



DÉPARTEMENT
D'ILLE-ET-VILAINE
Arrondissement de Rennes
MAIRIE
de
35250 SAINT-AUBIN D'AUBIGNÉ
Tél. 02.99.55.20.23

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 13 NOVEMBRE 2014

PROCES-VERBAL

L'an deux mil quatorze, le 13 novembre à 19 h 00, les membres composant le conseil municipal de SAINT AUBIN d'AUBIGNE, régulièrement convoqués à domicile, individuellement et par écrit le 10 novembre conformément aux articles L 2121-11 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au nombre de QUATORZE à la Mairie de SAINT AUBIN D'AUBIGNE, sous la présidence de M. Jacques RICHARD, Maire.

PRESENTS : M. Jacques RICHARD, Maire ;
Mme Josette MASSON, M. Christian DUMILIEU, Mme Marie-Christine HERBEL-DUQUAI,
Mme Danielle BRETEL, M. Emmanuel PÉRAN, adjoints ;
Mme Angélique CUIF, M. Nicolas FÉVRIER, M. François GUELET, Mme Florence
LEMONNIER-PERRIGAULT, Mme Elisabeth MARQUES, M. Michel RAVAILLER,
M. Philippe ROUVIER, M. Thierry SAMSON, conseillers municipaux ;
formant la majorité des membres en exercice lesquels sont au nombre de vingt trois

ABSENTS : M. Gérard PERRIGAULT (donne pouvoir à Mr Christian DUMILIEU), Mme Marie-Annick
GOUPIL (donne pouvoir à Mr Thierry SAMSON), Mme Chantal THIBAUT (donne pouvoir à
M. Philippe ROUVIER), Carole PILON (donne pouvoir à M. Jacques RICHARD), M. Francis
HARCHOUX, M. Mickaël LEBRUN, M. Fabien LEMÉE, Mme Virginie DUMONT, Mme
Marie-Geneviève MULOT-AUBRY

Secrétaire de séance : M. Emmanuel PÉRAN, assisté de M. Mathieu ALLAIN, secrétaire général

ORDRE DU JOUR

N°	Information Délibération	Domaine	Objet	Rapporteur	N° Pages
1	x	Urbanisme	ZAC du Chêne Romé – Prorogation de la déclaration d'utilité publique (DUP)	J. RICHARD, C. DUMILIEU	2
2	x	Urbanisme	Demande de modification du SCOT dans le cadre de l'enquête publique – Validation du projet de délibération	J. RICHARD	3
3	x	Bâtiments	EHPAD – Changement du système de chauffage – Gaz ou bois	E. PERAN	5
4	x	Finances – Affaires scolaires	Demande de subvention au conseil général pour la mise en place de la réforme des rythmes scolaires	C. DUMILIEU	6

Ayant constaté que le quorum est atteint, Monsieur le maire ouvre la séance à 19h20.

L'ordre du jour est un cas d'urgence et le délai de la convocation a été abrégé.

Le conseil doit se prononcer sur l'urgence de cette convocation avant de débattre de l'ordre du jour comme le stipule l'article 2121-11 « En cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le maire, sans toutefois être inférieur à un jour franc. Le maire en rend compte dès l'ouverture de la séance du conseil municipal qui se prononce sur l'urgence ».

Monsieur le maire rend compte du caractère d'urgence de la convocation : il explique qu'il a convoqué le conseil municipal suite à un courrier de la SADIV interrogeant la commune sur son souhait éventuel de proroger la déclaration d'utilité Publique (DUP) de la ZAC du Chêne Romé prononcée par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009. Cette DUP deviendra caduque le 18 novembre 2014, sauf à solliciter une prorogation pour un nouveau délai de 5 ans auprès de la Préfecture.

Le maire demande au conseil de valider le caractère d'urgence de cette séance.

CONSIDERANT que tous les conseillers municipaux ont reçu dans les délais légaux la convocation permettant de les informer du caractère et de la nature de l'urgence ainsi que de l'objet de la délibération sur laquelle ils sont invités à se prononcer,

APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil municipal, à l'unanimité, APPROUVE le principe de l'urgence à convoquer le conseil municipal le 13 novembre 2014 à 19h00 afin notamment de délibérer et d'émettre un avis sur la prorogation de la déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 de la ZAC Du Chêne Romé.

1. Urbanisme : ZAC du Chêne Romé : Prorogation de la déclaration d'utilité publique (DUP)

Monsieur le maire rappelle qu'à ce jour la SADIV maîtrise l'ensemble des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, à l'exception de la friche que constitue l'ancien Super U, la municipalité ayant jusqu'alors demandé à l'aménageur de ne pas intervenir sur ce site.

Il attire l'attention sur le fait que le site de l'ancien Super U, propriété de M. et Mme LASSEIGNE, est compris dans le périmètre de la ZAC du Chêne Romé et dans le périmètre de la DUP.

M. et Mme LASSAIGNE ont en projet de réaliser des lots à bâtir et conserver une partie à destination de commerces. Les élus s'interrogent sur la faculté de la collectivité à pouvoir maîtriser la programmation de ce secteur.

M. Christian DUMILIEU, 2^{ème} adjoint, apporte sur le sujet des compléments d'informations obtenus ce jour auprès une réunion avec la SADIV. Deux options s'offrent à la commune concernant le traitement de cette friche commerciale :

- Soit le propriétaire cède son terrain à la SADIV, qui l'aménage. Dans ce cas, la rémunération de l'aménageur est prévue par la concession.
- Soit le propriétaire réalise lui-même son opération. Alors, la signature d'une convention de participation avec le constructeur s'impose (sur la base de 119 euros/m, représentant le coût de la participation financière aux équipements publics de la ZAC dès lors que le terrain n'est pas acquis par l'aménageur). Cette pièce est obligatoire au dépôt d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

Celle-ci pourra être accompagnée de la conclusion d'une convention d'association (L311-5 du code de l'urbanisme) ayant pour objet de garantir la cohérence entre les aménagements ou travaux réalisés par le propriétaire avec ceux de l'aménageur. Il comprendra ainsi le cahier des charges de cession de terrains.

La SADIV demandera à la collectivité de percevoir une rémunération pour le travail fourni dont le montant et les modalités seront précisés par voie d'avenant.

Il est rappelé également que c'est au travers du PLU et plus particulièrement du zonage et des orientations d'aménagement, que la collectivité pourra maîtriser au mieux la programmation de ce secteur.

Un examen des orientations d'aménagement du PLU de SAINT AUBIN D'AUBIGNE ne fait apparaître aucune contrainte particulière sur le site de la friche commerciale. Il en est de même du règlement graphique. Il s'avérera peut-être nécessaire de le modifier.

La SADIV se propose d'accompagner les négociations aux côtés du concédant sur le sort de cette friche.

Dans l'hypothèse où les négociations avec M. et Mme LASSEIGNE n'aboutiraient pas favorablement, la DUP est un outil qui permet d'engager éventuellement une procédure d'expropriation.

Monsieur le maire précise que lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, une déclaration d'utilité publique peut être prorogée sans nouvelle enquête publique pour une durée au moins égale. Il ajoute que la demande de prorogation de l'arrêté de DUP n'entraîne pas automatiquement l'engagement d'une procédure d'expropriation (l'arrêté de DUP permet de saisir le juge en cas de besoin mais ne constitue pas une obligation).

LE CONSEIL,

SOLLICITE auprès de Monsieur le Préfet la prorogation de la déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 de la ZAC Du Chêne Romé pour la même durée.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout courrier afférent à cette procédure.

CONFIRME que la prorogation de l'acte déclaratif d'utilité publique à intervenir soit stipulée également au profit de la SADIV en qualité de titulaire de la convention publique d'aménagement de la ZAC du Chêne Romé.

Unanimité

2. Urbanisme : Demande de modification du SCoT dans le cadre de l'enquête publique – Validation du projet de délibération

Monsieur le maire profite de la séance pour soumettre aux conseillers, comme convenu, le projet de rédaction de la délibération prise lors de la dernière séance du 3 novembre 2014 concernant les demandes de modifications du SCoT dans le cadre de l'enquête publique.

Après discussion avec les membres du conseil municipal, il est décidé que la délibération soit rédigée en ces termes :

« Dans le projet de SCoT révisé, la commune de SAINT AUBIN D'AUBIGNÉ est classée pôle structurant de bassin de vie à moyen long terme.

D'autre part, la zone comprenant le site de l'ancien et du nouveau Super U est classée en ZACom des pôles de bassins de vie, dont le droit à construire est de 3 000 m² en nouvelles surfaces. Cette zone est également située dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Chêne Romé.

A la lecture du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), il est préconisé une densité minimale de 25 logements/ha pour les pôles structurant de bassin de vie, pour tendre à 2030 vers une densité de 30 lgts/ha, et 45 logts/ha pour les pôles d'échange à créer. SAINT AUBIN D'AUBIGNE a été classé au SCoT en pôle d'échange multimodal à créer.

D'autre part, le Document d'Aménagement Commercial fait état de 3 types de zones (développement – modernisation – mixte). La ZACom de SAINT AUBIN D'AUBIGNE a été classée en secteur de développement et non en secteur de mutation.

LE CONSEIL,

1. En matière de densité des opérations urbaines

L'arrêt intermodal a été préconisé sur le secteur de l'ancien Super U. Une étude du Conseil général a été réalisée dans ce sens.

Ces pôles d'échange doivent s'appuyer sur un transport collectif performant avec une régularité de temps de parcours garantie, des connexions avec les réseaux locaux de déplacements (modes doux et autres), un stationnement sécurisé pour les deux roues, des parkings aménagés pour les voitures en stationnement d'échange, des points de dépose rapide et une accessibilité facilitée pour les modes doux (bandes, pistes vélos, cheminements aménagés, signalétique adaptée). Ces pôles offriront également une information sur les offres de transport existantes et leurs horaires ainsi que des fonctions commerciales (vente de titres...).

Le site préconisé ne répond pas à la totalité des critères évoqués et il semble nécessaire d'avoir une vision plus élargie de la répartition des modes de transport sur la centralité de la commune.

Un projet d'aire de covoiturage est à l'étude sur la commune. Cet aspect sera étudié par la commune avec le Conseil Général afin de définir une politique plus lointaine sur les déplacements internes à la commune (pôle intermodal) et les communes limitrophes (aire de covoiturage).

Le site de l'ancien SUPER U reste néanmoins intéressant pour offrir aux habitants des lotissements limitrophes un arrêt de connexion intermodale pour disposer d'un arrêt de car, de stationnement sécurisés pour les deux roues, de cheminements lisibles et adaptés ainsi qu'une poche de stationnement de dimension modeste pour des rabattements en voiture.

Un rayon de 400 mètres à partir de ce site draine une population importante (lotissements Métairies, Courtils et ZAC du Chêne Romé).

ARTICLE 1 : LE CONSEIL DEMANDE à maintenir la densité actuelle de 25 logements/ha au lieu des 45 logements/ha préconisés.

Il est à noter que la densité 25 logements/ha a été retenue pour le Pôle d'échange de Montreuil-sur-Ille. En outre, c'est également la densité existante sur la ZAC du Chêne Romé.

La commune demande que soient précisées la définition et les caractéristiques des pôles d'échange à créer pour pouvoir identifier le ou les pôles sur SAINT AUBIN D'AUBIGNÉ et y appliquer le cas échéant les orientations de densité.

2. En matière de mixité de l'opération

La commune de SAINT AUBIN D'AUBIGNÉ est positionnée dans le SCOT arrêté comme pôle structurant de bassin de vie. Elle a vocation à développer son offre commerciale.

La présence de grandes enseignes du même secteur sur des communes proches bloque l'installation de tels commerces sur la commune de SAINT AUBIN D'AUBIGNE.

Prévoir une opération mixte associant du commerce et du logement (voire d'autres vocations) sur la ZACom peut être opportun pour faciliter l'installation de futures cellules commerciales.

ARTICLE 2 : LE CONSEIL DEMANDE à modifier la typologie du site de la ZACom pour pouvoir prendre en compte le projet futur de la commune.

DIT qu'un dialogue régulier des élus avec le Pays de Rennes, ainsi qu'une étude commerciale menée par le Cabinet PIVADIS, devront alimenter la réflexion et aider la commune à définir un projet d'ici à la fin du mois de février 2015.

3. En matière de développement commercial

Le Document d'aménagement commercial (DAC) du SCoT arrêté prévoit que « les Pôles structurants de bassin de vie soient consolidés. Ils disposent de droits à construire, justifiés par des critères d'aménagement pour une offre de réponse aux besoins occasionnels en moyennes surfaces. Le développement de ces ZACom ne pourra prévoir la création de galeries, ni l'implantation isolée de commerce de moins de 300 m² de surface de vente ayant vocation à s'implanter dans les centralités. Lorsque ces galeries existent, elles ne pourront s'étendre que de manière limitée, sans porter atteinte à la diversité commerciale des centralités. »

Comme rappelé dans le paragraphe précédent, la difficulté d'attirer des commerces de plus de 300 m² implique de réfléchir à la typologie de commerces susceptibles de s'installer sur ce secteur. Le cahier des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC du Chêne Romé (dont le périmètre comprend la ZACom) concernant l'habitat mixte manque de précisions sur la typologie des commerces admis (« activités tertiaires et de service »).

Pour préciser le type de commerces qui pourraient être développés sur le site de l'ancien Super U, en cohérence avec l'offre existante dans la commune et dans les communes voisines, et sans fragiliser les commerces de centre bourg, une étude de positionnement et d'opportunité commerciale du site de l'ancien Super U et du potentiel de développement

commercial en centre bourg est actuellement en cours et pourra utilement nourrir le projet de développement de la commune.

ARTICLE 3 : DIT que la notion de surface de vente minimale de 300 m² semble aujourd'hui bloquante pour les commerces ayant vocation à s'implanter sur le périmètre de la ZACom de SAINT AUBIN D'AUBIGNE.

Par conséquent, le conseil municipal INTERROGE le Pays de Rennes sur une solution à trouver qui permette à la fois de débloquer la situation, tout en protégeant les commerces de la centralité, et tout en étant compatible avec les orientations du SCOT.

LE CONSEIL CHARGE Monsieur le maire de remettre cette délibération au commissaire enquêteur dans les délais impartis. »

Article 1 : unanimité

Article 2 : 14 voix pour, 4 abstentions

Article 3 : 14 voix pour, 4 abstentions

3. Bâtiments : EHPAD : Changement du système de chauffage – Gaz ou bois

M. Emmanuel PÉRAN, 6^{ème} adjoint, rappelle que le conseil municipal, par sa délibération n°2014.133 du 3 novembre 2014, a validé l'avant-projet détaillé pour l'extension et la restructuration partielle de l'EHPAD pour un montant total de l'opération (hors changement du chauffage) de 486 500 € HT, soit 583 800 € TTC.

Le conseil municipal a également validé dans sa délibération le principe de changement de chauffage ; cependant, le système (gaz ou bois) n'a pas été déterminé.

Pour passer au chauffage gaz ou bois, il faut prévoir :

- Travaux : 120 000 € HT (gaz) à 144 000 € HT (bois)
- Etudes (gaz ou bois) : 14 000 € HT à 16 500 € HT

Les économies en fonctionnement seraient de l'ordre de 13 600 € (gaz) à 13 800 € (bois) par an pour l'EHPAD et sur 20 ans de 500 000 € (gaz) à 600 000 € (bois).

Par ailleurs, ces travaux permettraient de régler les problèmes de contrôle de légionellose. Cependant le coût des travaux pour la mise en conformité du réseau d'eau chaude sanitaire existant pour le contrôle de la légionelle ne devrait pas dépasser 5 000 € HT.

Les seules aides escomptées pour le changement du chauffage seraient les certificats d'économie d'énergie (CEE) à hauteur de :

- 4 000 à 5 000 € pour chaudière gaz
- 5 500 à 7 000 € pour chaudière bois

LE CONSEIL,

VALIDE le passage au système de chauffage gaz pour les montants estimés suivants :

- travaux : 120 000 € HT,
- maîtrise d'œuvre : 14 000€ HT

Portant ainsi le montant total de l'opération à 620 500 € HT soit 744 600 € TTC.

DEMANDE à ce que soit étudiée la possibilité de prendre en compte les économies réalisées par l'EHPAD en dépenses fonctionnement dans le cadre d'une réévaluation du loyer versé à la commune.

**13 voix pour
5 abstentions**

4. Finances-Affaires scolaires : Demande de subvention au conseil général pour la mise en place de la réforme des rythmes scolaires

Lors de la commission permanente du 27/10/14, le Conseil général a souhaité mettre en place une aide pour les communes de scolarisation de 50€ par élève à condition que la commune de scolarisation atteste par délibération ou tout autre document qu'elle a bien mis en place des activités périscolaires et qu'elle en est bien l'organisatrice.

La commune de SAINT AUBIN D'AUBIGNE a été identifiée comme pouvant recevoir une aide du Département pour la mise en place de la réforme des rythmes scolaires.

LE CONSEIL,

ATTESTE avoir mis en place la réforme des rythmes scolaires depuis la rentrée 2014/2015, en instaurant et en organisant des temps d'activités périscolaire (TAP).

ATTESTE avoir organisé l'ensemble de ces TAP en respectant les critères d'encadrement définis par la CAF, et en rédigeant son PEDT (plan éducatif de développement territorial).

SOLLICITE à ce titre auprès du conseil général une subvention pour la mise en place de la réforme des rythmes scolaires.

AUTORISE Monsieur le maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Unanimité

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 heures 20 minutes.

Jacques RICHARD

Maire

The image shows a blue circular official stamp of the Commune de Saint Aubin d'Aubigné, featuring a central emblem and the text 'COMMUNE DE SAINT AUBIN D'AUBIGNÉ' around the perimeter. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'J. Richard'.