

REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 DECEMBRE 2025

Le huit décembre deux mille vingt-cinq à 19h30 s'est réuni le Conseil Municipal sous la présidence de Pascal PINAULT MAIRE

Etaient présents : PICHOUX P. – BUAN J-M- DE LA VILLEON L.- JANVIER C. – (adjoints) – GLOAGUEN F. (Conseiller délégué) – Ms ALIX J.L.- SEVIN A. - SIMON L. – Mmes LEMEUX M. - POLET V.

Absents excusés : Mme BROUSSIN E

Absents : Mmes MAURY A. – NOURRISSON I. – M. MOUCHOUX-REBILLARD

Procurations :

Mme BROUSSIN E. a donné procuration a donné procuration à Mme JANVIER C.

Date de la convocation : 01/12/2025

DELIB20251201

Secrétaire de séance

Monsieur le Maire propose la nomination de Jean-Luc ALIX, **secrétaire** de séance.

Après délibération, à l'unanimité des membres présents.

Le Conseil Municipal désigne Jean-Luc ALIX, **secrétaire de séance**.

DELIB20251202

Délibération déclaration d'utilité publique – ZAC du Chemin Neuf

ZAC du Chemin Neuf_ procédure d'expropriation – Approbation du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) et du dossier parcellaire - Sollicitation de M. le Préfet pour l'ouverture de l'enquête publique et de l'enquête parcellaire –

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération en date du 17 mai 2018, le Conseil Municipal a approuvé la création de la ZAC du Chemin Neuf, définissant les principes d'aménagement et de programmation de la ZAC.

Par traité de concession en date du 28 octobre 2019, la commune de LA CHAPELLE CHAUSSEE a confié à la Société VIABILIS AMENAGEMENT, l'aménagement de la ZAC du Chemin Neuf.

VIABILIS AMENAGEMENT, en qualité d'aménageur de la ZAC, a mandaté fin 2019, son équipe de maîtrise d'œuvre, composée de SITADIN Urbanisme Paysage, d'INFRA STRUCTURE, de PRIGENT & ASSOCIES et d'EAU & DEBIT, pour la réalisation des études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la ZAC du Chemin Neuf.

La Commune a délibéré sur les modalités de la concertation le 11 octobre 2021 d'ici la réalisation de l'opération, à savoir l'organisation d'une exposition publique, la mise à disposition d'un registre, et la mise en ligne de l'exposition sur le site internet de la mairie.

Le Dossier de Réalisation de la ZAC et le Programme des Equipements Publics ont été approuvés par le Conseil Municipal en date du 14 mars 2022, permettant d'enclencher la phase opérationnelle de l'opération.

Une première tranche de la ZAC est aujourd'hui réalisée (phase provisoire des travaux) sur la partie Sud de l'opération (Tranche A), dans la continuité du tissu urbain existant. Les premières constructions sont actuellement

habitées.

Les objectifs d'aménagement poursuivis sur la ZAC du Chemin Neuf sont les suivants :

- Organiser le développement résidentiel dans le respect de l'identité communale

Le projet se décline prévisionnellement en 4 secteurs qui se réaliseront dans le temps, en fonction des obligations techniques, raccordement aux bassins tampons déjà en place et aux réseaux existants, mais également en fonction de la maîtrise foncière par l'aménageur Viabilis. L'opération tient compte de son environnement et de sa diversité, en renouvellement urbain sur sa partie sud, en continuité directe du bourg, et en extension urbaine au Nord.

- Permettre une offre de logements porteuse de mixité sociale

L'opération prévoit une offre d'habitat diversifié et réparti au sein des différents secteurs, avec des lots libres, des lots à destination des primo-accédants, de l'accession sociale, ainsi que du logement locatif, avec deux îlots en entrée d'opération et au centre du projet.

- Valoriser le site du projet, ses paysages et ses caractéristiques environnementales

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, c'est avant tout une mise en valeur des éléments paysagers déjà présents qui ont guidé la trame verte du projet.

- Conforter l'offre d'équipements et de services sur la commune

A travers la réalisation de l'opération du Chemin neuf, la commune souhaite également conforter son offre d'équipements, à la fois à travers ses voies, réseaux, et espaces verts, mais également avec une réserve foncière à proximité de l'école privée à l'ouest, un espace réservé à l'espace public à l'est.

Les études pré-opérationnelles ont permis d'affiner le plan de composition de la ZAC et des espaces communs. La mise en œuvre de ce projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté permet une maîtrise dans le temps de sa composition et de sa réalisation : réalisation par phases, adaptation aux évolutions de la demande et des besoins, impact progressif sur les terres, ...

D'initiative publique, l'outil ZAC assure à la Collectivité un contrôle complet et permanent sur le déroulement de l'opération et sur son contenu.

La ZAC du Chemin Neuf est à destination principale d'habitat et d'équipements.

Au sein du périmètre de la ZAC, il est prévu la réalisation du programme global prévisionnel suivant :

- 133 logements environ, créant environ 18 000 m² de surface de plancher, sur une superficie d'environ 7 hectares avec :
 - 60.1 % d'accession libre, soit 80 lots individuels environ ;
 - 21 % de logements aidés à destination des primo-accédants, soit 28 logements environ,
 - 8.3 % de logements en accession sociale, soit 11 logements environ,
 - 10.6 % de logements locatifs sociaux soit 14 logements environ :
 - Îlot A, 7 logements en entrée sud de l'opération
 - Îlot B, 7 logements au centre de l'opération
- Un îlot à destination d'équipement public à l'Est de la ZAC
- Des espaces verts d'intérêt général permettant des continuités naturelles entre le bourg et la campagne, en accompagnement de voies partagées sont prévus.

- Ainsi que les bâtis existants au sein du périmètre de la ZAC (3 maisons + 1 local accueillant les services techniques municipaux).

Outre ce programme de constructions, le projet prévoit la réalisation des équipements d'infrastructures nécessaires à sa desserte et à son fonctionnement (voiries, réseaux divers, espaces de convivialité).

Le projet présente naturellement des secteurs autonomes qui pourront constituer des secteurs opérationnels. Ils sont au nombre de 4, avec un nombre prévisionnel de logements défini ci-dessous :

Secteur A : 60 logements + un îlot pouvant accueillir 7 logements locatifs sociaux et/ou commerces – services en rez-de-chaussée + un îlot pouvant accueillir 7 logements locatifs sociaux + un îlot à destination de l'école privée + 1 îlot accueillant les services techniques municipaux

Secteur B : 48 logements

Secteur C : 11 logements

Secteur D : un îlot réservé à un équipement public

Les noms des secteurs ne présument pas de l'avancement de l'opération, qui pourrait se réaliser en 2 à 3 phases de travaux. A ce stade, seul le secteur A est aujourd'hui réalisé (phase provisoire).

La ZAC du Chemin Neuf porte sur une surface totale d'environ 7 hectares constituant des parcelles privées.

La maîtrise du foncier par la Commune ou son aménageur concessionnaire est indispensable à la poursuite de réalisation de la ZAC.

Malgré la volonté de privilégier au maximum les discussions amiables, certains propriétaires ont fait part de leur opposition à céder leurs terrains au prix d'acquisition défini sur la ZAC (3.3 €/m²).

Les fonciers non maîtrisés étant nécessaires à la réalisation complète de l'opération et à sa faisabilité technique et financière, il a été décidé par la Commune d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et de mener une enquête parcellaire conjointe, afin de pouvoir obtenir la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation complète de la ZAC et non encore maîtrisés à ce jour.

Par délibération en date du 10 mars 2025, le Conseil municipal a approuvé le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur la totalité du périmètre de la ZAC et a autorisé M. le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires à la poursuite de la procédure et à la constitution des dossiers (DUP, MEC DU, dossier parcellaire, dossier de création de ZAC).

Les différents dossiers (dossier de DUP et dossier d'enquête parcellaire), qui seront soumis en même temps à enquête, sont finalisés, et doivent à ce stade être présentés au Conseil Municipal pour autoriser M. le Maire à solliciter le Préfet du département aux fins d'instruction des dossiers et de mise à l'enquête publique et enquête parcellaire (cessibilité au titre de l'article R.132-1 C. expro.).

Au terme de l'article R112-4 du Code de l'expropriation, lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée pour acquérir du foncier et en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages dans le cadre d'une opération d'aménagement, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier (annexe 1) comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;

5° L'appréciation sommaire des dépenses.

Le périmètre de la DUP est restreint par rapport à celui de la ZAC du Chemin Neuf pour prendre en compte les acquisitions foncières d'ores et déjà opérées à l'amiable. A ce stade, pour l'enquête parcellaire, il est proposé de faire correspondre le périmètre de cessibilité (plan parcellaire) et le périmètre de DUP.

Le dossier soumis à enquête parcellaire (annexe 2) comprend :

- 1° Un plan parcellaire des terrains et bâtiments à acquérir situés dans le périmètre ;
- 2° La liste des propriétaires concernés.

En droit de l'expropriation, les notions d'utilité publique et de cessibilité désignent des aspects différents du processus :

- L'utilité publique d'un projet est une condition préalable à toute expropriation. Elle justifie que l'expropriation soit envisagée car le projet est d'intérêt général. Une enquête d'utilité publique est nécessaire pour présenter le projet au public et pour évaluer si le projet sert effectivement l'intérêt public. Au vu du dossier de DUP, considérant le projet de ZAC d'utilité publique, il appartient au Conseil Municipal d'autoriser le Maire à solliciter le Préfet pour le soumettre à enquête d'utilité publique ;
- La cessibilité, en revanche, concerne la capacité juridique de transférer les biens concernés par l'expropriation. Il s'agit de vérifier que les biens en question peuvent légalement être expropriés et transférés à l'expropriant. Cela inclut la vérification des droits de propriété et des éventuelles servitudes qui pourraient affecter les biens à exproprier, d'où la sollicitation des propriétaires dans le cadre d'une enquête dite « parcellaire ». Il appartient au Conseil Municipal d'autoriser le Maire à solliciter le Préfet pour soumettre le dossier de cessibilité à enquête parcellaire.

Au vu des résultats de ces deux enquêtes, le Préfet du département pourra, par arrêtés, d'une part, déclarer le projet de ZAC d'utilité publique, et d'autre part, déclarer cessibles les biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération.

PROJET DE DELIBERATION

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-36 et suivants,

VU le code de l'expropriation et notamment les articles L110-1 et suivants et L131-1 et suivants,

VU la délibération n°2018-05-03 du 17 mai 2018 portant création de la ZAC du Chemin Neuf,

VU la délibération n°20250302 du 10 mars 2025 autorisant le recours à la procédure de DUP et à la procédure de cessibilité,

VU les dossiers de création et de réalisation de la ZAC,

VU le dossier de Déclaration d'Utilité Publique,

VU le dossier de cessibilité,

CONSIDERANT le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique autorisé par la délibération du 10 mars 2025;

CONSIDERANT le dossier de déclaration d'utilité publique, dont la notice explicative de l'utilité publique du projet et l'appréciation sommaire des dépenses, et le dossier d'enquête parcellaire ;

CONSIDERANT les enjeux que porte ce projet de ZAC pour le développement futur de la Commune, notamment la création de nouveaux logements, d'équipements et de services ;

CONSIDERANT la réalisation d'environ 133 logements sur une période de dix années, et donc un apport de population estimé de 250 à 300 nouveaux habitants. L'opération permettra à la Commune de La Chapelle Chaussée d'atteindre ses objectifs de croissance démographique. Elle contribuera également au renouvellement des effectifs scolaires.

CONSIDERANT la mise en œuvre d'un programme diversifié en typologies et en mixité sociale (logements locatifs sociaux en collectifs, terrains à bâtir de tailles variées pour tous les publics (accession libre / primo-accédants/ accession sociale), l'opération contribuera à la diversification du parc de logements sur le territoire communal à l'adaptation de l'offre aux besoins des habitants.

CONSIDERANT le maintien et l'installation d'équipements publics sur le territoire communal, avec la viabilisation d'un équipement public en tranche D de la ZAC.

CONSIDERANT que ce projet de ZAC contribuera à son échelle aux exigences visées par les documents d'urbanisme, que ce soit en matière de logements, de mixités sociales, d'insertion urbaine et de prise en compte des enjeux environnementaux ;

CONSIDERANT les réflexions sur le logement portées par le SCoT et le PLH;

CONSIDERANT l'intérêt général de ce projet de ZAC au regard de son bilan coûts / avantages ;

CONSIDERANT la nécessité de poursuivre la procédure d'expropriation au regard du dossier de DUP présenté et de le soumettre à enquête d'utilité publique.

ENTENDU l'exposé de M le Maire

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

Article 1 : APPROUVE le dossier de Déclaration d'Utilité Publique et le dossier d'enquête parcellaire permettant l'identification des terrains concernés par l'expropriation,

Article 2 : AUTORISE M. le Maire à solliciter M. le Préfet pour l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'identification parcellaire des emprises concernées par la procédure d'expropriation,

Article 3 : AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document se rapportant à la présente décision,

Article 4 : CHARGE Monsieur le Maire, ou son représentant, de l'exécution de la présente décision, en lien avec la société VIABILIS, aménageur concessionnaire désigné pour la réalisation de la ZAC.

VOTE : Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, approuve le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) et du dossier parcellaire et autorise le maire à solliciter M. le Préfet pour l'ouverture de l'enquête publique et de l'enquête.

POUR : 12

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

DELIB 20251203

Fixant le choix de la labellisation et de la participation au financement risque santé

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la fonction publique,

Vu le décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection complémentaire de leurs agents,

Vu le décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement,

Vu l'avis du comité social territorial,

Considérant que les collectivités territoriales et leurs établissements participent, dans les conditions définies à l'article L. 827-11 du code général de la fonction publique, au financement des garanties de protection sociale complémentaire destinées à couvrir les risques d'incapacité de travail, d'invalidité, d'inaptitude ou de décès auxquelles souscrivent les agents qu'elles emploient,

Considérant que sont éligibles à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics les contrats destinés à couvrir les risques mentionnés à l'article L. 827-1 mettant en œuvre les dispositifs de solidarité mentionnés à l'article L. 827-3, cette condition pouvant être attestée par la délivrance d'un label dans les conditions prévues à l'article L. 310-12-2 du code des assurances.

Vu l'avis favorable du Comité social territorial départemental en date 12 novembre 2025, La Commune de LA CHAPELLE CHAUSSEE souhaite participer au financement des contrats et règlements labellisés auxquels les agents choisissent de souscrire pour le risque santé.

- Le montant MENSUEL de la participation est fixé à 25 € par agent.

L'assemblée délibérante décide :

- d'instaurer la participation au financement des contrats et règlements labellisés des agents de la collectivité pour le risque santé, selon les conditions reprises ci-dessus ;
- d'inscrire au budget les crédits nécessaires à son paiement à partir du budget 2026

DELIB 20251204

TRAVAUX DE RESTRUCTURATION DE LA SALLE ASSOCIATIVE ET DES VESTIAIRES – MISSION SPS

M. le maire présente le devis de mission SPS de l'entreprise SOCOTEC pour suivre les travaux de restructuration de la salle associative et des vestiaires d'un montant de 3 520 € HT. Cette mission est obligatoire dans le cadre du marché à venir.

Le maire propose d'approuver le devis présenté de l'entreprise SOCOTEC d'un montant de 3 520€ HT

Après délibération, le conseil municipal, donne pouvoir à Monsieur le Maire pour signer le devis présenté.

DELIB 20251205

TRAVAUX DE RESTRUCTURATION DE LA SALLE ASSOCIATIVE ET DES VESTIAIRES – MISSION DE CONTROLE TECHNIQUE

M. le maire présente le devis de mission de contrôle technique de l'entreprise SOCOTEC pour suivre les travaux de restructuration de la salle associative et des vestiaires d'un montant de 3 840 € HT. Cette mission est obligatoire dans le cadre du marché à venir.

Le maire propose d'approuver le devis présenté de l'entreprise SOCOTEC d'un montant de 3840 € HT.

Après délibération, le conseil municipal, donne pouvoir à Monsieur le Maire pour signer le devis présenté.

DELIB 20251206

TRAVAUX DE RESTRUCTURATION DE LA SALLE ASSOCIATIVE ET DES VESTIAIRES – MISSION DE MAITRISE D'OUVRAGE POUR LA CONCEPTION DES LOTS TECHNIQUES

M. le maire présente le devis de mission de conception des lots techniques par l'entreprise BEE + INGENIERIE pour suivre les travaux de restructuration de la salle associative et des vestiaires d'un montant de 5 980 € HT. Cette mission est obligatoire dans le cadre du marché à venir.

Le maire propose d'approuver le devis présenté de l'entreprise BEE+ INGENIERIE d'un montant de 5980 € Après délibération, le conseil municipal,

Après délibération, le conseil municipal, donne pouvoir à Monsieur le Maire pour signer le devis présenté.

DELIB 20251207

SUBVENTION 2025 CLIC NOROIT

Mme DE LA VILLEON, adjointe au maire, rappelle les missions du CLIC NOROIT au conseil municipal, à savoir l'accompagnement au mieux des personnes en perte d'autonomie et leur entourage.

Le CLIC NOROIT sollicite une contribution de 519,60 € pour accomplir leurs missions.

Le conseil municipal, après avoir délibéré, accepte le versement de la subvention au CLIC NOROIT.

DELIB 20251208

ACTIVITES SORTIR Subvention APRAS pour 2026

Mme DE LA VILLEON, adjointe au maire, rappelle la convention tripartite signée entre la commune, Rennes Métropole et L'APRAS relative à la mise en œuvre du dispositif SORTIR en décembre 2022. Suite à l'inscription de nouveaux bénéficiaires (6 en 2025), l'appel à cotisation pour 2026 s'élève à 240 euros.

Le conseil municipal, après avoir délibéré, accepte le versement de la subvention.

DELIB 20251209

MEDIATHEQUE SEANCES BEBE BOUQUINE 2026

Mme DE LA VILLEON, adjointe au maire, présente un devis de CARPE DIEM, Solène CHATEL-MOLARD pour des séances de Bébé Bouquine pour l'année 2026 à la médiathèque pour un montant de 1215€ TTC.

Après délibération, le conseil municipal, donne pouvoir à Monsieur le Maire pour signer le devis présenté.

DELIB 20251210
MEDIATHEQUE LOGICIEL MEDIATHEQUE DECALOG

Mme DE LA VILLEON, adjointe au maire, présente un devis de l'entreprise DECALOG pour la maintenance du logiciel de la médiathèque pour l'année 2026 pour un montant de 1274 € TTC.
Après délibération, le conseil municipal, donne pouvoir à Monsieur le Maire pour signer le devis présenté.

DELIB20251211
DECISION MODIFICATIVE N° 3

M. le maire fait part au conseil municipal qu'il est nécessaire de de procéder à des écritures comptables de virement de crédits internes.

	FONCTIONNEMENT	INVESTISSEMENT
DEPENSES	- CHAP 042- ART 681 : + 2 160 € - CHAP 023 - 2160 €	
RECETTES		• CHAP 040-ART 2803 : + 2160 € • CHAP 021 : - 2160 €

QUESTIONS DIVERSES

✓ **Approbation du CR Commission ZAC**

M. le maire fait un compte rendu de la réunion de la commission ZAC en date du 08 novembre 2025.

✓ **Devis rideaux occultants école publique**

Frédéric GLOAGUEN présente un devis d'un montant de l'entreprise Granjard d'un montant 1 037,63€HT de pour des rideaux occultants et permettant l'isolation de la chaleur de certaines classes de l'école publique.

✓ **Devis aire de jeux (tyrolienne)**

Frédéric GLOAGUEN présente les trois devis de l'entreprise KOMPAN (3 784€ HT -, 5 303,80€ HT- et 17 648,80 HT) d'un montant total de 26 463.60€ HT pour l'installation d'une tyrolienne à l'aire de jeux.

✓ **Devis évolution de l'outil informatique école publique**

Frédéric GLOAGUEN présente un devis de 3159.81€TTC de l'entreprise CC6TECH pour le renouvellement du parc informatique de l'école publique.

✓ **Convention projet ARTHOTHEQUE médiathèque**

Mme DE LA VILLEON, adjointe au maire, présente le projet ARTOTHEQUE au profit de la médiathèque de prêt de photos encadrées. Les photos encadrées pourront être empruntées par les abonnés de la médiathèque.

✓ **Statuts du SIPE**

M. le maire présente le nouveau service public de la petite enfance (SPPE) avec le possible transfert à un Syndicat à Vocation Unique, le SIPE. CR de la réunion du 08 décembre à 14h à la mairie de Romillé

✓ **Mission ALEC**

Frédéric GLOAGUEN présente la proposition de mission pour l'amélioration de la qualité de l'air dans l'école et l'AFEL de l'ALEC.

✓ **Tracé du sentier métropolitain**

Projet du sentier métropolitain

Prochaine réunion du conseil : le lundi 12 janvier 2026

Le maire

Pascal PINAULT

Le secrétaire de séance

Jean-Luc ALIX