

# Conseil du 19 décembre 2019

## RAPPORT

DAUH/SF/DV

Rapporteur : M. Gaudin

### N° C 19.219

### Action foncière – Orgères – Zone d'Aménagement Différé "Bouharée" – Modification du périmètre

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 52.

La séance est suspendue de 18 h 53 à 18 h 58 où la parole est donnée aux représentants de "La Nature en Ville" et de 21 h 51 à 22 h 29.

**Présents :** M. Couet, Président, Mmes Andro, Appéré (à partir de 19 h 27), Bellanger (jusqu'à 21 h 51), MM. Bernard, Besnard, Mme Besserve, M. Bohuon, Mme Bougeard, MM. Bouloux, Bourcier (à partir de 20 h 44), Breteau (jusqu'à 21 h 51), Mme Brossault (jusqu'à 23 h 53), MM. Careil, Chardonnet (jusqu'à 20 h 15), Chouan, Mmes Condolf-Ferec, Coppin (jusqu'à 21 h 51), MM. Cressard (à partir de 19 h 30 et jusqu'à 21 h 51), Crocq, Crouzet, Mmes Danset, Daucé, MM. De Bel Air (jusqu'à 23 h 05), De Oliveira, Dehaese, Dein, Mmes Dhalluin, Ducamin, MM. Duperrin, Ech-Chekhchakhi, Mme Fauchoux, M. Froger, Mmes Galic, Ganzetti-Gemin (jusqu'à 0 h 02), M. Gaudin, Mme Gautier, MM. Gérard, Guiguen (à partir de 19 h 37), Mme Guitteny (à partir de 19 h 20 et jusqu'à 23 h 06), MM. Hamon, Hervé Pascal, Houssel (jusqu'à 23 h 19), Mme Jubault-Chaussé, MM. Kerdraon, Kermarrec, Le Bihan (à partir de 19 h 12), Le Blond (jusqu'à 23 h 05), Le Bougeant (jusqu'à 21 h 51), Le Brun (à partir de 20 h 13 et jusqu'à 21 h 51), Mmes Le Couriaud (à partir de 19 h 37 et jusqu'à 23 h 29), Le Galloudec, MM. Le Gargasson, Le Gentil, Mmes Le Men (à partir de 19 h 32), Leboeuf, MM. Legagneur (jusqu'à 21 h 51), Letort, Mme Letourneux, MM. Louapre, Maho-Duhamel, Mmes Marie (à partir de 19 h 14), Moineau, M. Monnier (jusqu'à 23 h 41), Mme Noisette, M. Nouyou (jusqu'à 0 h 05), Mmes Pellerin, Pétard-Voisin, MM. Pinault, Plouhinec (à partir de 19 h 31), Prigent (jusqu'à 21 h 51), Puil, Mmes Rault, Remoissenet (jusqu'à 23 h 06), MM. Richou, Ridard, Mmes Robert (jusqu'à 21 h 51), Rolandin, MM. Rouault, Roudaut, Mmes Rougier (jusqu'à 21 h 51), Roux, MM. Ruello, Sémeril (jusqu'à 21 h 51), Mme Séven (jusqu'à 0 h 05), M. Sicot, Mme Sohier, MM. Thébault, Theurier (à partir de 19 h 48), Thomas, Yvanoff.

**Absents excusés :** Mme Barbier, MM. Béchara, Berroche, Mmes Blouin, Bouvet, Briand, Briéro, MM. Caron, Chiron, Mmes David, De Villartay, Debroise, Desbois Coquemont, Durand, Eglizeaud, MM. Gautier, Geffroy, Goater, Mme Gouesbier, MM. Hervé Marc, Jégou, Mmes Joalland, Krüger, MM. Lahais, Le Moal, Mmes Lhotellier, Marchandise-Franquet, Parmentier, MM. Pelle, Plouvier, Mme Salaün.

**Procurations de votes et mandataires :** Mme Barbier à M. Roudaut, M. Berroche à Mme Condolf-Ferec, M. Breteau à Mme Remoissenet (à partir de 22 h 29 et jusqu'à 23 h 06), Mme Briand à M. Le Bougeant (jusqu'à 21 h 51), Mme Briéro à M. Besnard, M. Chiron à Mme Le Galloudec, Mme Debroise à Mme Marie (à partir de 19 h 14), Mme Desbois Coquemont à M. De Bel Air (jusqu'à 23 h 05), Mme Eglizeaud à M. Bourcier (à partir de 20 h 44), M. Gautier à Mme Besserve, M. Goater à Mme Fauchoux, Mme Gouesbier à M. Rouault, Mme Guitteny à Mme Galic (à partir de 23 h 06), M. Hervé Marc à M. Sémeril (jusqu'à 21 h 51), M. Jégou à Mme Bougeard, Mme Krüger à M. Maho-Duhamel, M. Lahais à Mme Letourneux, M. Le Moal à M. Chardonnet (jusqu'à 20 h 15), Mme Marchandise-Franquet à Mme Rault, M. Plouvier à Mme Dhalluin, Mme Robert à Mme Appéré (à partir de 22 h 29), Mme Rougier à M. Theurier (à partir de 22 h 29), Mme Salaün à M. Thébault, M. Theurier à Mme Rougier (jusqu'à 19 h 48).

M. Ridard est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 12 décembre 2019) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 14 novembre 2019 est lu et adopté.

La séance est levée à 0 h 33.



## Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales;*  
*Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L212-1 et suivants ;*  
*Vu le décret n°2014-1602 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole "Rennes Métropole" ;*  
*Vu la délibération n° 244/2015 du 29 mai 2015 du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes ;*  
*Vu la délibération n° C 13.196 du 20 juin 2013 approuvant le projet de territoire ;*  
*Vu la délibération n° C 16.253 du 20 octobre 2016 créant une zone d'aménagement différé dénommée "Bouharée" sur le territoire communal d'Orgères ;*  
*Vu la délibération du Conseil Municipal d'Orgères en date du 8 novembre 2019 donnant un avis favorable à la modification du périmètre de la Zone d'Aménagement Différé "Bouharée".*

### EXPOSE

#### **La politique foncière de Rennes Métropole**

Depuis plus de 40 ans, la politique foncière de Rennes Métropole a pour objectif de maintenir des prix du foncier raisonnables pour la mise en œuvre des projets, de maîtriser des secteurs de développement et d'urbanisme, et de garantir la disponibilité de réserves foncières nécessaires aux projets. Cette politique vise la mise en œuvre de projets communaux ou métropolitains en matière d'habitat et d'équipements pour les services à la population, de maintien et d'accueil des activités économiques, de préservation et valorisation des espaces naturels et agricoles ou encore de réalisation d'infrastructures de déplacements et de transports.

Selon la temporalité des projets, l'intervention foncière publique permet :

- à court terme, de réaliser des opérations d'aménagement,
- à moyen terme, de maîtriser le développement urbain en assurant la maîtrise foncière,
- à long terme, de préparer les futures opérations d'aménagement en évitant la spéculation foncière.

Pour cela, Rennes Métropole et les communes ont à leur disposition des outils qui permettent d'agir sur le foncier directement (Droit de Préemption Urbain, Zone d'Aménagement Différé, Déclaration d'Utilité Publique) ou indirectement (zonage du PLU, emplacement réservé, alignement, servitudes d'urbanisme ...).

#### ➤ **La Zone d'Aménagement Différé : un outil de maîtrise foncière à long terme**

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière des terrains où il est prévu à moyen ou long terme un projet d'aménagement et d'éviter la spéculation foncière sur le secteur envisagé. La ZAD peut être instaurée, pour une durée de 6 ans renouvelables, dans les zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles délimitées par le Plan Local d'Urbanisme. La création d'une ZAD doit être compatible avec le SCoT.

Dans le cadre de la loi ALUR (loi n°2014-366 du 24 mars 2014), Rennes Métropole est autorisée, depuis sa transformation en Métropole, à créer des ZAD, par délibération et après avis favorables des communes concernées.

Par délibération n° C 16.253 du 20 octobre 2016, le Conseil Métropolitain a décidé la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur le secteur de Bouharée à Orgères.

Cette ZAD de 11 hectares environ a été créée en vue de constituer des réserves foncières pour la réalisation d'un projet urbain à vocation habitat sur le secteur de Bouharée. En effet, la commune souhaite développer un projet de construction de logements, accompagné d'équipements publics, dans la continuité urbaine de l'opération des Prairies d'Orgères, permettant l'intégration urbaine du hameau du Plessix, secteur diffus au Sud Est et assurant aussi la reconfiguration du bourg avec l'église comme centralité.



## Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

Dans le cadre des études réalisées pour la mise en oeuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, l'inventaire des zones humides sur la commune d'Orgères a été actualisé. Il est apparu qu'une majorité du périmètre de la ZAD Bouharée était concernée par des zones humides, empêchant la mise en oeuvre du projet, tel que prévu initialement.

Aussi, après échange avec la commune d'Orgères, il a été convenu de réduire le périmètre de la ZAD Bouharée, comme indiqué sur le plan annexé à la délibération, pour le rendre cohérent avec un futur secteur opérationnel. La réduction de périmètre porte sur une surface d'environ 70 169 m<sup>2</sup>, à retirer de la surface totale de 110 416 m<sup>2</sup>.

Compte-tenu de l'avis favorable du Conseil municipal d'Orgères en date du 8 novembre 2019, et, conformément aux dispositions de l'article L212-1 alinéa 3 du Code de l'urbanisme qui autorise les EPCI compétents en matière de DPU à créer et modifier des ZAD, il est proposé de modifier le périmètre de la ZAD "Bouharée" à Orgères.

Cette ZAD créée en vue de constituer des réserves foncières pour la réalisation d'un projet urbain à vocation habitat sur le secteur de Bouharée s'appliquera désormais sur un périmètre de 40 247 m<sup>2</sup> environ sur les parcelles cadastrées section ZK sous les numéros 23, 33, 34p et 319 à Orgères, comme indiqué sur le plan annexé à la délibération.

La présente délibération sera affichée à l'Hôtel de Rennes Métropole et en Mairie d'Orgères. Une mention en sera insérée dans 2 journaux diffusés dans le département.

Après avis favorable du Bureau du 5 décembre 2019, le Conseil est invité à :

- prendre acte de l'avis favorable du Conseil Municipal de la commune d'Orgères en date du 8 novembre 2019 sur la modification du périmètre de la Zone d'aménagement Différé "Bouharée" ;
- approuver le nouveau périmètre de la Zone d'Aménagement Différée "Bouharée" à Orgères, d'une surface totale de 40 247 m<sup>2</sup> environ, comprenant les parcelles cadastrées section ZK sous les numéros 23, 33, 34p et 319, conformément au plan annexé à la délibération ;
- autoriser Monsieur le Président, ou toute autre personne dûment habilitée à cette fin en application des articles L 5211.9 ou L 2122.17 du Code Général des Collectivités Territoriales, à signer tout document se rapportant à ce dossier.

o O o

### **Après en avoir délibéré, le Conseil, à l'unanimité,**

- prend acte de l'avis favorable du Conseil Municipal de la commune d'Orgères en date du 8 novembre 2019 sur la modification du périmètre de la Zone d'aménagement Différé "Bouharée" ;
- approuve le nouveau périmètre de la Zone d'Aménagement Différée "Bouharée" à Orgères, d'une surface totale de 40 247 m<sup>2</sup> environ, comprenant les parcelles cadastrées section ZK sous les numéros 23, 33, 34p et 319, conformément au plan annexé à la délibération ;
- autorise Monsieur le Président, ou toute autre personne dûment habilitée à cette fin en application des articles L 5211.9 ou L 2122.17 du Code Général des Collectivités Territoriales, à signer tout document se rapportant à ce dossier.