

Ordre du jour:

1. Tranche 1: travaux de voirie définitive.
2. Tranche 2: avancement des travaux.
3. La Bellangerie: projets programmés pour 2018.
4. Point sur la commercialisation.
5. Questions diverses d'ordre général.

PRESENTATION : principaux points

1. TRANCHE 1: TRAVAUX DE VOIRIE DEFINITIVE.

La réalisation de la voirie définitive sur la tranche 1 se fera progressivement suivant l'avancement des constructions sur les terrains privés.

Par rapport à ce qui a été présenté à la dernière réunion du 5 octobre 2017, les échéances ont été avancées pour certaines rues, de la manière suivante

- **Juillet 2018 au lieu de la fin d'année:** rue Germaine TILLION ;
- **Fin 2018 au lieu de la fin 2019 :** rues C. CLAUDEL, L. AUBRAC
- **Fin 2018 –aménagement définitifs partiels:** rues Montagne la Forêt, B. GROULT.

Les échéances concernant les autres rues, restent inchangées.

Il est souligné que les rues de desserte comme G. TILLION, C CLAUDEL, L AUBRAC, ce sont des voies partagées, de rencontre où le piéton est prioritaire. Une signalisation adéquate en entrée de ces voies sera mise en place afin d'indiquer cette priorité.

L'aménagement définitif des rues citées ci-dessus courant 2018, consiste en la réalisation :

- De l'enrobée sur la voie de circulation,
- Des espaces verts,
- Des places de stationnement publiques,
- De l'éclairage public.

Sur les trois rues aménagées en 2018, le principe est simple avec un caniveau CC1 sur la voie permettant l'écoulement de l'eau pluviale, une bordure à vue différente permettant la délimitation entre espace privé et espace public.

Des aires de regroupement des ordures ménagères seront réalisées tel qu'il est indiqué sur les plans.

Sur les grands axes comme les rues Bénéïte GROULT- pénétrante Sud et Montagne LA FORET, des aménagements définitifs partiels sont prévus pour l'année 2018.

Ces aménagements consistent en la réalisation des trottoirs et de l'éclairage public : côté Sud sur la rue Bénéïte GROULT, côté Ouest sur la rue Montagne LA FORET, afin de sécuriser les déplacements des habitants.

Ces aménagements permettront aussi d'assurer la continuité des déplacements en reliant ces rues aux aménagements définitifs des rues de la Bellangerie et Florence ARTHAUD.

2. TRANCHE 2: AVANCEMENT DES TRAVAUX.

Rappel du programme :

- **94** lots individuels
- **12** lots groupés
- **26** logements intermédiaires
- **2** collectifs = **36** logements.
- **Avec un total de 168 logements.**

Pour 2018, il est prévu la viabilisation de 40 lots individuels, ainsi que du macro-lot destiné à recevoir environ 36 logements collectifs.

Actuellement, les travaux sont en arrêt en raison des mauvaises conditions climatiques. Néanmoins, afin d'assainir le terrain permettant le démarrage plus rapide des travaux, des tranchées drainantes ont été réalisées.

Une information régulière sera assurée quant à l'avancement de ces travaux.

Concernant les réalisations sur cette tranche, un mur de soutènement a été réalisé sur les lots de 2 à 5, en mitoyenneté avec les lots de la tranche 1c - 62 à 67, permettant une meilleure gestion des soutènements de part et d'autre et facilitant les aménagements des terrains privés.

Ce mur à une hauteur maximale côté lots 62 à 67 de 1,20 m, et côté lots 2 à 5 de 0,80 m. L'épaisseur du mur est de 0,20 m. L'aspect extérieur restera brut, aucun traitement n'est prévu.

De même, il est rappelé que le démarrage des travaux sur le parking du groupe scolaire jouxtant la rue de la Bouëxière, est prévu pendant les vacances de Pâques avec la réalisation des travaux préparatoires et de l'assainissement eaux pluviales. La finalisation de ces travaux sera faite pendant les vacances scolaires d'été, aux mois de juillet et août, avec une ouverture à la rentrée, au mois de septembre.

La réalisation d'un plateau surélevé marquera l'entrée et la sortie du parking.

Il est rappelé également, que l'accès chantier et la sortie, de tous les engins de chantier et camions de livraison, se fait impérativement par l'entrée Sud du quartier, par les rues Bénéïte GROULT et Montagne LA FORET.

Une signalisation spécifique sera mise en place dans les prochains jours, le non-respect de cette dernière pourrait être sanctionné.

3. LA BELLANGERIE: PROJETS PROGRAMMES POUR 2018.

Les projets programmés sur la Bellangerie en 2018 sont les suivants :

a) Tranche 1 : L'îlot de la Ferme

Comme présenté à la dernière réunion de consultation, le projet de l'îlot de la Ferme est principalement destiné à la réalisation d'habitat avec la sauvegarde intégrale du corps de ferme (maisons de ville).

Il est prévu la réalisation de 17 logements individuels, le produit proposé étant la maison modulaire de type TéHo.

Pour plus d'information, le contact doit être pris avec le promoteur réalisant ce programme qui est Gasnier Promotion implanté à LIFFRE.

b) Tranche 1- Aires de jeux

Il est proposé de réaliser une aire de jeux sur la première tranche de la Bellangerie pour répondre à la demande exprimée par les habitants de cette tranche.

Un sondage a été réalisé permettant d'identifier les attentes et la localisation la plus pertinente.

Les deux endroits proposés sont l'espace vert sur l'allée de la Carrière et l'espace vert le long de la rue Germaine Tillion.

Après l'analyse des avantages et des inconvénients, il est proposé de retenir l'emplacement n°2, le long de la rue Germaine Tillion.

Les éléments de jeux proposés sont un toboggan avec une petite maison de jeux, et quelques éléments à bascule, le tout en bois pour être en continuité avec son environnement et s'intégrer harmonieusement dans le site.

c) Tranche 2 : Terrains de tennis + halle

Il est prévu la réalisation de 2 terrains de tennis, des terrains pour jouer aux boules, à la pétanque, au molkky et une halle avec sanitaires permettant d'abriter les jeux de pétanque, de boules ou de molkky, et servant à l'organisation occasionnelle de manifestations comme fête de quartier, braderie, pique-niques.

Ces équipements publics seront conçus en continuité avec le complexe sportif la Jouserie et viendront compléter les activités pratiquées dans ce complexe.

L'ensemble représentera une centralité principale à l'échelle du quartier, et une centralité secondaire reliée avec le centre -ville à l'échelle de la ville.

d) Tranche 2 : Logement collectif

Le programme de la tranche 2a prévoit la réalisation d'environ 36 logements collectifs permettant de répondre aux exigences de densité à l'échelle de l'opération, mais également de participer à la mixité urbaine et qualitative du quartier.

L'architecte conseil de la ZAC, l'agence Univers, travaille sur l'élaboration des orientations d'aménagement de ce macro-lot afin d'assurer la continuité et la qualité des aménagements.

Ce travail est réalisé en concertation avec le promoteur immobilier intéressé de manière à concevoir un projet d'ensemble répondant aux contraintes réglementaires, d'urbanisme, du site et économiques.

Le démarrage de la construction pourrait être envisagé à partir de l'année 2019, l'année 2018 étant réservée à la conception et aux démarches administratives qui s'imposent.

4. Point sur la commercialisation.

4.1 Tranche 1

Le bilan de la Tranche 1 est très positif avec la réalisation au total de 106 logements, répartis comme suit :

- 67 lots individuels, dont il reste seulement 4 lots à commercialiser ;
- 22 logements sociaux ;
- 17 lots individuels sur l'îlot de la ferme dont 6 maisons de ville.

Il est rappelé que les constructions dans la Bellangerie sont exonérées de la taxe d'aménagement communale, de la taxe de raccordement à l'égoût et bénéficient d'un taux réduit de frais notariés.

Actuellement pour cette tranche, il ne reste que 3 lots à commercialiser.

4.2 Tranche 2a

Sur les 40 lots viabilisés dans la tranche 2a, il y a déjà plus de la moitié qui est réservée, il ne reste que 18 lots à commercialiser d'ici la fin de l'année.

L'avancement de la commercialisation de la tranche 2a, conditionne l'ouverture de la tranche 2b qui prévoit la réalisation d'environ 90 logements.

Toutes les informations sont sur le site www.labellangerie.fr.

OBSERVATIONS :

1. Les places de stationnement pour handicapés sur les voies en impasse n'ont pas besoin d'être matérialisées par un marquage. Celles-ci en revanche doivent restées larges, notamment sur la rue Lucie AUBRAC.

Cette remarque sera prise en compte.

2. *En limite avec l'espace privatif, la voirie définitive est arrêtée par la mise en place d'une bordure T2 vue de 2 cm.*

3. Concernant la réalisation de l'aire de jeux sur la tranche 1, un troisième emplacement a été proposé, au niveau des bassins de filtration des eaux de pluie.

Cet emplacement ne semble pas opportun en raison de la configuration des lieux : dimensions, accès, visibilité, fonctionnalité.

L'emplacement retenu est celui sur la rue Germaine TILLION. Les jeux seront protégés par rapport aux places de stationnement à proximité par la mise en place de lisses bois (comme sur la rue de la Bellangerie).

4. Le ramassage des ordures ménagères et les aires de regroupement des bacs individuels.

- *Des points de regroupement seront proposés par le SMICTOM du Pays de Fougères. A terme, ces aires pourront évoluer en containers enterrés.*

Aucun aménagement spécifique ne sera prévu pour matérialiser les aires de regroupement afin d'éviter un stockage permanent des bacs individuels sur l'espace public.

- *Une aire d'apport volontaire des déchets recyclés est prévue dans la tranche 2a, au Sud de l'îlot des logements collectifs, sur les places de stationnements publiques.*

5. Concernant l'aménagement des enclaves privatives sur chaque lot, il est rappelé que celles-ci ne peuvent pas être imperméabilisées en totalité, des traitements d'infiltration de l'eau de pluie doivent obligatoirement être mis en place, afin de prévenir tout risque de ruissellement important.

6. Concernant le retard des travaux dû aux intempéries, la municipalité s'engage à assurer une information régulière quant à l'avancement des travaux de viabilisation.

Les questions d'ordre privé sont examinées personnellement.