective contre les ragondins et les rats musqués,
- Programme de lutte contre les chenilles processionnaires urticantes,
- Diverses sessions de formations thématiques pour élus et agents municipaux,

La convention présentée aujourd'hui a pour objet le renouvellement de ces services pour les années 2025 à 2028 inclus, mais l'engagement reste cependant annuel puisque la dénonciation de la convention peut intervenir à tout moment sur simple décision du Conseil municipal.

La participation annuelle de la commune pour la période de validité s'élève à 185€ (contre 165€ auparavant).

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité

- autorise la signature par Mme Le Maire ou son Adjoint Délégué de cette convention 2025-28 avec le F.G.D.O.N.

N°74/ 2024**Subvention exceptionnelle à la Coopérative scolaire**

Mme Myriem TREHIN, Adjointe au Maire, informe le Conseil municipal que, comme tous les ans, une visite du collège de secteur par les élèves de CM2 a été organisée par l'école de La Chapelle Thouarault en juin 2024, incluant un déjeuner à la cantine du collège.

Pour la première fois, une facture de 110€ pour ces repas a été envoyée par le comptable du collège à l'école. Or, l'école ne dispose pas des crédits nécessaires pour régler cette facture, qui n'avait pas été prévue. Il est donc proposé de verser une subvention exceptionnelle à la Coopérative scolaire, à hauteur de 110€.

Après en avoir délibéré : LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité,

- Autorise Mme La Maire à procéder au versement d'une subvention exceptionnelle à la Coopérative scolaire à hauteur de 110€

N°75/ 2024**Remboursement d'une consommation d'eau pour un chantier public**

Mme Myriem TREHIN, Adjointe au Maire, indique qu'en 2023, un foyer de La Chapelle Thouarault a accepté de fournir l'eau de son installation privée dans le cadre du nettoyage du terrain de tennis communal, sous réserve d'être remboursé par la Commune par la suite. La consommation d'eau a été estimée à 22.5 m³, pour un montant de 96.30€. Il convient d'autoriser ce remboursement.

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des votants,

- Autorise le remboursement, à hauteur de 96.30€, de la consommation d'eau qui a été faite sur leur compte, pour le nettoyage du terrain de tennis communal

N°76/ 2024

**Rennes-Métropole :
Rapport d'activités et de développement durable 2023**

Le rapport d'activités et de développement durable de Rennes-Métropole pour l'année 2023, doit faire l'objet d'une communication en séance publique du Conseil municipal de chaque commune membre.

Le rapport est également mis à disposition du public à l'accueil de la mairie.

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité,

Prend acte de la présentation qui lui est faite du Rapport d'activités et de Développement durable 2023 de Rennes-Métropole.

N°77/ 2024

**Rennes-Métropole :
Rapport avec observations définitives - Chambre régionale des comptes**

Madame Régine ARMAND, Maire, indique que le rapport de la Chambre Régionale des Comptes comportant ses observations définitives sur la gestion de Rennes-Métropole concernant les exercices 2016 et suivants doit être soumis au Conseil municipal de chaque commune membre, pour pouvoir donner lieu à débat. Ce rapport contient des recommandations

- Quant à la gestion des comptes de Rennes-Métropole.
- Qui concernent la gouvernance et les choix politiques.

La métropole a pu répondre à ces interpellations de la Chambre et ces réponses figurent à la fin du rapport définitif. Sur le premier point, c'est-à-dire sur les questions de la gestion des comptes, la Chambre Régionale des Comptes note que notre situation financière est solide, que la structure budgétaire est favorable puisqu'elle repose sur des recettes dynamiques et des dépenses de fonctionnement maîtrisées.

Elle note cependant une dégradation des soldes des budgets annexes Déchets et Assainissement, un fort volume d'investissement qui conduit à une dégradation des ratios financiers pour les budgets consolidés.

S'agissant de la solidité de nos finances, elle rejoint d'ailleurs celle de l'Agence Moody's qui note Rennes-Métropole et qui lui a donné la meilleure note possible (AA 3 perspective stable).

Concernant la dynamique des recettes, la CRC note qu'elles sont devenues dépendantes des recettes de TVA depuis la réforme de la fiscalité. Rennes-Métropole partage ce constat et le regrette, et insiste sur la perte de plus de 2 millions d'euros lors de la mise en place de la réforme.

La Métropole partage également l'analyse de la dégradation des ratios et qui s'explique par une forte mobilisation des investissements au service de la transition.

Toujours sur la question de la gestion des comptes, la CRC recommande de renforcer le contrôle interne. Rennes-Métropole a engagé une démarche pour renforcer les dispositifs de contrôle tout en maintenant un niveau de déconcentration permettant de garantir une bonne efficacité opérationnelle.

Un certain nombre de remarques de la Chambre Régionale des Comptes concernent également la gouvernance et les choix politiques de Rennes-Métropole.

La CRC recommande ainsi à la Métropole d'adopter un « projet de territoire », exposant que cette absence « constitue un handicap majeur pour son développement ». Dans sa réponse, Rennes-Métropole rappelle que c'est un choix assumé en début de mandat de ne pas s'engager dans la rédaction d'un tel document alors même que nos politiques publiques peuvent s'appuyer sur de nombreux documents cadres régulièrement révisés, travaillés collectivement et présentés dans cette assemblée.

La Chambre suggère par ailleurs que la métropole ait un rôle moteur et définisse une stratégie pour « attirer tous les types de flux (humains, financiers, de marchandises) ».

Or, ce n'est pas le choix de notre métropole. Si Rennes-Métropole assume d'être capitale régionale, elle ne souhaite pas attirer les flux ; son choix est celui de la coopération territoriale, comme le montre le contrat de coopération conclu avec les intercommunalités limitrophes.

La CRC interroge la gestion des relations financières avec les communes ; c'est un sujet important et qui est au cœur des travaux du Groupe Projet "Pacte financier et fiscal".

Une des recommandations de la chambre est que la métropole élabore un pacte financier. Si le document formel du pacte financier est en cours d'élaboration, la réalité de la solidarité au sein de notre métropole ne l'a pas attendu et elle peut être appréciée à l'aune des différents dispositifs qui existent et qui mobilisent une part importante des revenus de la métropole. S'agissant de la DSC, le Groupe Projet "Pacte financier et fiscal" s'est réuni récemment et suite aux échanges au sein de ce groupe, un abondement de 1 million d'Euros peut être proposé, portant la DSC à près de 36 millions d'euros. La DSC n'est pas le seul vecteur de redistribution. Les fonds de concours en investissement à hauteur de 7,5 millions par ans, mais aussi la politique de soutien important via le PLH

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité,

- ✓ Prend note des éléments qui lui ont été présentés

La Secrétaire de séance
Myriem TREHIN

La Maire
Régine ARMAND

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal.
Fait à La Chapelle Thouarault