Envoyé en préfecture le 28/05/2025
Reçu en préfecture le 28/05/2025
Publié le
ID : 035-213502107-20250527-D_25_35_16-DE

Pacé
ville & nature

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU DATE 27 05 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept mai, à vingt heures trente, le conseil municipal de Pacé, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de M. Hervé DEPOUEZ, maire.

Étaient présents :

M. DEPOUEZ
Mme LE GALL
M. ROUAULT
Mme LEFEBVRE-BERTIN
M. BOUFFORT
Mme CABANIS
M. GARNIER
M. AUBERT
Mme MASSART
M. TRUBERT
M. MOKHTARI
M. BABOU
M. PHILOUX
M. CHAIZE
Mme HERCEG-GALESNE
Mme DANIELOU
Mme PAIMPARAY-KANY
M.CORVOL
Mme BRICE
Mme LEVENÉ
M.LEMARCHAND
Mme SIMONESSA
M. CAILLARD
M. GAISLIN
M. BAILLY
M. DUPLESSIX

Nombre de conseillers en exercice : 33
Présents à l'ouverture de la séance : 24

Quorum réuni

Étaient excusés :

Mme BOISNARD a donné pouvoir à M. ROUAULT.
Mme KHAN a donné pouvoir à Mme LE GALL.
M. MOKHTARI a donné pouvoir à M. CHAIZE jusqu'à 21h54.
Mme LOCHOU-REGNARD a donné pouvoir à M. PHILOUX.
Mme BATAILLE a donné pouvoir à M. BAILLY.
Mme QUEMENER a donné pouvoir à Mme SIMONESSA.

Étaient absents :

M. TRUBERT jusqu'à 20h38.
M.PAUGAM.
M. PERRUDIN.
Mme MAUGEAIS.

Secrétaire de séance :

M. Philippe ROUAULT

Envoyé en préfecture le 28/05/2025
Reçu en préfecture le 28/05/2025
Publié le
ID : 035-213502107-20250527-D_25_35_16-DE

35/16 – 27 mai 2025

ZAC multisites Bourg-Clais-Touraudière - Approbation de la Modification n°2 - Annexe 3 du Cahier des prescriptions et recommandations (CPR) du secteur de La Touraudière

Le rapporteur,

- rappelle que, conformément à l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme ; le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) précisant les droit et les devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre des ventes des terrains au sein du périmètre de la ZAC BCT, a été approuvé par le conseil municipal du 23/04/2024.

- informe le conseil municipal que le CCCT est accompagné d'une annexe : le « *Cahier des Prescriptions et Recommandations* » (CPR) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et fixe les prescriptions *techniques, architecturales, urbaines, paysagères et environnementales* imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

- précise que l'objet du CPR est de compléter les règles d'urbanisme fixées par le PLU sur la zone afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privatives au sein de la Z.A.C., afin d'offrir un cadre de vie agréable et pérenne à ses habitants

- précise que le CPR a également vocation à transcrire à l'échelle de la parcelle privative les objectifs qualitatifs définis par la collectivité et l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement.

- indique que ces deux documents – le CCCT et le CPR - seront annexés à chaque acte de vente ; les règles et prescriptions qu'ils fixent s'imposeront ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC.

- précise que, conformément aux dispositions des articles L 311-6, D 311-11-1 et D 311-11-2 du Code de l'urbanisme introduites par la loi ELAN du 23 novembre 2018, lorsque le Cahier des Charges de Cession de Terrains a fait l'objet d'une approbation en Conseil municipal, ainsi que des mesures de publicités prévues au même Code, ses dispositions, y compris les prescriptions techniques, architecturales, urbaines, paysagères et environnementales qu'il contient, sont opposables aux demandes d'autorisation urbanisme,

- précise que cela signifie désormais que les dispositions contenues au Cahier des Prescriptions et recommandations, annexe du CCCT, peuvent être rendues opposables aux acquéreurs des lots ainsi qu'à l'administration lors de l'instruction et de la délivrance du permis de construire, s'il est approuvé par le Conseil municipal et s'il fait l'objet des mesures de publicité prévues au Code précité.

- énonce que le CPR doit être modifié afin de s'adapter aux projets de constructions en cours de préparation sur le secteur de la Touraudière.

- précise que les modifications portent sur l'annexe 3 relative aux emprises constructibles des ilots. Ces modifications ont pour objet de mettre le plan en cohérence avec les règles d'urbanisme.

- présente par conséquent, qu'afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CPR de la ZAC Bourg, Clais Touraudière sur le secteur de la Clais à l'ensemble des services et des administrés, le Maire a décidé de le soumettre à l'approbation du Conseil municipal.

***Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,*
***Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants,*

Envoyé en préfecture le 28/05/2025
Reçu en préfecture le 28/05/2025
Publié le
ID : 035-213502107-20250527-D_25_35_16-DE

***Vu** le code général des collectivités territoriales,*
***Vu** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.311-1 et suivants, et R.311-1 et suivants,*
***Vu** le code de l'environnement, et notamment ses articles L.122-1-1, L123-19 et suivants, R123-46-1,*
***Vu** la délibération n° 17/18 du 14 juin 2016 - Projets urbains centre-bourg – Clais - Touraudière lancement des études préalables au projet de création d'une ZAC multisites - définition du périmètre d'étude et des modalités de concertation avec le public,*
***Vu** la délibération n° 24/01 du 26 septembre 2017 - Zone d'Aménagement Concerté – Bourg – Clais –Touraudière : choix du mode opérationnel et lancement de la consultation - Désignation de la commission aménagement,*
***Vu** la délibération n°26/04 du 19 décembre 2017 - Zone d'Aménagement Concerté – Bourg - Clais - Touraudière : Avis d'appel public à concurrence destiné aux aménageurs- validation des critères de sélection,*
***Vu** la concertation préalable, régulièrement conduite, et le dossier soumis à concertation,*
***Vu** la délibération n°27/03 du 12 février 2018 Zone d'Aménagement Concerté – Bourg - Clais – Touraudière : bilan de la concertation du projet de création de la ZAC,*
***Vu** la délibération n°28/20 du 27 mars 2018 Zone d'Aménagement Concerté – Bourg - Clais – Touraudière : Organisation et ouverture de la procédure de participation du public par voie électronique du projet de création de la zone d'aménagement concerté et de son étude d'impact ;*
***Vu** la délibération n° 30/03 du 26 juin 2018 approuvant le bilan de la procédure de participation du public par voie électronique pour la création de la ZAC multisites Bourg – Clais –Touraudière,*
***Vu** la délibération n° 30/04 du 26 juin 2018 portant approbation du dossier de création de la ZAC multisites Bourg – Clais –Touraudière,*
***Vu** la délibération du bureau métropolitain n°B19.486 portant accord de Rennes Métropole sur le programme des équipements publics de la ZAC Bourg Clais Touraudière de Pacé ;*
***Vu** la délibération n° 38/05 du 13 novembre 2019 portant Organisation et ouverture de la procédure de participation du public par voie électronique du complément d'étude d'impact du dossier de création et du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté ;*
***Vu** l'étude d'impact du projet de création de ZAC,*
***Vu** le complément d'étude d'impact du projet de réalisation de la ZAC,*
***Vu** le courrier du 30 décembre 2019 par lequel la MRAe Bretagne informant la commune qu'elle n'avait formulé aucune observation concernant ce dossier.*
***Vu** l'avis favorable émis par RENNES METROPOLE*
***Vu** la procédure de participation du public par voie électronique, régulièrement conduite, et le dossier soumis à participation, la synthèse des observations et propositions du public, ainsi que le bilan de cette mise à disposition,*
***Vu** le dossier de réalisation de la ZAC multisites dénommée Bourg-Clais-Touraudière,*
***Vu** le Cahier des Charges de Cession de Terrains,*
***Vu** le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, présenté en COPIL le 23 février 2021,*
***Vu** l'approbation du* Cahier des Charges de Cession de Terrains, ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions et Recommandations de la ZAC du secteur de la Touraudière de la ZAC multisites dénommée Bourg-Clais-Touraudière, par le conseil municipal du 23/04/2024,
***Vu** le* Cahier *des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales annexé à la présente délibération,*
***Considérant** l'avis favorable émis par la commission mixte « Urbanisme et développement durable - Travaux, bâtiments et voirie, lors de sa réunion du 30/04/2025 ;*

le conseil municipal, après en avoir délibéré,

APPROUVE :
l'annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrains modifié, le Cahier des Prescriptions et Recommandations de la ZAC du secteur de la Touraudière de la ZAC multisites dénommée Bourg-Clais-Touraudière établi conformément à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme et annexé à la présente délibération ;

Envoyé en préfecture le 28/05/2025
Reçu en préfecture le 28/05/2025
Publié le
ID : 035-213502107-20250527-D_25_35_16-DE

VALIDE :
les mesures de publicité suivantes :

- La mention de l'approbation du Cahier des Prescriptions et Recommandations du secteur de la Touraudière de la ZAC sera affichée pendant un mois en mairie et diffusée sur le site internet communal ;
- Mise à disposition du Cahier des Prescriptions et Recommandations du secteur de la Touraudière de la ZAC sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels de la Mairie de Pacé ;
- D'autoriser la transmission du Cahier des Prescriptions et Recommandations du secteur de la Touraudière de la ZAC approuvé à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est précisé que l'opposabilité du CPR du secteur de la Touraudière de la ZAC sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant.

DIT :
que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs et rendue publique par voie d'affichage en mairie pendant une durée d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département, conformément à l'article R. 311-5 du code de l'urbanisme. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté. La présente délibération sera également notifiée à l'Autorité environnementale et à Rennes Métropole ;

AUTORISE :
le maire à prendre tout acte nécessaire à sa parfaite exécution.

VOTE : Unanimité.

Quorum réuni 26 élus présents.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,
pour copie conforme,

Le secrétaire de séance,

Philippe ROUAULT.

Philippe Rouault

Le Maire,

Hervé DEPOUEZ.

MAIRIE DE PACÉ
(Ille et Vilaine)