



DOSSIER DE CRÉATION

ZAC MULTISITES

VIGNOC

05- ANNEXES



ANNEXE 01 - DÉLIBÉRATION DU 2 JUIN 2022 FIXANT LE LANCEMENT DES ÉTUDES ET LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION RELATIVES AUX ÉTUDES PRÉALABLES

ANNEXE 02 - DOSSIER DÉROGATION ESPÈCES PROTÉGÉES PORTÉ PAR L'EPF

ANNEXE 03 - DÉCISION DE DISPENSE D'ÉTUDE D'IMPACT EN DATE DU 05/08/2024 APRÈS DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

ANNEXE 04 - SYNTHÈSE DE LA CONCERTATION

COMPTE RENDU CONSEIL MUNICIPAL DU 02 JUIN 2022

L'an deux mil vingt-deux, le 02 juin à 20 heures 30 minutes, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Daniel Houitte, Maire.

DATE DE LA CONVOCATION : 20 mai 2022

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 19

NOMBRE DE CONSEILLERS PRESENTS : 15

PRESENTS : Daniel Houitte, Gilles Lesage, Edith Garnier, Raymond Berthelot, Laurence Blaise, Jean-Marc Renais, Joseph Houal, Laurence Pilvesse, Nicolas Daboudet, Nolwenn Fougeray, Emeline Richard, Arnaud Lambert, Virginie Bernard, Patricia Laurent, Sandrine Delacroix.

Absents excusés :

Philippe Chevrel donne pouvoir à Virginie Bernard
 Franck Aubrée donne pouvoir à Daniel Houitte
 Jean-Michel Marquet donne pouvoir à Jean-Marc Renais

Absent :

Erwan Josse

Secrétaire de séance : Emeline Richard

Séance ouverte à 20 h 35.

ADMINISTRATION GENERALE - APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 AVRIL 2022

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
15	3	3	1	10

Exposé : Daniel Houitte, Maire

Daniel Houitte, Maire demande au conseil municipal si des observations sont à émettre sur le compte rendu de la séance du conseil municipal du 14 avril 2022.

Décision municipale :

23 - URBANISME - ZAC MULTI SITES - LANCEMENT DES ETUDES PREALABLES AU PROJET DE CREATION D'UNE ZAC - DEFINITION DU PERIMETRE, DES OBJECTIFS DE L'OPERATION, DES MODALITES DE CONCERTATION DU PUBLIC ET LE LANCEMENT DE LA CONSULTATION D'UNE EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE - APPROBATION

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
15	3	3	1	10

Exposé : Daniel Houitte, Maire
 Raymond Berthelot, Adjoint Délégué

🚧 Présentation des secteurs et de l'opération :

La fin prochaine de la ZAC du Vallon des Fresches (fin des travaux de la dernière tranche prévue pour 2023) a amené la commune à anticiper à nouveau son futur développement. Ainsi, dans le but de maîtriser au mieux son expansion, il est envisagé la création d'une seconde ZAC.

Pour assurer le relais avec cette opération, maîtriser son expansion, répondre à des demandes toujours importantes de logements, mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat de Val d'Ille-Aubigné 2019-2024, et se projeter dans l'exécution du PLUi récemment approuvé, il est proposé au conseil municipal de lancer des études préalables relatives à l'urbanisation de deux secteurs dans le cadre d'une future ZAC « multi sites » :

➤ Le **secteur du Haut Vaugreux** situé au Sud du bourg de VIGNOC, classé en zone 2AUE au PLUi de la Communauté de Communes du VAL d'ILLE approuvé en 2020, représentant environ 6 ha ;

➤ Le **secteur de l'Allée des Camélias**, situé au cœur du bourg de VIGNOC, d'une surface totale d'environ 2 ha. Ce secteur est identifié comme un secteur stratégique présentant un potentiel foncier intéressant, mutable à court terme. La commune est désireuse de poursuivre l'aménagement de cet îlot en plein cœur du bourg, lequel a déjà débuté avec la réalisation récente de 11 logements locatifs sociaux par le bailleur NEOTOA sur un foncier acquis par la Communauté de Communes du VAL d'ILLE.

Cette opération fait l'objet d'un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de BRETAGNE. Une convention a été signée le 22 novembre 2016 entre la commune de VIGNOC et l'EPF. Par cette convention, la commune de VIGNOC a confié à l'EPF BRETAGNE la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation d'un projet de renouvellement urbain dans ce secteur (à minima 50 % de la SP du programme consacré au logement, une densité minimale de 20 logements par hectare, une partie du programme consacrée au logement à hauteur de 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI). A cette fin, un périmètre opérationnel a été défini, ainsi qu'un périmètre de veille foncière et un périmètre d'étude.

La réponse aux enjeux et objectifs que la commune s'est fixée ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble permettant de couvrir les différents périmètres concernés et assurant à la collectivité une maîtrise du processus. C'est pourquoi il est envisagé de recourir à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) définie à l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme

La procédure ZAC constitue l'outil d'aménagement par excellence, elle présente de nombreux avantages :

- Elle permet à la commune d'être à l'initiative du projet et d'en définir les objectifs ;
- Elle constitue un affichage clair en matière de politique d'aménagement du territoire pour la commune, en ayant une appréhension globale d'un projet d'ensemble ;
- Elle permet d'aménager un site occupé par différents propriétaires sur le plus ou moins long terme, avec l'avantage selon les cas de figure d'avoir anticipé une part de maîtrise foncière ;
- Elle permet l'aménagement d'un nouveau quartier par un système de financement des équipements publics, propres à l'opération ou induits par celle-ci ;
- Elle permet d'engager une concertation avec les administrés en facilitant l'adhésion au projet urbain ;
- Elle permet un suivi et un contrôle de l'ensemble du processus par les élus : la commune restant au cœur de la gouvernance pour prendre les décisions qui jalonnent l'élaboration et « la vie » de l'opération ;
- La maîtrise de l'opération par la collectivité permet de sécuriser les opérations « tiroir » intégrant des problématiques de relogement et de relocalisation d'activités ou commerces, sujets souvent sensibles.

Une opération « multi-site » bénéficie de surcroît de plusieurs atouts :

- Dans le cadre d'une cohérence des périmètres avec le centre bourg en épicerie, elle permet une urbanisation équilibrée de la commune, en confortant l'attractivité du cœur de ville et de son offre de services ;
- Elle offre une diversité de réponses en matière de logement, en gérant également raisonnablement les objectifs de densité ;
- Elle apporte une certaine souplesse dans le phasage chronologique de l'opération, en raisonnant à l'échelle de chaque site ;
- Elle permet une péréquation financière entre les différents sites, notamment au regard de la requalification du centre bourg, intervention souvent difficile à équilibrer économiquement.

1. Etudes préalables

Afin de réaliser cette opération d'aménagement et de définir ses contours précis, il est nécessaire de réaliser des études d'urbanisme. Ces études préalables porteront sur deux secteurs d'environ 8 ha (périmètres d'étude ci-annexés **n°1**) afin de garantir une réflexion plus globale en terme d'analyse et d'orientations d'aménagement.

Aux termes d'un appel d'offres, un groupement, proposant toutes les compétences nécessaires au regard des prestations attendues (urbanisme, paysage, VRD et ingénierie de l'aménagement, environnement, approche économique et financière des opérations, etc.) sera sélectionné pour analyser les contraintes et les besoins, les enjeux et la faisabilité technique, juridique et financière de l'opération.

Ce marché comprend une tranche ferme qui consiste en la réalisation des études préalables urbaines, paysagères, environnementales, VRD et économiques de la ZAC, la mise en œuvre d'une procédure de création de ZAC sur les secteurs considérés intégrant la constitution du dossier de création de ZAC.

Par ailleurs, il comprend plusieurs tranches conditionnelles qui consistent en, des missions de MOE partielle AVP sur le périmètre de la ZAC, la mise en œuvre de la procédure d'évaluation environnementale, l'élaboration du dossier de demande de déclaration d'utilité publique, la constitution du dossier de réalisation de la ZAC, la constitution du dossier loi sur l'eau, la modification du PLU

Une fois la ZAC créée, il s'agira de faire réaliser des études dites pré opérationnelles en vue de la confection du dossier de réalisation prévu à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, qui détermine véritablement et assez précisément le programme de réalisation de la ZAC (programme des équipements publics à réaliser dans la zone, programme global des constructions, modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ...).

Sur la base de ce dossier de réalisation, le conseil municipal pourra alors approuver le programme des équipements publics et passer à la phase opérationnelle.

Il devra également choisir le mode de réalisation de la ZAC (régie ou concession d'aménagement, après mise en œuvre d'une procédure de publicité et de mise en concurrence).

2. Les objectifs poursuivis

La création d'une ZAC est soumise, en vertu de l'article L. 103-2 2° du Code de l'urbanisme à une procédure de concertation avec le public.

A ce titre, en vertu de l'article L. 103-3 du Code de l'Urbanisme, il appartient au Conseil municipal de fixer les objectifs poursuivis par la commune en projetant de créer une ZAC sur le secteur considéré.

La création de cette nouvelle ZAC constitue un enjeu majeur pour le développement de la commune.

En effet, ce nouveau projet devra permettre de répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la continuité d'urbanisation inscrite au PLUi nécessaire au développement de la commune (écoles, commerces ...) tout en conservant une identité de commune rurale ;
- Mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté d'accueillir de nouveaux habitants.
- Maîtriser le foncier, proposer une offre de logements diversifiée permettant de favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale et de réaliser les objectifs fixés à la commune de Vignoc dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Val d'Ille-Aubigné 2019 ;
- Requalifier et densifier l'urbanisation du cœur de bourg ;
- Prévoir des aménagements favorisant des liaisons douces piétons/cycles en direction des équipements publics, intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier, et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources...).

3. les modalités de la concertation

Conformément à l'article L. 103-3 précité, il appartient également au Conseil municipal de fixer les modalités de la concertation avec le public permettant, précise l'article suivant, « *pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.* »

Afin d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées à cette opération d'aménagement, il est proposé de mettre en place les modalités suivantes :

- **Deux réunions publiques d'information** visant à présenter le projet et son cadre réglementaire;
- **L'ouverture d'un registre d'observations** qui sera disponible pendant toute la durée de l'élaboration du projet, c'est-à-dire jusqu'à la décision de création de la ZAC, dans les locaux de la mairie de VIGNOC (aux heures d'ouverture habituelles);
- **La mise en place d'une exposition publique**, lorsque le schéma général d'aménagement sera défini, par le biais de panneaux qui seront disposés en mairie.
- **Parution d'articles** sur les supports de communication de la commune afin d'informer le public de l'avancement du projet ;

Au terme du processus de concertation, un bilan de la concertation sera dressé et soumis à l'approbation du Conseil Municipal en même temps que celui-ci se prononcera sur l'opportunité de créer la ZAC.

Après délibération, le conseil municipal :

- **DECIDE**, conformément aux objectifs et enjeux détaillés ci-dessus, le lancement des études préalables à l'opération d'aménagement pour la création de la ZONE D'AMENAGEMENT

CONCERTE sur les secteurs du Haut-Vaugreux et le secteur de l'Allée des Camélias dans le centre-bourg ;

- **MANDATE** en conséquence Monsieur le Maire pour engager la procédure de marché public nécessaire à la désignation du prestataire qui aura la charge de ces études, organiser et coordonner ces études, assurer les formalités et signer les documents s'y rapportant ;
- **DECIDE** de fixer, tels que présentés dans le rapport ci-avant, les objectifs poursuivis par la commune et les modalités de la concertation, conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, associant le public pendant tout le temps de l'élaboration du projet, de la présente délibération jusqu'à celle qui se prononcera sur la création de la ZAC et fera le bilan de cette concertation ;
- **DECIDE** que la publicité de cette décision sera assurée selon les modalités suivantes :
 - o Affichage de la présente délibération en mairie durant un mois ;
 - o Article dans le bulletin communal ;
 - o Publication au recueil des actes administratifs de la commune.

24 - VOIRIE – INTEGRATION (CLASSEMENT) DES VOIES RETROCEDEES DANS LA CADRE DE LA ZAC « VALLON DES FRESCHES »DANS LE DOMAINE COMMUNAL - APPROBATION

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
15	3	3	1	10

Exposé : Raymond Berthelot, Adjoint délégué

La commune de Vignoc, par délibération en date du 09 décembre 2022 a accepté la rétrocession des espaces publics (réseaux, voirie, espaces verts) des tranches 1, 2, 3, 4 de la ZAC Vallon des Fresches.

Dans le cadre de la gestion de la voirie communale, la procédure de classement relève de la compétence du conseil municipal. Raymond Berthelot, Adjoint Délégué informe le conseil municipal qu'il convient de classer les voies (annexe 2) dans la voirie communale. Il rappelle que l'opération envisagée n'a pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par les voies.

Le conseil municipal, à l'unanimité,

- **DECIDE DE CLASSER** dans le domaine public les parcelles mentionnées dans l'annexe 2 ;
- **AUTORISE** le Maire à signer tous documents relatifs à cette affaire.

25 -BATIMENTS COMMUNAUX - ECOLE MATERNELLE – PRESENTATION DE L'ESQUISSE – AVIS

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
15	3	3	1	10

Exposé : Gilles Lesage, Adjoint Délégué
Nicolas Daboudet, Conseiller Délégué

Par délibération en date du 15 février 2022, le conseil municipal a autorisé le Maire à signer le marché de maîtrise d'œuvre avec le cabinet Désirs d'Espaces Architectes Rennais (DEAR).

Plusieurs réunions de travail se sont tenues entre la commune, le cabinet DEAR, les usagers du futur bâtiment scolaire pour définir les besoins en veillant au maintien de l'enveloppe financière estimée.

Une esquisse est présentée au conseil municipal lors de la séance.

Après la présentation de l'esquisse et les débats, le conseil municipal, à l'unanimité

- **APPROUVE** la phase esquisse présentée et annexée à la présente délibération ;

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer toutes demandes d'autorisation relative aux procédures d'urbanisme afférente à cette opération.

26 -BATIMENTS COMMUNAUX - EGLISE – CLOCHES - DEPARTEMENT - DEMANDE DE SUBVENTION AU TITRE DU FST – APPROBATION

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
15	3	3	1	10

Exposé : Gilles Lesage, Adjoint Délégué

Après l'entretien annuel des cloches de l'Eglise de la commune de Vignoc, il a été constaté par l'entreprise en charge de l'entretien que deux cloches sur trois sont endommagées. Elles présentent des fissures et le joug de la cloche 1 réparé à plusieurs reprises est vermoulu et fragile. Il a été décidé de mettre en arrêt les cloches 1 et 2.

Des crédits pour la réparation des deux cloches ont été inscrits au budget primitif 2022 et des recherches de financement ont été effectuées.

Dans le cadre du Fonds de solidarité territoriale, le Département 35 aide les collectivités au financement de certains projets. La réparation des cloches de l'Eglise de Vignoc rentrent dans ce cadre.

Le conseil municipal, à l'unanimité,

- **SOLLICITE** auprès du Département d'Ille-et-Vilaine une aide financière au titre du FST pour la réparation des deux cloches ;
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous documents se rapportant à cette affaire.

27 - BATIMENTS COMMUNAUX - EGLISE - CLOCHES – ETAT – DEMANDE DE SUBVENTION AU TITRE DE LA DETR – APPROBATION

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
15	3	3	1	10

Exposé : Gilles LESAGE, Adjoint Délégué

Après l'entretien annuel des cloches de l'Eglise de la commune de Vignoc, il a été constaté par l'entreprise en charge de l'entretien que deux cloches sur trois sont endommagées. Elles présentent des fissures et le joug de la cloche 1 réparé à plusieurs reprises est vermoulu et fragile. Il a été décidé de mettre en arrêt les cloches 1 et 2.

Des crédits pour la réparation des deux cloches ont été inscrits au budget primitif 2022 et des recherches de financement ont été effectuées.

Dans le cadre du DETR, l'Etat aide les collectivités au financement de certains projets. La réparation des cloches de l'Eglise de Vignoc rentrent dans ce cadre.

Le conseil municipal, à l'unanimité,

- **SOLLICITE** auprès des services de l'Etat une aide financière au titre de la DETR pour la réparation des deux cloches ;
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous documents se rapportant à cette affaire.

28 - FINANCES - EGLISE - INDEMNITE POUR GARDIENNAGE (120.97 €)- APPROBATION

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
15	3	3	1	10

Exposé : Daniel Houitte, Maire

Par délibération en date du 04 février 2021, le conseil municipal a décidé d'allouer pour l'exercice 2021, une indemnité de gardiennage de l'Eglise de Vignoc à la Paroisse Sainte-Croix de la Flume pour un montant de 120.97 €.

Pour l'année 2022, l'indemnité n'a pas été revalorisée. En conséquence le plafond indemnitaire pour le gardiennage des églises communales est de 479.86 € pour un gardien résidant dans la commune où se trouve l'édifice du culte et de 120.97 € pour un gardien ne résidant pas dans la commune et visitant l'Eglise à des périodes rapprochées.

Il est proposé de reconduire le versement de l'indemnité de gardiennage d'un montant de 120.97 € pour l'année 2022.

Le conseil municipal, par 17 voix pour et 1 voix contre (*Virginie Bernard*)

- **APPROUVE** le versement de l'indemnité de gardiennage de l'Eglise d'un montant de 120.97 € pour l'année 2022;

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à cette affaire.

29 - FINANCES - ASSOCIATION LA GAULE VIGNOICOISE (PECHE) – SUBVENTION – COMPLEMENT – APPROBATION

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
15	3	3	1	10

Exposé : Jean-Marc Renais, Adjoint Délégué

Par délibération en date du 14 avril, le conseil municipal a décidé le versement des subventions aux associations.

Après réflexion et en raison de l'entretien l'étang activité principale de l'association, il semble nécessaire de maintenir le montant de la subvention des années précédentes soit un montant forfaitaire de 100 € et non pas le mode de calcul par adhérent.

Le conseil municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE** le versement forfaitaire de 100 € au lieu de 24 € (3*8 €/adhérent) à l'association La Gaule Vignocoise ;

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à cette affaire.

30 - PERSONNEL COMMUNAL - SUPPRESSION ET CREATION DE POSTES A LA SUITE D'AVANCEMENT DE GRADE- APPROBATION

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
15	3	3	1	10

Exposé : Daniel Houitte, Maire

Daniel Houitte, Maire rappelle au conseil municipal que conformément à l'article L.313-1 du code général de la fonction publique, les emplois de chaque collectivité et établissement sont créés et/ou supprimés par l'organe délibérant de la collectivité.

Conformément au code de la fonction publique et à la suite de la réalisation des Lignes Directrices de Gestion (loi n°2019-828 du 6 août 2019), un examen de la situation administrative individuelle de chaque agent a été réalisé, il en découle la proposition de promouvoir par voie d'avancement de grade les postes ci-dessous et par conséquent supprimer les anciens postes.

emploi permanent	sexe	filrière	catégorie	Poste à supprimer	Poste à créer	service	poste vacant	temps complet/ temps partiel
permanent	f	administrative	A	Attaché	Attaché principal	administratif	non	TC (35/35ème)
permanent	f	technique	C	Adjoint technique principal 2ème classe	Adjoint technique principal 1ème classe	scolaire	non	TNC 33/35ème)
permanent	f	technique	C	Adjoint technique territorial 2ème classe	Adjoint technique principal 2ème classe	scolaire	non	TNC (23/35ème)
permanent	f	culturelle	C	Ajoint du patrimoine	Adjoint du patrimoine principal 2ème classe	culture	non	TNC (17,5/35ème)

Le conseil municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE** la création et la suppression des postes ci-dessus cités à compter du 1^{er} juin 2022 ;
- **AUTORISE** le Maire à signer tout document se rapportant à cette affaire.

31 - PERSONNEL COMMUNAL - REMBOURSEMENT FRAIS DE FORMATION AVANCES PAR UN AGENT COMMUNAL – APPROBATION

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
15	3	3	1	10

Exposé : Daniel Houitte, Maire

Un agent a avancé des frais d'une formation de perfectionnement afin de le rembourser, le service des finances publiques de Fougères demande que le conseil municipal autorise le Maire à effectuer le remboursement de la prestation au dit agent pour un montant de 360 €, facture acquittée à l'appui.

Le conseil municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE** le remboursement des frais de la première partie de la formation (BAFA) à l'agent sous présentation de facture ;
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à cette affaire

32 - ADMINISTRATION GENERALE – DELEGATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE – ACTER

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
15	3	3	1	10

Exposé : Daniel Houitte, Maire

En application de l'article L 2122-23 du code général des collectivités territoriales et de la délibération du 04/06/2020, par laquelle le conseil municipal a donné délégation au Maire, le Maire rend compte à l'assemblée de décisions prises :

Consultations

Objet	Lieu	Fournisseur	Montant TTC
matériels divers (débroussailleuse, tondeuse)	Atelier	AGRI MELESSE	2 570,39 €
Tables	Salle Etage Maison des associations	Ouest collectivités	1 592,64 €
Bornes béton pour indiquer les allées	cimetière	Résolutions	398,16 €
Aménagement Allée du ruisseau	agglomération	Multi TP	8 569,68 €
Visseuse	Atelier	Foussier	351,60 €
Panneaux de signalisation	Campagne	Self signal	265,06 €
Sèche linge	Lingerie	Proxi	2 099 €
Panneau "L'éclat de lire"	Bibliothèque	AWI publicité	668,16 €
Refonte des cloches	Eglise	Art camp	40 614 €
panneau d'affichage plan agglo	agglomération	VEDIF	2 926,80 €
Jeu à ressort	parc de loisirs	SCLA	618,34 €

Décision de ne pas préempter

Adresse du bien	Nature du bien	m2	Prix
4 impasse des galeries	terrain bâti	277	310 000 € + frais d'acte
10 allée des roses	Terrain bâti	548	350 000 € + frais d'acte

Le conseil municipal en prendre **ACTE**.

Décision municipale :
33 - ADMINISTRATION GENERALE - PUBLICITE DES ACTES DE LA COLLECTIVITE - REFORME - APPROBATION

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
15	3	3	1	10

Exposé : Daniel Houitte, Maire

Vu l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction en vigueur au 1^{er} juillet 2022,

Vu l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements,

Vu le décret n° 2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements,

Le maire rappelle au conseil municipal que les actes pris par les communes (délibérations, décisions et arrêtés) entrent en vigueur dès qu'ils sont publiés pour les actes règlementaires et notifiés aux personnes intéressées pour les actes individuels et, le cas échéant, après transmission au contrôle de légalité.

A compter du 1^{er} juillet 2022, par principe, pour toutes les collectivités, la publicité des actes règlementaires et décisions ne présentant pas un caractère individuel sera assurée sous forme électronique, sur le site Internet de la collectivité.

Les communes de moins de 3 500 habitants bénéficient cependant d'une dérogation. Pour ce faire, elles peuvent choisir, par délibération, les modalités de publicité des actes de la commune :

- soit par affichage ;
- soit par publication sur papier ;
- soit par publication sous forme électronique.

Ce choix pourra être modifié ultérieurement, par une nouvelle délibération du conseil municipal.

Considérant la nécessité de maintenir une continuité dans les modalités de publicité des actes de la commune de Vignoc afin d'une part, de faciliter l'accès à l'information de tous les administrés et d'autre part, de se donner le temps d'une réflexion globale sur l'accès dématérialisé à ces actes,

Le conseil municipal, à l'unanimité, la décision suivante :

- **DECIDE D'OPTER** pour la publicité des actes par voie de publication papier en complément de la publication sous forme électronique, sur le site internet de la commune.

INFORMATIONS

- Point d'étape sur le sponsoring du rallye 4L trophy
- Bibliothèque – Remise de prix – concours de lecture 1^{er} juin
- Soirée Moules-Frites avec feu d'artifice le 2 juillet 2022
- Collecte des téléphones portables mise en place en mairie en partenariat avec Orange et l'AMF35
- World clean up day : journée internationale au mois de septembre – Renouvellement de l'opération sur Vignoc le 17 septembre 2022

Séance close à 21 h 49.

HOUITTE Daniel	LESAGE Gilles	GARNIER Edith	BERTHELOT Raymond	BLAISE Laurence	RENAIS Jean-Marc	HOUAL Joseph
PILVESSE Laurence	DABOUDET Nicolas	FOUGERAY Nolwenn	RICHARD Emeline	LAMBERT Arnaud	JOSSE Erwan ABSENT	CHEVREL Philippe ABSENT
BERNARD Virginie	LAURENT Patricia	AUBREE Franck ABSENT	DELACROIX Sandrine	MARQUET Jean-Michel ABSENT		

PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN

14 RUE DE LA POSTE - VIGNOC (35)

Dossier de demande de dérogation au titre de l'article L. 411-2 du code de l'environnement portant sur des espèces de faune sauvages protégées et leurs habitats


Etablissement public administratif EPF Bretagne

14 Bd Henri Fréville

35 207 RENNES

SIÈGE SOCIAL


 4 rue du Grand Rigné – 35830 Betton

 02 99 55 55 05

 contact@dervenn.com

AGENCE PAYS DE LA LOIRE

 12 rue Descartes – 44119 Treillières

 02 99 55 55 05

 contact@dervenn.com

PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN

14 Rue de la Poste - Vignoc (35)

Réf. Dossier : 2024-176	Rédacteur : Clémence Lesaule
Dossier suivi par : Clémence Lesaule	Relecteur : Clémence Lesaule
Mail : c.lesaule@dervenn.com	Date : 16/05/2025
Téléphone : 02 99 55 55 05 / 06 30 04 49 63	Version :1

HISTORIQUE DES VERSIONS

Indice	Date	Rédacteur(s)	Modifications
1	17/05/2024	Clémence Lesaule	Version initiale

SOMMAIRE

DOCUMENTS CERFA	Erreur ! Signet non défini.
1. Présentation du demandeur, du projet et de sa justification.....	6
1.1. MAÎTRE d'ouvrage.....	6
1.2. Contexte	7
1.3. Localisation du site du projet et de l'aire d'étude	8
1.4. Présentation du projet.....	10
1.5. Justification de la nécessité d'une démolition immédiate en raison d'un risque d'effondrement susceptible de porter atteinte à la sécurité publique	10
2. Cadre méthodologique.....	12
2.1. Aires d'études.....	12
2.2. Équipe projet.....	14
2.3. Prospection de terrain	14
3. État initial, potentialités écologiques et intérêt de la zone de projet	15
3.1. Contexte général de la zone de projet.....	15
3.1.1. Zonages du patrimoine naturel.....	15
3.1.1. Interdépendances du site projet aux zonages localisés à proximité.....	19
3.2. Avifaune nicheuse et chiroptère.....	19
3.2.1. Analyse bibliographique ciblée sur l'avifaune liée au bâti dans le secteur	19
3.2.2. Analyse bibliographique concernant les chiroptères.....	20
3.2.3. Résultats des inventaires Biosferenn.....	20
3.2.4. Espèces nicheuses relevées	21
3.2.5. Rappel de l'écologie des espèces.....	23
4. Evaluation des impacts et définition des mesures	25
4.1. Effets généraux du projet.....	25
4.1.1. Destruction des bâtiments.....	25
4.1.2. Activités des véhicules et personnes et modification des composantes environnementales (bruits, lumière, poussières).....	25
4.2. Évaluation des impacts bruts envisagés	26
4.3. Mesures d'attÉnuatIon (Évitement/rÉduction)	27
4.3.1. Mesures d'évitement	28
4.3.2. Mesures compensatoires	28
4.3.3. Caractère compensable des impacts	28
4.3.4. Méthode de définition des surfaces compensatoires minimales à mettre en œuvre.....	28
4.3.5. Sécurisation foncière des mesures compensatoires	28
4.3.6. Mesure à mettre en œuvre	29
5. Mesure d'accompagnement.....	31

5.1.	Déplacement des jeunes d'hirondelle des fenetres	31
5.2.	suivi écologique pour le moineau domestique	31
6.	Mesure de suivi	31
7.	Conclusion	33

TABLES DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 :	Localisation des sites de nidification de l'avifaune sur le zonage de la potentielle ZAC à Vignoc (source : Biosferenn)	7
Figure 2 :	Localisation générale du projet.....	8
Figure 3 :	Localisation du projet.....	9
Figure 4 :	Photographie du bâti (source : googlemaps).....	9
Figure 6 :	Cartographie des aires d'études.....	13
Figure 7 :	Outils règlementaires et contractuels en faveur du patrimoine naturel.....	17
Figure 8 :	Outils d'inventaire et périmètres de protection foncière en faveur du patrimoine naturel.....	18
Figure 9 :	Extrait de la carte de localisation issue du suivi de nidification de l'avifaune dans le cadre du diagnostic mené par Biosferenn.....	20
Figure 10 :	Localisation des nids recensés à proximité en mai 2024.....	22
Figure 11 :	Hirondelle de fenêtre (source : oiseaux.net)	23
Figure 12 :	Couple de Moineau domestique (source : Dervenn).....	24
Figure 13 :	Nichoir triple encastrable à Moineau domestique (SCHEGLER)	29
Figure 14 :	Nichoir double pour Hirondelle de fenêtre (LPO)	29

TABLEAUX

Tableau 1 :	Parcelles cadastrales concernées par le projet	8
Tableau 2 :	Présentation des aires d'étude	12
Tableau 3 :	Noms et domaines d'intervention des membres de l'équipe projet.....	14
Tableau 4 :	Liste des outils règlementaires, contractuels, conventionnels, d'inventaires et périmètres de protection foncière en faveur du patrimoine naturel	16
Tableau 5 :	Nids relevés dans le secteur du bâtiment voué à démolition	22
Tableau 6 :	Les 5 intensités d'impact évaluées.....	26
Tableau 7 :	Évaluation des impacts bruts sur les espèces protégées recensées.....	27

PARTIE A : PRESENTATION DU PROJET

1. PRESENTATION DU DEMANDEUR, DU PROJET ET DE SA JUSTIFICATION

1.1. MAÎTRE D'OUVRAGE

L'Établissement Public Foncier de Bretagne projette la démolition d'un bâtiment d'habitation situé sur la commune de Vignoc dans le département de l'Ille-et-Vilaine en région Bretagne.

Le dossier est porté par l'Établissement Public Foncier de Bretagne.



14 avenue Henri Fréville

35 200 Rennes

SIRET : 51 418 579 200 033

Nom, prénom, qualité du signataire, représentant du pouvoir :

M. Philippe HERCOUËT Président

Mme Carole CONTAMINE, Directeur Général

1.2. CONTEXTE

L'ancien bâtiment d'habitation situé au 14 rue de la Poste dans la commune de Vignoc (35) doit être démoli en raison d'un risque d'atteinte à la sécurité publique du fait d'un effondrement imminent de l'immeuble sur la voie publique.

Ce bâtiment, a fait l'objet d'un diagnostic réalisé par le bureau d'étude Biosferenn entre mars et décembre 2023. Un inventaire de l'avifaune nicheuse y a été spécifiquement mené le 20 juin 2023. Cette étude a révélé la présence de nids d'Hirondelles de fenêtre, une espèce protégée au niveau national (individus et habitats), sur ce bâtiment destiné à la démolition.

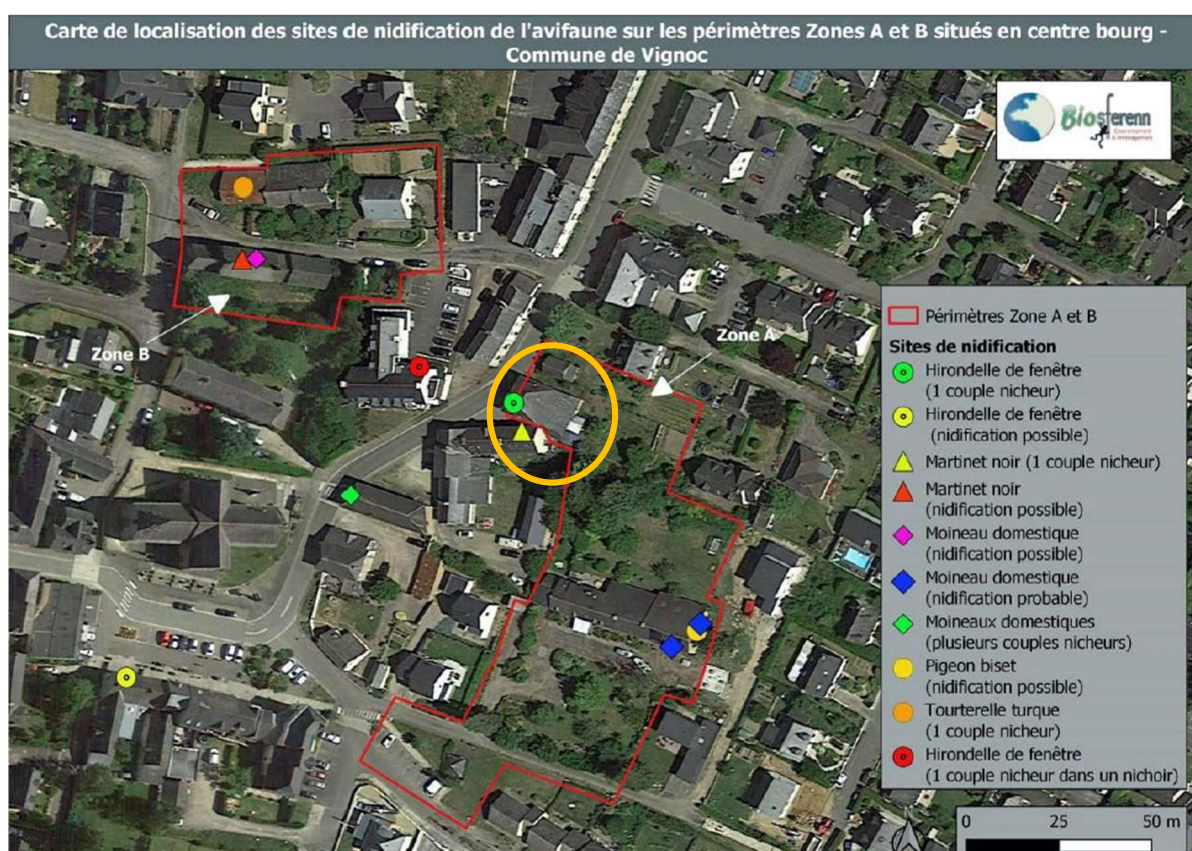


Figure 1 : Localisation des sites de nidification de l'avifaune sur le zonage de la potentielle ZAC à Vignoc (source : Biosferenn)

Afin de compléter l'état des lieux en vue d'une demande de dérogation pour les espèces protégées, l'EPF a mandaté DERVENN pour effectuer une visite sur le site en 2024. La mission a consisté à actualiser le nombre de nids présents sur le bâtiment le recensement des autres espèces nicheuses, et élaborer le présent dossier de demande de dérogation.

1.3. LOCALISATION DU SITE DU PROJET ET DE L'AIRE D'ETUDE

Le projet est situé à Vignoc, dans le département d'Ille-et-Vilaine (35), en région Bretagne. Il concerne un bâtiment d'une emprise au sol d'environ 170 m², situé en bordure de la rue de la Poste.

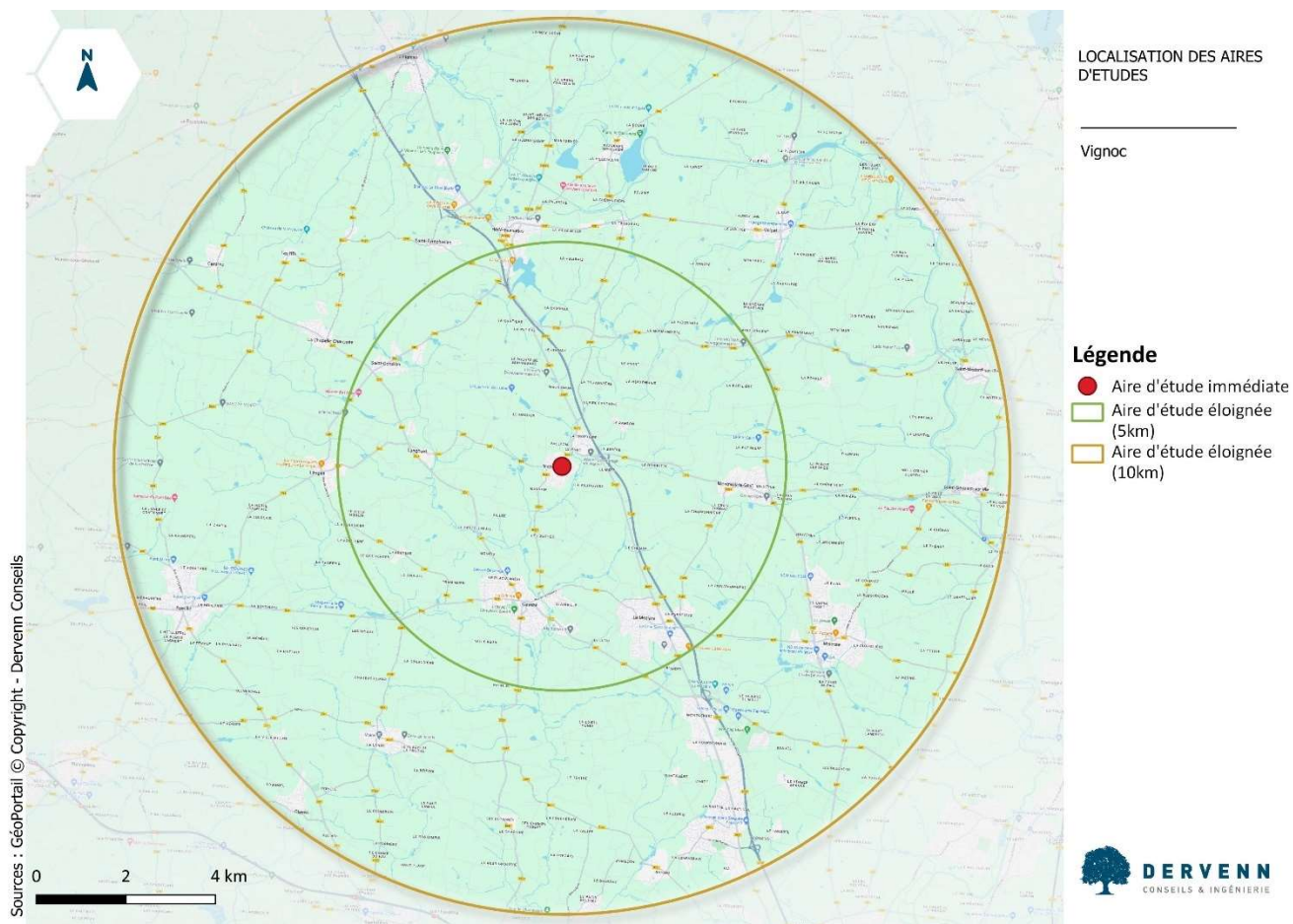


Figure 2 : Localisation générale du projet

Tableau 1 : Parcelles cadastrales concernées par le projet

Surface du projet	Parcelles cadastrales concernées
170 m ² (bâti)	Section AA Parcelle 100

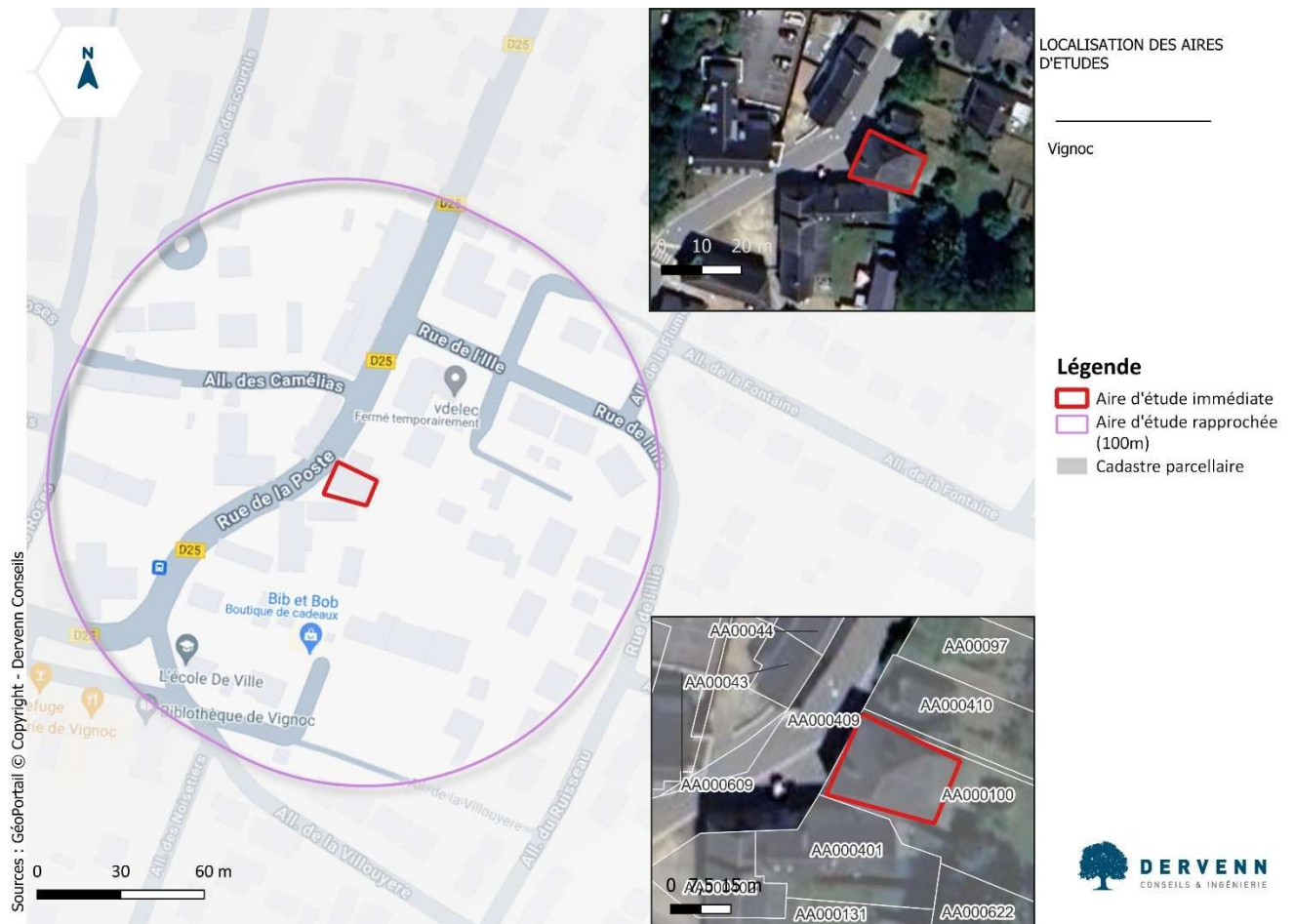


Figure 3 : Localisation du projet



Figure 4 : Photographie du bâti (source : googlemaps)

1.4. PRESENTATION DU PROJET

Le projet porté par l'EPF concerne uniquement la démolition du bâtiment situé au 14 rue de la Poste et la remise en état du site pour rétrocession à la mairie.

1.5. JUSTIFICATION DE LA NECESSITE D'UNE DEMOLITION IMMEDIATE EN RAISON D'UN RISQUE D'EFFONDREMENT SUSCEPTIBLE DE PORTER ATTEINTE A LA SECURITE PUBLIQUE

À la suite d'une visite sur site effectuée par M. Rimbart de l'EPF, accompagnée par l'entreprise chargée de la démolition du bâtiment, il a été constaté que l'état actuel de la structure était fragilisé et risquait de s'effondrer sur la voie publique. Par conséquent, un arrêté de péril imminent a été pris par la mairie, exigeant la démolition de l'ancienne maison d'habitation avant le 15 juin 2024. L'arrêté de mise en demeure est disponible en annexe du présent document.

PARTIE B : ÉTAT INITIAL FAUNE, FLORE ET MILIEUX NATURELS

2. CADRE METHODOLOGIQUE

2.1. AIRES D'ETUDES

Au cours de l'étude, plusieurs aires d'étude ont été définies.

Tableau 2 : Présentation des aires d'étude

Aire d'étude	Caractéristiques
Éloignée	<p>En termes écologiques, l'aire d'étude éloignée correspond à l'entité écologique dans laquelle s'insère le projet et où une analyse globale du contexte environnemental de l'aire d'étude immédiate est réalisée.</p> <p>Dans le cadre de cette étude, il a été choisi un tampon de 5 km autour de l'aire d'étude immédiate afin d'y cibler les outils règlementaires relatifs à la biodiversité (Zonages Natura 2000, Arrêtés de protection de Biotope). Il a également été choisi un tampon de 3 km autour de l'aire d'étude immédiate afin d'y relever et analyser les continuités écologiques et les interactions avec les zonages d'inventaires du patrimoine naturel notamment.</p>
Rapprochée	<p>Corresponds au périmètre dans lequel s'insère le projet et où une analyse du contexte environnemental de l'aire d'étude immédiate est réalisée. Il a été choisi un tampon de 100 m autour de l'aire d'étude immédiate.</p>
Immédiate	<p>Corresponds à l'emprise projet de l'ouvrage, dans ce cas présent, à l'emprise au sol du bâtiment ayant vocation à être détruit.</p>

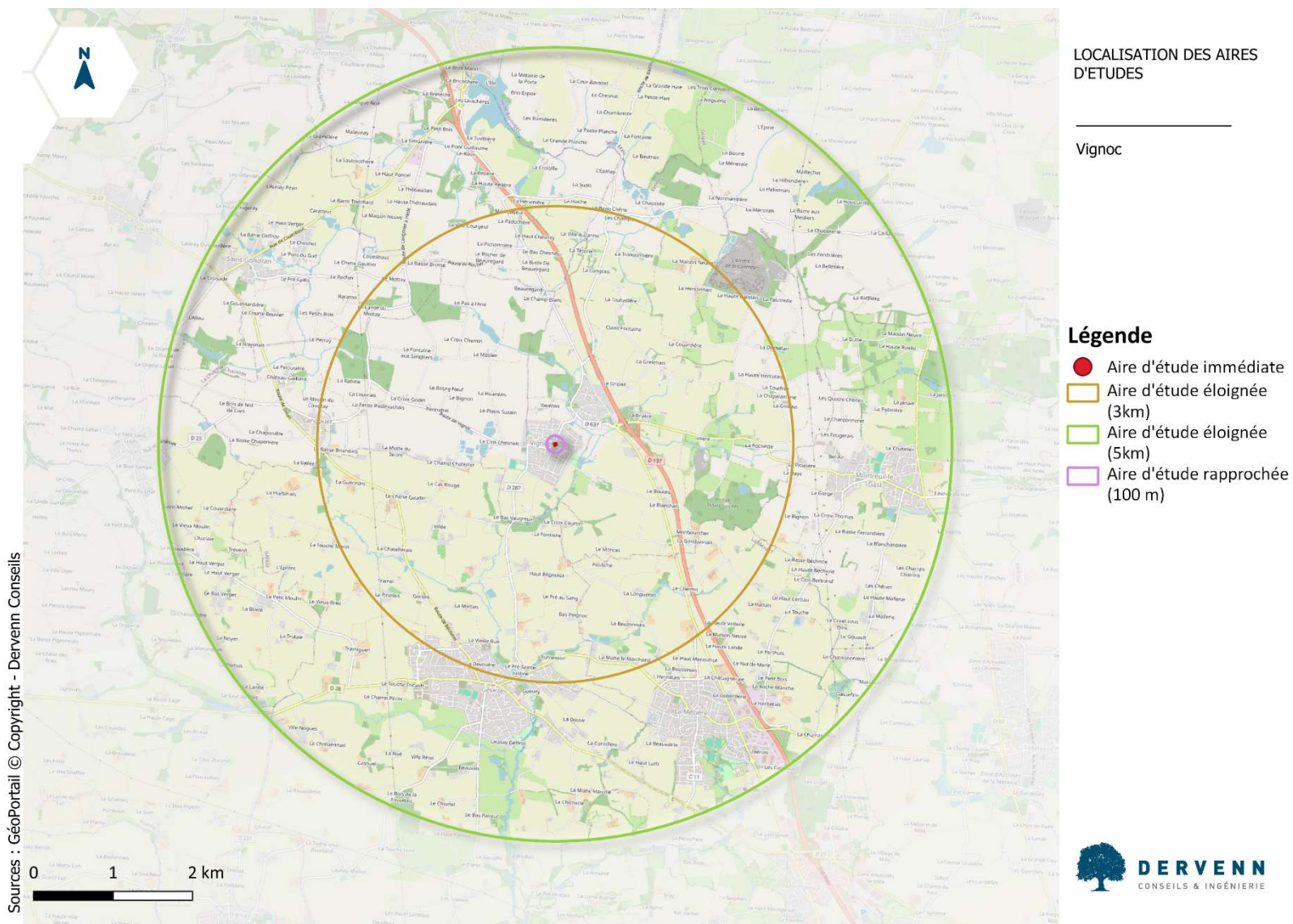


Figure 5 : Cartographie des aires d'études

2.2. ÉQUIPE PROJET

Une équipe projet rassemblant plusieurs compétences a été constituée dans le cadre de cet état initial. Les membres de Dervenn ayant pris part à cette étude, ainsi que leurs domaines d'expertise sont présentés dans le tableau suivant.

Tableau 3 : Noms et domaines d'intervention des membres de l'équipe projet

Domaine d'intervention		Nom
Chef de projet		Clémence LESAULE
Expert faune	Avifaune nicheuse	Nicolas Hyon
Contrôleur qualité		Marine MAHIEU, Vincent GUILLEMOT

2.3. PROSPECTION DE TERRAIN

Dans le cadre du diagnostic écologique pour le projet d'aménagement ou de requalification sur la commune de Vignoc, un inventaire de l'avifaune, particulièrement celle liée aux bâtiments, a été réalisé en 2023 par Biosferenn. Des relevés ont été effectués aux périodes pré-nuptiale (09/03/2023), nuptiale (28/04/2023) et post-nuptiale (21/06/2023), avec une attention particulière portée à l'avifaune des bâtiments. Des inventaires ciblant les chiroptères ont également été réalisés à deux intervenants par Biosferenn sur la matinée et la nuit de 20/06/2023 (visite de bâtiments et écoute active de nuit).

Un passage sur site a été réalisé par Dervenn le 14/05/2024. Cette mission a inclus une vérification du bâtiment depuis la voie publique ainsi qu'un inventaire des nids d'Hirondelle de fenêtre sur les bâtiments à proximité du 14 rue de la Poste. Un second passage sur site a été réalisé le 03/06/2024 afin de clarifier l'usage des nids sur le bâtiment.

3.ÉTAT INITIAL, POTENTIALITES ECOLOGIQUES ET INTERET DE LA ZONE DE PROJET

3.1. CONTEXTE GENERAL DE LA ZONE DE PROJET

3.1.1. Zonages du patrimoine naturel

Les zonages environnementaux correspondent à des secteurs où sont « connus » des enjeux de biodiversité particulièrement forts et/ou sur lesquels il peut exister des contraintes réglementaires.

Les tableaux et cartes ci-après présentent la synthèse des outils d'inventaire, réglementaires et contractuels du patrimoine naturel au sein des différentes aires d'étude.

Généralités

Les données administratives concernant les milieux naturels, le patrimoine écologique, la faune et la flore sont de deux types :

- Les **zonages réglementaires** : zonages de sites au titre de la législation ou de la réglementation en vigueur dans lesquels l'implantation d'un ouvrage peut être contrainte, voire interdit. Ce sont les sites classés ou inscrits, les arrêtés préfectoraux de protection de biotope, les réserves naturelles, les sites NATURA 2000 (Zones Spéciales de Conservation et Zones de Protection Spéciale).
- Les **zonages d'inventaires** : zonages qui n'ont pas de valeur d'opposabilité, mais qui ont été élaborés à titre d'avertissement pour les aménageurs. Ce sont les Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique à l'échelon national et certains zonages internationaux comme les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) à l'échelle européenne.

Tableau 4 : Liste des outils règlementaires, contractuels, conventionnels, d'inventaires et périmètres de protection foncière en faveur du patrimoine naturel

Code	Nom	Distance du site
Outils règlementaires		
Arrêtés de protection de biotope		
-	-	-
Site Natura 2000 – Directive « Habitats »		
FR53000500066	Étangs du canal d'Ille et Rance	3,1 km
Site Natura 2000 – Directive « Oiseaux »		
-	-	-
Zonages d'inventaire du patrimoine naturel		
ZNIEFF de Type 1		
530 002 043	ÉTANG DE HÉDÉ	3,86 km
ZNIEFF de Type 2		
-	-	-
ENS		
-	-	-
Réserve naturelle nationale		
-	-	-

Aire d'étude immédiate

Le bâtiment n'est pas compris au sein d'un périmètre règlementaire ou d'inventaire du patrimoine naturel.

Aire d'étude éloignée (tampon de 3 km)

Aucun périmètre d'inventaire ni de périmètre règlementaire ne sont présents au sein de l'aire d'étude rapprochée :

Aire d'étude éloignée (tampon de 5 km, uniquement périmètres règlementaires)

Un zonage règlementaire est présent au sein de l'aire d'étude éloignée, il s'agit d'un site Natura 2000 relevant de la directive « Habitat ».

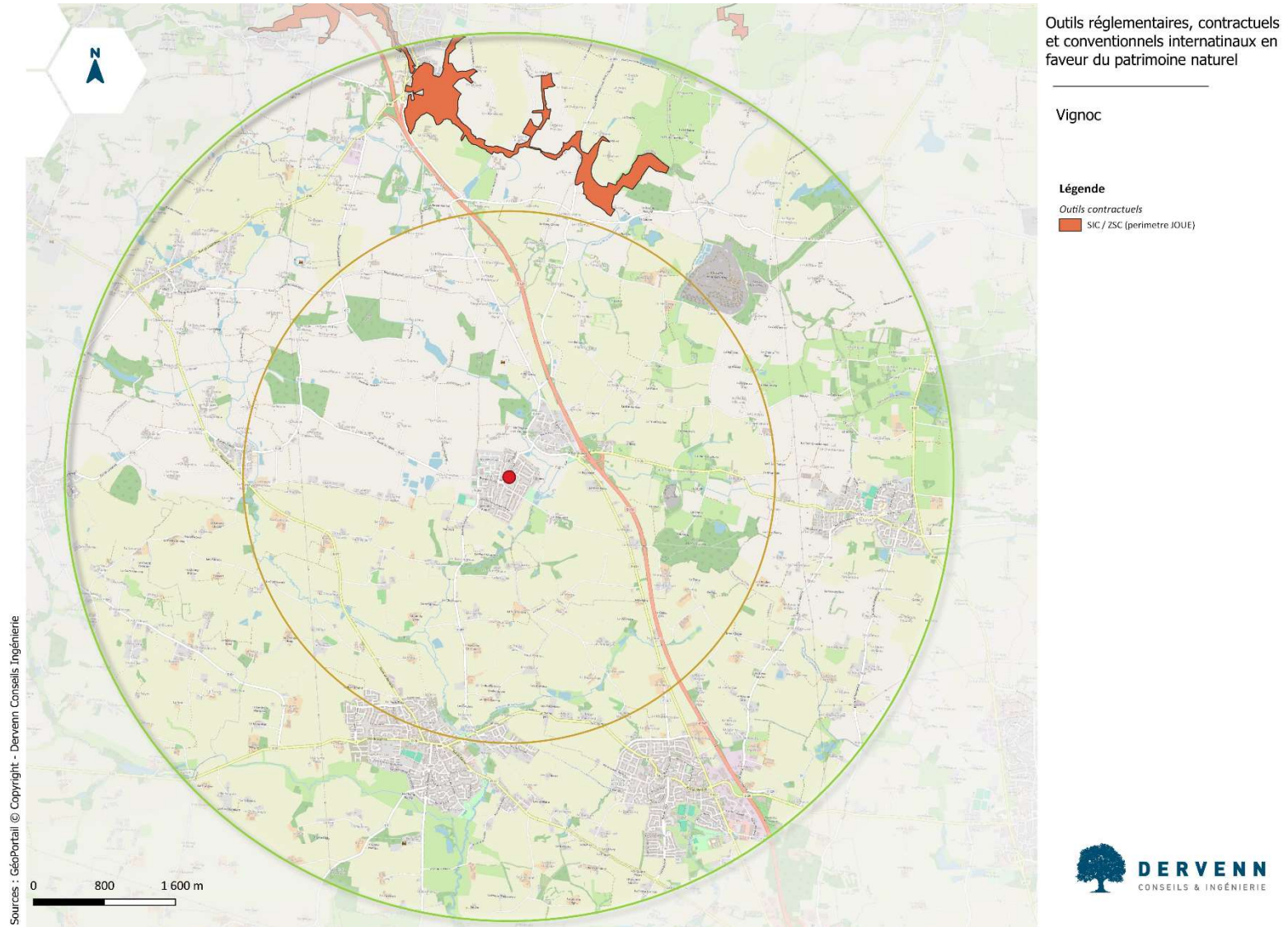


Figure 6 : Outils règlementaires et contractuels en faveur du patrimoine naturel

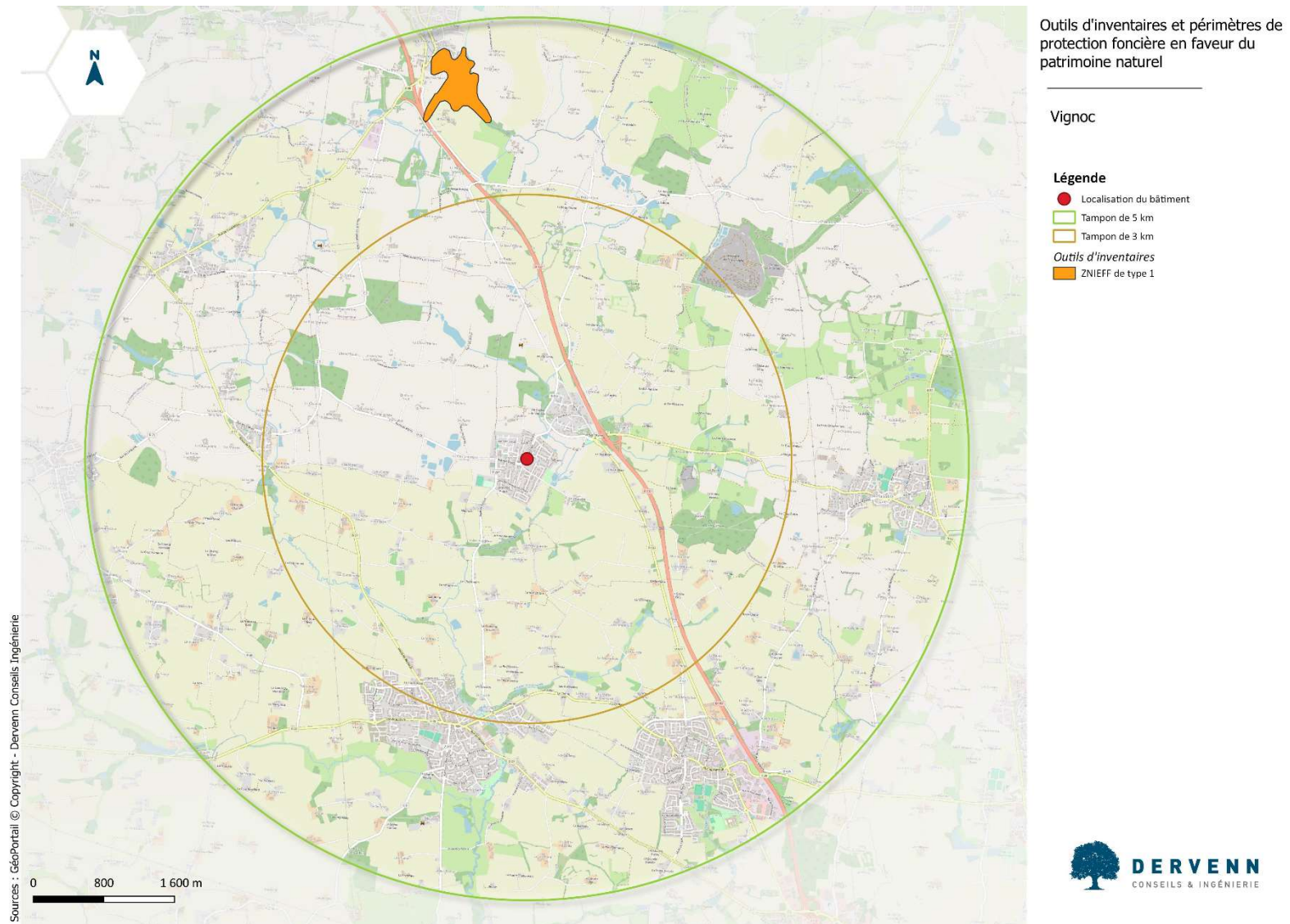


Figure 7 : Outils d'inventaire et périmètres de protection foncière en faveur du patrimoine naturel

3.1.1. Interdépendances du site projet aux zonages localisés à proximité

3.1.1.1. **Sites Natura 2000 « Étangs du canal d'Ille et Rance »**

3.1.1.1.1. Caractéristiques du site

Ce site Natura 2000 englobe un complexe d'étangs présentant une diversité remarquable d'habitats, majoritairement humides. On y trouve des groupements de tourbières à sphaignes et des habitats dulcicoles abritant une flore remarquable comme le Coléanthe délicat et le Flûteau nageant. Ce site accueille également une diversité faunistique intéressante, incluant des espèces patrimoniales d'amphibiens comme le Triton crêté, des insectes tels que l'Agrion de Mercure, et des mammifères comme les Grands et Petits Rhinolophes ainsi que le Murin à oreilles échancrées. En outre, il joue un rôle important dans l'accueil de l'avifaune migratrice, notamment les anatidés et les limicoles.

3.1.1.1.2. Interdépendances du site d'étude avec le réseau Natura 2000

Le site d'étude concerné par le projet d'aménagement ne correspond pas à un habitat remarquable et n'est pas non plus susceptible d'abriter les espèces identifiées au titre des Directives Natura 2000 (bâtiment).

Les principaux enjeux de conservation du site Natura 2000 concernent, en priorité, la préservation des habitats ou la restauration de la biodiversité des milieux aquatiques et des zones humides, l'implication des acteurs locaux dans cette conservation et la restauration et l'amélioration de la fonctionnalité du site Natura 2000 et des connaissances sur les habitats et les espèces.

Compte tenu du type de projet (démolition de bâtiment et construction de 9 logements), de sa faible envergure et de la distance le séparant du site Natura 2000 (plus de 3 km), le projet et les mesures qui l'accompagnent ne seront pas être de nature à s'opposer aux objectifs poursuivis dans le cadre du programme européen Natura 2000.

3.1.1.2. **ZNIEFF de type I et II**

Aucune ZNIEFF n'a été relevée à moins de 3 km du site d'étude. La première se situe à plus de 3,8 km, correspondant à l'étang de Hédé, intégrée au site Natura 2000 précédemment présenté. La différence entre les habitats présents sur ce périmètre et ceux du site d'étude, ainsi que leur éloignement, rendent leur interdépendance très limitée.

3.2. **AVIFAUNE NICHEUSE ET CHIROPTERE**

3.2.1. Analyse bibliographique ciblée sur l'avifaune liée au bâti dans le secteur

Entre 2014 et 2024, plusieurs observations ont été réalisées sur la commune concernant l'avifaune liée au bâti sur la base de données faune-France. Six observations d'Hirondelle de fenêtre ont été notées, la dernière en juin 2022. Sept observations d'Hirondelle rustique ont été recensées, la plus récente datant de 2023. Huit observations de

Martinet noir ont été enregistrées, avec la dernière en juin 2022. Les Moineaux domestiques ont été les plus fréquemment observés, avec quinze occurrences, la plus récente en janvier 2024. Trois observations de Rougequeue noir ont été effectuées, la dernière en juin 2021. Enfin, deux observations de Bergeronnette grise ont été rapportées, la dernière en juillet 2023.

Des inventaires sont assez régulièrement réalisés par la LPO sur la commune. Néanmoins, aucun résultat d'inventaire n'a pu être consulté. Deux articles d'un journal local (Ouest-France) font état de 13 nids occupés en 2008, 23 nids occupés en 2014, 26 nids occupés en 2016 et de 29 nids occupés en 2017.

3.2.2. Analyse bibliographique concernant les chiroptères

Aucune observation n'a été recensée sur les chiroptères sur les bases de données. Cette absence de données peut s'expliquer par la nécessité de connaissances naturalistes plus techniques pour ce taxon.

3.2.3. Résultats des inventaires Biosferenn

D'après le diagnostic faune-flore réalisé par Biosferenn (Diagnostic faune flore — Projets d'aménagement/requalification urbaine — Commune de Vignoc (35), mars 2024), un couple nicheur d'Hirondelle de fenêtre est recensé en 2023 sur le bâtiment concerné : « *Les prospections ont permis d'identifier un couple nicheur certain d'Hirondelle de fenêtre sur le bâtiment situé au "14 rue de la poste", avec la présence d'un nid non occupé et deux anciens nids non reconstruits. [...]».*



Figure 8 : Extrait de la carte de localisation issue du suivi de nidification de l'avifaune dans le cadre du diagnostic mené par Biosferenn

Concernant, les chiroptères : « Pour les chiroptères, **aucun indice de fréquentation du bâti** n'a pu être établi malgré une recherche ciblée (2 visites). Leur présence est néanmoins attestée en vol (déplacement/comportement de chasse) et la présence de sujets anciens de chênes pourrait potentiellement leur servir de refuge occasionnel. Toutefois, l'intérêt du périmètre d'étude peut être pondéré par sa faible connectivité qui a été mise en évidence via l'outil des trames de continuité pour les chauves-souris élaborées par le GMB. » (Biosferenn, 2023).

3.2.4. Espèces nicheuses relevées

3.2.4.1. Bâtiment du 14 rue de la poste

Lors du passage réalisé le 14 mai 2024, il a été observé deux nids d'Hirondelle de fenêtre viables et des traces de deux anciens nids (non viables). Ces deux nids viables représentent 6,9 % des nids occupés recensés sur la commune (cf. données de 2017 précédemment présentées).

Deux mâles de Moineaux domestiques ont été observés sur secteur du 14 rue de la poste. Un mâle sur les deux semblait cantonné au chien-assis du bâtiment. Néanmoins, un passage sur site du 03/06/2024, révèle que ceux-ci nichent probablement dans les bâtiments à côté.

Tableau 12 : Espèces et statuts de rareté et de protection de l'avifaune relevée

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Protection France	Convention de Berne	Directive oiseaux	LR France			LR Europe	LR Bretagne		Déterminantes Bretagne	Responsabilité biologique Bretagne
					Oiseaux nicheurs	Oiseaux hivernants	Oiseaux de passage		Nicheurs	Migrateurs		
Hirondelle de fenêtre	<i>Delichon urbicum</i>	A3	A2	-	NT	-	DD	LC	LC	DD	-	modérée
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	A3	-	-	LC	-	NAb	LC	VU	-	-	modérée

LC : préoccupation mineure/NT : quasi menacée/VU : Vulnérable/DD : données insuffisantes

Protection France A3 : article 3 de l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection

Convention de Berne A2 : Annexe II de la Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe

Directive Oiseaux A1 : Directive 79/409/CEE (Directive européenne dite Directive Oiseaux) : Annexe I

LR France : La Liste rouge des espèces menacées en France - Oiseaux de France métropolitaine (2016)

LR Bretagne : Oiseaux nicheurs menacés en Bretagne et responsabilité biologique régionale (2021)

Dervenn n'a pas été mandaté pour réaliser un inventaire intérieur du bâti concernant ce taxon en 2024. Cependant, puisque les inventaires de 2023 ont conclu en l'absence de fréquentations du bâti, une opération de curage a été effectuée en mai 2024. Ainsi, la probabilité de présence de chauves-souris, compte tenu de l'inventaire de Biosferenn et du curage réalisé, est très faible.

3.2.4.2. À proximité du bâtiment du 14 rue de la poste

Un inventaire des nids à proximité a été réalisé afin d’appréhender correctement le contexte du secteur concernant les Hirondelles de fenêtre :

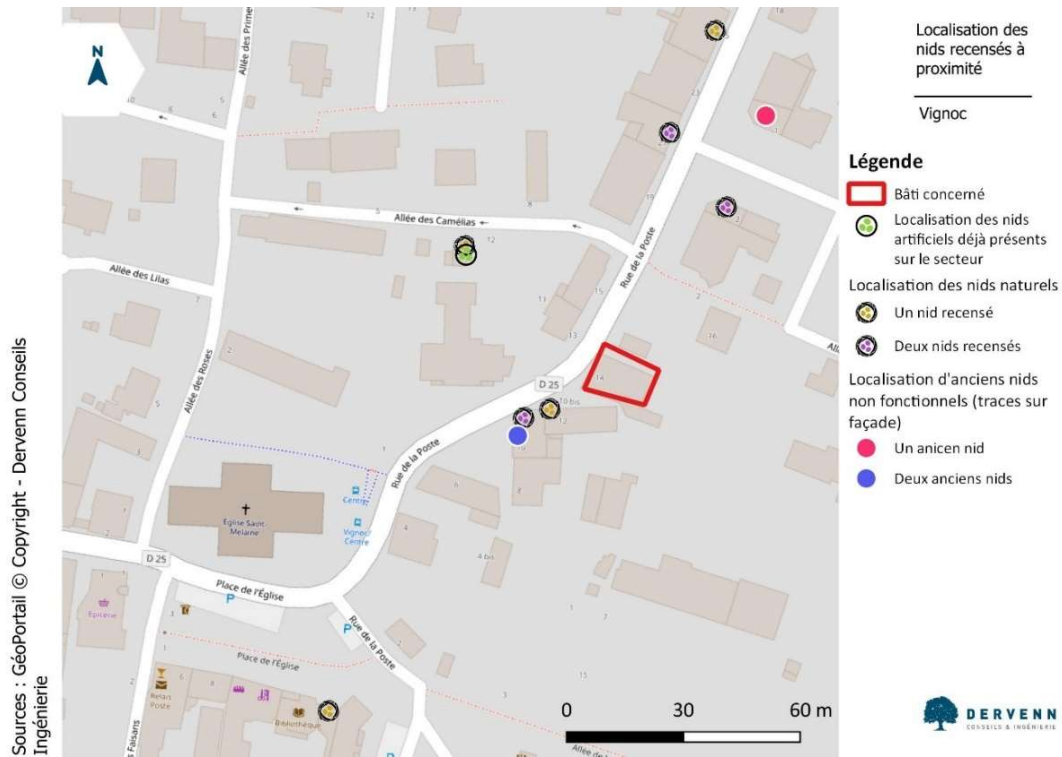


Figure 9 : Localisation des nids recensés à proximité en mai 2024

Tableau 5 : Nids relevés dans le secteur du bâtiment voué à démolition

Adresse	Nombre de nids recensés
16 place de l'église (bibliothèque)	1
10 rue de la poste	2 + 2 anciens nids non fonctionnels (traces)
10 bis rue de la poste	1
2 rue de l'Ille	2
1 rue de l'Ille	1 ancien nid non fonctionnel (trace)
25 rue de la poste	1
21 rue de la poste	2
12 allée des camélias	6 nids artificiels (dont au moins 3 occupés) et 1 nid naturel

Au total, les deux nids viables recensés sur la façade représentent 15 % des nids recensés à proximité immédiate (en incluant les nichoirs artificiels dont l’utilisation est avérée).

3.2.5. Rappel de l'écologie des espèces

3.2.5.1. Hirondelle de fenêtre



Figure 10 : Hirondelle de fenêtre (source : oiseaux.net)

L'Hirondelle de fenêtre (*Delichon urbicum*) se distingue physiquement des autres espèces d'hirondelles par sa gorge et son ventre blanc. Elle présente un dos noir avec des reflets métalliques. Cette espèce est grégaire et niche donc au sein de colonie. Son nid est constitué d'un mélange solidifié de boue et de salive¹. À l'origine, cette espèce nichait dans les falaises (rupestre). En milieu anthropique, ses nids se trouvent à l'extérieur des bâtiments, sous les rebords de fenêtres, de toits ou occasionnellement de balcons. Ces nids nécessitent un accès direct par voie aérienne.

Plusieurs études menées sur les préférences de nidification de l'Hirondelle de fenêtre ont relevé que **les hauteurs de nidification varient de 2 mètres à 16 mètres**. En ce qui concerne l'emplacement du nid, selon Carelin (1924), ces hirondelles évitent principalement les expositions au sud lors de la construction de leur nid, et dans une moindre mesure les expositions au nord afin de protéger les jeunes des effets de l'humidité. Il est également important de prendre en compte l'orientation générale des vents, car les individus de cette espèce ont tendance à privilégier les façades les plus abritées².

Cette espèce présente une importante fidélité au nid. D'après Rheinwald et Gutscher (1969), 95 % des jeunes qui reviennent de la migration retournent vers leur colonie d'origine et **construisent leur nid dans un périmètre de 75 m de distance au nid d'origine**. Les adultes sont 7 % à réoccuper le même nid d'une année sur l'autre. **Les 93 % restant construisent un nid à 35 m d'éloignement du nid de l'année passée**³.

Aussi d'après l'écologie de cette espèce, il est recommandé la mise en place de plusieurs nids artificiels groupés dans un périmètre maximal de 100 m au site d'origine, présentant un accès aérien direct. Les façades exposées sud des bâtiments sont à proscrire pour l'installation des nichoirs artificiels.

¹ MAAS S., MORIN C. & GRUSON T. (2014). Enquête Hirondelle de fenêtre 2013 – Bilan en Franche Comté. LPO Franche-Comté, DREAL Franche-Comté, Conseil Régional & Union européenne : 20 p +Annexes.

² C.Bell (1983) Factors influencing nest-site selection in House Martins, Bird Study, 30:3, 233-237

³ M.Walravens, R. Langhendries (1985) Nidification de l'Hirondelle de Fenêtre (*Delichon urbica*) dans le sud et l'est de la région bruxelloise, 3 : 34

3.2.5.2. Moineau domestique



Figure 11 Couple de Moineau domestique (source : Dervenn)

Le moineau domestique (*Passer domesticus*) est un petit oiseau au plumage généralement brunâtre strié de noir sur le dos. Le mâle a une calotte grise, le côté de la gorge blanchâtre et des joues teintées de gris, tandis que la femelle a une calotte brunâtre moins marquée et généralement un sourcil chamois. Les deux sexes ont un bec conique court et robuste. C'est une espèce présente à la fois en milieu rural et en milieu urbain, nichant dans des falaises, des arbustes, des trous et des fissures sur les bâtiments. Ils peuvent également utiliser d'anciens nids comme ceux des Hirondelles de fenêtre sur le site pour nicher. Le

moineau domestique est social et forme souvent de grandes colonies. Il se nourrit principalement de graines, de céréales et d'insectes.

Après avoir établi leur nid dans un emplacement spécifique, les oiseaux ont généralement l'habitude de demeurer fidèles à cet endroit tout au long de leur existence. Cependant, lorsque les sites de nidification sont abondants, il est possible qu'un couple occupe et utilise deux emplacements différents pour la reproduction⁴. La hauteur du nid des Moineaux domestiques est relativement variable, une étude menée en 1991⁵ réalisée sur notamment 686 nids en milieu urbain, note une hauteur de nidification minimale de 2,05 m avec une moyenne de 5,7 m. La hauteur recommandée sur le site de la LPO est de 2,50 - 3 m. Les taux de succès de colonisation des nids artificiels abordés dans les articles scientifiques consultés varient de 50 % à 90 %. La qualité de l'habitat est connue pour exercer une influence majeure sur les populations de moineaux, à travers notamment la disponibilité des sources de nourriture⁶.

Selon l'écologie de cette espèce, il est conseillé de déployer plusieurs nids artificiels regroupés dans une zone relativement proche du site d'origine. Il est également recommandé de les placer à proximité de parcs et de jardins urbains afin de garantir une disponibilité adéquate en nourriture. Il est préférable de positionner les nids à une hauteur minimale de 2,5 m.

⁴ D. Summers-Smith (1958). Nest-site selection, pair formation and territory in the house-sparrow *Passer domesticus*., 100(2), 190–203.

⁵ Indykiewicz, Piotr. (1991). Nests and nest-sites of the house sparrow *Passer domesticus* (Linnaeus, 1758) in urban, suburban, and rural environments. *Acta Zoologica Cracoviensia*. 34. 475-495.

⁶ Jayaraman, Ariyappan & Balasundaram, Ramakrishnan & Samson, Arockianathan. (2017). Utilization-of-artificial-nest-boxes-by-House-Sparrow-*Passer-domesticus*-in-urban-areas-of-Udhagamandalam-the-Nilgiris-India. 41.

4. EVALUATION DES IMPACTS ET DEFINITION DES MESURES

4.1. EFFETS GENERAUX DU PROJET

4.1.1. Destruction des bâtiments

Le projet implique la démolition du bâtiment existant. Cette opération détruira les habitats d'espèces et perturbera donc leur capacité à accomplir leur cycle de vie, en impactant directement les individus. L'impact sera aggravé pendant les périodes de reproduction ou d'hibernation, durant lesquelles les espèces sont peu mobiles et plus vulnérables.

Types d'effets potentiels sur la biodiversité réglementée	Durée des effets
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Destruction/dégradation d'habitats de repos/reproduction ⇒ Destruction directe d'individus ⇒ Perturbation (repos/reproduction) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Négatif temporaire et permanent pour la faune du bâti (dont Pipistrelle commune, Hirondelle rustique, Moineau domestique)

4.1.2. Activités des véhicules et personnes et modification des composantes environnementales (bruits, lumière, poussières)

En phase travaux, les principales perturbations seront liées à l'utilisation d'engins de chantier, de véhicules ou à la fréquentation en période d'activité des espèces. Des modifications des composantes environnantes peuvent être dues aux vibrations, aux poussières, au bruit ou à la lumière. La réponse face à ces perturbations est différente en fonction des groupes ou des espèces. En effet, pour les espèces habituées à vivre près de l'homme, dites anthropophiles, l'impact de cette nuisance est souvent réduit, alors que pour des espèces anthropophobes, le dérangement dans un habitat restreint peut engendrer la régression voire la disparition d'une population. Bien que les espèces concernées par le projet soient anthropophiles, un niveau de perturbation important peut entraîner la fuite de ces espèces.

⇒ En phase travaux, cet effet est considéré comme **significatif** dans le cadre de ce projet.

Les principales perturbations par des activités humaines sont liées, en phase d'exploitation, aux habitations entourant le site et les nids. Les espèces présentes sur le site étant déjà dans un milieu urbanisé, elles sont habituées à vivre près de l'homme et ne devraient pas être dérangées en phase d'exploitation.

⇒ En phase travaux et en exploitation, cet effet est considéré comme **non significatif**.

Types d'effets potentiels sur la biodiversité réglementée	Durée des effets
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Perturbation (chasse/déplacement/repos/reproduction) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Négatif temporaire et permanent pour la faune

4.2. ÉVALUATION DES IMPACTS BRUTS ENVISAGÉS

Les effets significatifs du projet ont été présentés précédemment. Il s'agit de :

- La destruction/dégradation d'habitats de reproduction ;
- La destruction d'individus ;
- La perturbation d'espèces.

Les impacts sont synthétisés en 5 intensités, évaluées espèce par espèce (pour les patrimoniales notamment) ou par cortège lorsque l'on est sur des espèces de même niveau d'enjeu d'une même famille. Ces intensités varient selon leur portée sur les populations d'espèces protégées et leurs habitats : d'un impact estimé comme très faible s'il influence significativement l'état de conservation des populations à une échelle locale, jusqu'à majeur s'il affecte significativement les populations à une échelle nationale. Pour cela, les critères suivants sont pris en compte :

- La vulnérabilité des populations sur la base de leur classement en liste rouge régionale ou nationale : plus les populations sont vulnérables, plus les impacts auront une influence à une large échelle et seront donc plus importants ;
- Les effectifs relevés : plus les effectifs sont réduits, plus l'impact sera fort sur les populations locales ;
- La disponibilité d'habitats restants sur le site et ses environs immédiats : les espèces utilisent leurs habitats de manière diffuse, chaque mètre carré n'étant pas occupé systématiquement. Aussi, l'impact sera moins important dans le cas où une surface suffisante d'habitat reste disponible.
- La dépendance des populations aux habitats du site, notamment en lien avec leur capacité à se déplacer, leur exigence écologique et la présence d'habitats équivalents à proximité : plus les espèces auront une exigence écologique forte, plus elles seront vulnérables à un changement ou une disparition de leurs habitats ; de plus, plus elles sont isolées dans un paysage défavorable, plus cet impact aura un effet significatif sur l'état de conservation de leurs populations.

Tableau 6 : Les 5 intensités d'impact évaluées

Impact MAJEUR : effet de nature à générer un impact notable sur les populations de portée nationale à supra-nationale
Impact FORT : effet de nature à générer un impact notable sur les populations de portée régionale
Impact MOYEN : effet de nature à générer un impact notable sur les populations de portée départementale
Impact FAIBLE : effet de nature à générer un impact notable sur les populations de portée locale à l'échelle d'un ensemble cohérent du paysage écologique (vallée, massif forestier...)
Impact TRÈS FAIBLE : effet de nature à générer un impact notable sur les populations de portée locale à l'échelle de la seule aire du projet
Impact NÉGLIGEABLE ou NUL : Absence d'effets notables. La conception du projet a permis d'éviter en totalité les impacts significatifs sur la population.

Tableau 7 : Évaluation des impacts bruts sur les espèces protégées recensées

ESPÈCES	CIBLE RÉGLEMENTAIRES	NIVEAU DE VULNÉRABILITÉ DES POPULATIONS	IMPACTS NÉGATIFS DU PROJET EN L'ABSENCE DE MESURES	Justification de la portée des impacts	IMPACT BRUT ÉVALUÉ EN L'ABSENCE DE MESURES
Moineau domestique	Individus et habitats	Vulnérables à l'échelle régionale Non menacée à l'échelle nationale	→ Destruction d'habitat, de repos et reproduction : démolition des bâtiments.	Espèce largement répandue, habitats équivalents dans un périmètre proche. Espèce mobile, mais globalement sédentaire. Responsabilité biologique de la Bretagne pour cette espèce : modérée. ⇒ Portée locale à l'échelle du paysage écologique.	Faible
Hirondelle de fenêtre	Individus et habitats	Non menacée à l'échelle régionale Quasi menacée à l'échelle nationale	→ Destruction d'individus : lors de la destruction du bâtiment (si travaux réalisés lors de la période de reproduction).	Espèce quasi menacée à l'échelle nationale. Espèce mobile et migratrice. Quelques habitats équivalents dans un périmètre proche (bâtiments de la rue de la poste notamment), autres sites de reproduction recensés sur la commune de Vignoc. Responsabilité biologique de la Bretagne pour cette espèce : modérée. ⇒ Portée locale à l'échelle du paysage écologique.	Faible

➔ Au regard des espèces patrimoniales et protégées relevées, de la vulnérabilité estimée de leurs populations et du niveau d'enjeu de leurs habitats sur le site, il est estimé que l'impact du projet en l'absence de mesures aura un impact faible sur ces espèces.

Des impacts bruts sont donc relevés sur l'ensemble des espèces protégées relevées. Des mesures d'atténuation doivent être définies.

4.3. MESURES D'ATTÉNUATION (ÉVITEMENT/RÉDUCTION)

La séquence « éviter, réduire, compenser » a pour objectif d'établir des mesures visant à éviter les atteintes à l'environnement, à réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, à compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits.

Le respect de l'ordre de cette séquence constitue une condition indispensable et nécessaire pour en permettre l'effectivité et ainsi favoriser l'intégration de l'environnement dans le projet. L'ordre de la séquence traduit aussi une hiérarchie : l'évitement étant la seule phase qui garantisse l'absence d'atteinte à l'environnement considéré, il est à favoriser. La compensation ne doit intervenir qu'en dernier recours, quand les impacts n'ont pas pu être évités ou suffisamment réduits.

4.3.1. Mesures d'évitement

Au vu du risque d'atteinte à la sécurité publique, aucune mesure d'évitement susceptible de permettre une atténuation significative des impacts sur les espèces n'est envisageable. Les travaux doivent en effet être réalisés dans les plus brefs délais, le bâtiment menaçant de s'effondrer (cf. arrêté de mise en demeure en annexe).

Les travaux sont ainsi envisagés à la mi-juin (puisque demandés par l'arrêté avant le 15 juin), soit au cours de la période de forte sensibilité des espèces. La destruction des nids, pendant la période de reproduction est donc une conséquence directe de la démolition des bâtiments. Une mesure est prévue pour assurer le déplacement des jeunes avant la démolition. Néanmoins, au regard du risque d'échec, cette mesure est proposée en tant que mesure d'accompagnement. Une mesure compensatoire est proposée pour soutenir les populations du site.

4.3.2. Mesures compensatoires.

4.3.3. Caractère compensable des impacts

Les populations d'espèces protégées dont l'habitat est impacté par le projet sont impactées à des niveaux faibles

4.3.4. Méthode de définition des surfaces compensatoires minimales à mettre en œuvre

Après consultation de M. Rioche, chargé de mission biodiversité à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, la présente demande de dérogation répondrait aux critères pour une procédure simplifiée de demande de dérogation pour les espèces protégées :

- Les espèces concernées sont l'Hirondelle de fenêtre et le Moineau domestique ;
- Moins de cinq nids impactés et moins de trois nids par espèce.



Cette démarche simplifiée est conditionnée par un ratio de compensation de trois nichoirs artificiels pour un nid naturel détruit. Par conséquent, ce ratio sera mis en œuvre pour les espèces ciblées.

N.B : Dans le cas présent, il est considéré que deux nids d'Hirondelle de fenêtre seront supprimés lors de la démolition, les deux nids détruits en façade étant inutilisés *a minima* depuis le début de la saison de nidification de 2023. Quant au Moineau domestique, il n'est *a priori* pas nicheur sur le bâtiment.

4.3.5. Sécurisation foncière des mesures compensatoires

Les sites de compensation ciblés sont des bâtiments dont la maîtrise foncière appartient à la commune. Pour le cas de bâtiment

4.3.6. Mesure à mettre en œuvre

Titre de la mesure	MC 1 : Implantation de nichoirs en faveur du Moineau domestique et de l'Hirondelle de fenêtre
Justification	<p>La suppression du bâtiment va entraîner la disparition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un possible nid de Moineau domestique ; - de deux nids d'Hirondelle de fenêtre <p>Cet impact nécessite la recréation d'habitats équivalents et à proximité. La commune présente de nombreux nichoirs artificiels. L'objectif a été de localiser des façades ne présentant pas ou peu de nids dans le secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour le moineau domestique, un nichoir triple sera installé sur la façade de l'église orientée sud/sud-est ; - Pour l'Hirondelle de fenêtre, un nichoir sera posé sur la façade de la bibliothèque, deux nichoirs sur le bâtiment collectif Neotoa (2 rue de l'Ille).
Cibles	Moineau domestique, Hirondelle de fenêtre
Calendrier	Les nichoirs seront installés préalablement aux travaux.
Modalités de mise en œuvre des nichoirs artificiels	<ul style="list-style-type: none"> • Modalités pour le Moineau domestique (3 nids) <p>1 nichoir triple (soit 3 nids) en béton de bois sera installé sur la façade orientée sud/sud-est et de l'église, à une hauteur de 3 mètres.</p>  <p style="text-align: center;"><i>Figure 12 : Nichoir triple encastrable à Moineau domestique (SCHEGLER)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Modalités pour l'Hirondelle de fenêtre (6 nids) <p>Un nichoir double (soit deux nids) sera installé sur la façade de la bibliothèque et deux nichoirs doubles (soit 4 nids) sur la façade du collectif Neotoa au 2 rue de l'Ille, sous des rebords de toitures ou d'étage. La pose se fera en présence d'un écologue.</p>  <p style="text-align: center;"><i>Figure 13 : Nichoir double pour Hirondelle de fenêtre (LPO)</i></p>
Entretien	L'entretien des nids artificiels sera réalisé tous les ans, à l'hiver.
Mesure de suivi associée	MS1 : Suivi de la nidification et de l'utilisation des nichoirs par les espèces d'oiseaux protégées

**Coût estimé de
la mesure**

- Nids Hirondelles : 150 €
- Nids Moineaux domestiques : 130 €

Total : 280 €

5. MESURE D'ACCOMPAGNEMENT

5.1. DEPLACEMENT DES JEUNES D'HIRONDELLE DES FENETRES

Un passage sur site en date du 03/06/2024 n'a pas révélé d'indice de nidification pour cette période. Les nids semblent donc inoccupés cette année.

Néanmoins, avant la démolition, la nacelle de l'entreprise de démolition sera utilisée pour permettre à un écologue de vérifier l'intérieur des nids. Pour l'hirondelle de fenêtre :

- Si des jeunes hirondelles sont présents : la procédure de déplacement détaillée ci-dessous sera mise en place ;
- Si des œufs sont présents : aucune mesure ne garantit le succès d'un déplacement, la destruction d'individus est inévitable ;
- Si les nids sont vides : la démolition peut se poursuivre sans mesures supplémentaires.

La procédure envisagée est la suivante : Les jeunes hirondelles seront capturées et retirées des nids situés sur le bâtiment à démolir. Le bâtiment en face, appartenant au collectif NEOTEA, comporte six nids artificiels, dont trois sont occupés. Les jeunes seront placés dans un nid vide à proximité d'un nid occupé, permettant ainsi aux parents de les retrouver (proximité immédiate du nid supprimé). L'hirondelle étant un oiseau social, si les parents ne retrouvent pas leurs petits, les parents nourriciers des nichées voisines (trois sur six) devraient répondre aux appels des jeunes déplacés. Il n'est en effet pas rare d'observer des parents nourrissant des jeunes d'autres nids lorsque leurs propres petits appellent moins fort que ceux qui attendent d'être nourris. L'intervention fera l'objet d'un compte-rendu.

Coût écologue pour la réalisation de cette mesure (en cas de déplacement d'individus): 3500 euros HT

5.2. SUIVI ECOLOGUE PENDANT LE CHANTIER POUR LE MOINEAU DOMESTIQUE

Concernant le Moineau domestique, celui-ci niche probablement sur les bâtiments environnants. Néanmoins si un des individus est possiblement nicheur, celui-ci le serait au sein du chien-assis du bâtiment. Celui-ci présente une structure fragilisée. Cela ne permet pas d'intervenir pour procéder à une vérification de présence puis un déplacement d'espèce. **L'écologue qui sera présent lors de la démolition** sera attentif à localiser des individus si ceux-ci venaient à être mis à découvert. Selon l'âge des individus localisés, ceux-ci seront soit confiés à un centre de soin, soit déposés sur une branche d'un arbre à proximité.

6. MESURE DE SUIVI

Cible	MS1 : Suivi de la nidification et de l'utilisation des nichoirs par les espèces d'oiseaux protégées
Espèces	Hirondelle rustique, Moineau domestique
Fréquence	Sur une période de 5 ans après leur mise en œuvre (2027-2031).
Date de démarrage prévisionnelle	Après obtention de l'arrêté préfectoral et réalisation des travaux
Objectif	S'assurer de la réussite de la pose des nichoirs et de la pérennité de la population concernée
Indicateur d'équivalence	Nombre de couples exploitant les nichoirs mis à disposition en phase d'exploitation et présentant des indices de nidification certains (nourrissage, visibilité des jeunes, etc.)
Modalités	Un passage annuel en période printanière (entre mai et juin)
Coût de la mesure	Suivi écologue et rédaction du compte rendu de suivi : environ 1 100 € par année de suivi. Total : environ 5 500 € (pour 5 années de suivi)

7. CONCLUSION

Le présent dossier de demande de dérogation à l'Article L411-1 du Code de l'Environnement a été réalisé dans le cadre du projet de démolition du 14 rue de la poste à Vignoc (35).

Le projet entraîne une perte de fonctionnalité écologique sur le bâtiment où des nids ont été inventoriés :

- Hirondelle de fenêtre (2 nids recensés viables non occupés au 03/06/2024) ;
- Moineau domestique ;

Au regard des enjeux identifiés, un travail de concertation avec le maître d'ouvrage a été mené afin d'appliquer la séquence ERC et de définir les mesures à mettre en place. L'évitement de la démolition du bâtiment étant incompatible avec le projet, il est nécessaire de mettre en place d'une mesure compensatoire en phase travaux et en phase d'exploitation :

- **Implantation de nichoirs en faveur du Moineau domestique et de l'Hirondelle de fenêtre**

Une mesure d'accompagnement est également mise en œuvre afin de garantir la prise en compte de la biodiversité au cours des travaux et en phase d'exploitation :

- **Accompagnement du projet par un écologue.**

La démolition sera réalisée après vérification des nids par un écologue. Celui-ci agira en conséquence si des jeunes individus sont présents et prendra les mesures nécessaires permettant de déplacer les jeunes hirondelles et des les mettre en sécurité.

Pour le Moineau domestique, une veille sera réalisée lors de la démolition par l'écologue afin de tenter de sauver les individus qui pourraient être présents.

La mesure compensatoire fera l'objet d'un suivi en phase travaux et sur une période de 5 ans après la fin des travaux :

- **Suivi de la nidification et de l'utilisation des nichoirs par les espèces d'oiseaux protégées.**

Au regard de la démarche ERC adoptée, le projet d'aménagement urbain du 14 rue de la poste à Vignoc (35) n'apparaît pas susceptible de remettre en cause l'état de conservation local des espèces concernées par la demande de dérogation (Hirondelle de fenêtre et Moineau domestique).

Si les suivis de la mesure compensatoire relevaient une insuffisance, des mesures complémentaires seraient prises par le maître d'ouvrage, en concertation avec les services de l'État.

Annexe 1. Arrêté relatif à un péril imminent

Envoyé en préfecture le 31/05/2024
Reçu en préfecture le 31/05/2024
Publié le
ID : 035-213503568-20240531-20240178-AR

20240178

Arrêté relatif à un péril imminent.

Procédure d'urgence

Le maire de la commune de VIGNOC

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 511-1 à L 511-22 et R 511-1 à R 511-13 ;

Vu le constat visuel de Monsieur le Maire et Monsieur Berthelot Raymond, adjoint délégué, le 29 mai 2024 ;

Vu la notification du désordre par mail en date du 29 mai 2024 à l'EPF, propriétaire du bâti ;

Vu la visite sur site de Monsieur Rimbart (EPF) et de l'entreprise retenue pour la démolition qui initialement était prévue en novembre (en raison du dossier de dérogation destruction d'habitats d'espèces protégées en cours)

Considérant que l'état de l'immeuble sis 14 rue de la poste à Vignoc constitue un danger pour la sécurité d'autrui ; qu'en effet après travaux effectués à l'intérieur, le bâtiment est fragilisé et risque de s'effondrer ;

Considérant qu'il y a lieu d'ordonner de toute urgence les mesures indispensables pour faire cesser ce danger ;

ARRETE :

Article 1^{er} : EPF (Etablissement Public Foncier) domicilié 14 Bd Henri Fréville à Rennes devra faire cesser le péril résultant de l'état de l'immeuble sis 14 rue de la poste à Vignoc en y effectuant les travaux suivants : déconstruction bâtiment, avant le 15 juin 2024.

Article 2 : Faute pour la personne mentionnée à l'article 1^{er} d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai prescrit, il y sera procédé d'office par la commune aux frais de celle-ci ou à ceux de ses ayants droit.

Article 3 : Le non-respect des mesures de cet arrêté est passible des sanctions pénales prévues à l'article L 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : Si les travaux sont réalisés et permettent de mettre fin à tout danger, L'EPF informera la commune pour une vérification sur place afin de prononcer la mainlevée du présent arrêté.

Envoyé en préfecture le 31/05/2024
Reçu en préfecture le 31/05/2024
Publié le
ID : 035-213503568-20240531-20240178-AR

Article 5 : Le présent arrêté est notifié à EPF, par lettre recommandée avec accusé réception.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire dans un délai de 2 mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Rennes dans le délai de 2 mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Fait à VIGNOC, le 30 mai 2024

Daniel HOUITTE

Maire de la commune de VIGNOC





PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de Bretagne

Arrêté préfectoral portant décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Le Préfet de la région Bretagne

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de Monsieur Philippe GUSTIN, préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine ;

Vu l'arrêté ministériel du 20 septembre 2021 nommant M. Eric FISSE directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne, à compter du 1^{er} novembre 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 août 2023 portant délégation de signature à M. Eric FISSE, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2024 portant subdélégation de signature à Mme Aurélie MESTRES et M. Yves SALAÜN, respectivement directrice adjointe et directeur adjoint de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

Vu le dossier de demande d'examen au cas par cas n° 2024-011623 relatif au projet **de création de la zone aménagement concerté à Vignoc (35)**, déposé par la commune de Vignoc, reçu le 27 juin 2024 et considéré complet le 23 juillet 2024 ;

Considérant que ce projet relève de la catégorie n° « 39° b) Travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la nature du projet, qui s'inscrit dans un objectif de densification et d'extension urbaine visant la création d'environ 192 logements supplémentaires correspondant à une surface plancher d'environ 23 000 m² :

- création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) sur un terrain d'assiette de 7 ha, répartie sur deux secteurs, incluant la démolition d'un bâtiment et la construction de 58 logements collectifs, 73 logements en lots groupés et 61 logements en lots libres ;
- création de 8 590 m² de voiries, de 13 573 m² d'espaces verts et de 3 541 m² de cheminements doux.

Considérant la localisation de ce projet sur deux secteurs :

- au lieu-dit le Haut Vaugreux (environ 6ha), en extension sud du bourg, dans un secteur à urbaniser à long terme, à vocation principale d'habitat, classée 2AUE par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Val d'Ille Aubigné, dont la dernière procédure a été approuvée le 14 mars 2023. Les parcelles de ce secteur, essentiellement agricoles, bocagères et naturelles, comprennent une zone humide recensée par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine.
- en cœur de bourg (près de 1ha) comprenant l'allée des Camélias, un secteur en extension urbaine ou en renouvellement urbain où peuvent se développer des activités centrales et du logement, classé UO1 par le PLUi, et sur le secteur de la Villouyère, classé UC1 (centres-villes et centre-bourgs, secteurs de mixité urbaine à dominante d'habitat, de densité élevée et comprenant de nombreuses constructions anciennes) et UO1 par le PLUi ;

Considérant que :

- les sensibilités en matière de biodiversité ont été identifiées à travers un inventaire naturaliste, et que des mesures d'évitement au sein des secteurs les plus sensibles sont prévues (sur le secteur du Haut Vaugreux, évitement de la zone humide au sud-est et de la parcelle en continuité de la mare, maintien du corridor écologique avec une marge de recul de 10 m conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi et maintien d'une trame noire) ;
- des travaux de démolition ont déjà été mis en œuvre en urgence rue de la Poste pour des raisons de sécurité publique, que des mesures de compensation ont été mises en œuvre afin de recréer des nichoirs pour les espèces protégées impactées (l'Hirondelle des fenêtres et le Moineau domestique), et sur ces mesures feront l'objet d'un suivi de la fréquentation des nids ;
- les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion intégrée favorisant le traitement par infiltration ;
- le dimensionnement de la station d'épuration est adapté au traitement des eaux usées générées par le projet ;
- le projet prévoit des liaisons douces pour les piétons et les cycles en direction des équipements publics, permettant de limiter les déplacements motorisés au niveau du bourg ;
- les principes d'aménagements, la mixité des bâtiments, et les hauteurs limitées des constructions (maximum 3,5 étages), confortent l'intégration du projet dans le paysage urbain existant.

Considérant que le projet, au vu des éléments fournis, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne susvisée et ne justifie pas la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Arrête :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet **de création de la zone aménagement concerté à Vignoc (35)** est dispensé de la production d'une étude d'impact.

Article 2

La présente décision est délivrée au regard des informations contenues dans le formulaire et ses annexes. Elle peut être remise en cause si les résultats d'études ultérieures mettent en évidence des impacts ou une sensibilité particulière du milieu.

Elle est conditionnée à la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction des incidences notables sur l'environnement suivantes, mentionnées dans la demande d'examen au cas par cas :

- en raison de l'augmentation de trafic induite par le projet, une étude sur les mobilités sera menée en phase de réalisation afin d'adapter les dispositifs existants (liaisons douces, transports en commun, infrastructures routières) ;
- une étude géotechnique et des tests de perméabilité programmés au stade de réalisation permettront d'adapter le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales à des épisodes de pluies de fortes ampleurs.

Il appartient à l'autorité compétente pour autoriser le projet de s'assurer de la mise en œuvre de ces mesures.

Article 3

Cette décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres procédures et autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis. Par ailleurs, l'absence de réalisation d'une étude d'impact ne dispense pas le pétitionnaire de mettre en œuvre les principes généraux énoncés à l'article L 110-1 du code de l'environnement, particulièrement en ce qui concerne le principe d'action préventive et de correction.

Article 4

Le présent arrêté sera transmis au pétitionnaire, avec copie au Préfet du département concerné. Par ailleurs, il sera publié sur le site Internet de la DREAL Bretagne.

Le Préfet,
Pour le préfet et par délégation,

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle conclut à la nécessité d'une évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire, conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

Recours gracieux ou administratif (hors hiérarchique) :

DREAL Bretagne
Service CoPrEv
Bâtiment l'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

Recours hiérarchique :

M. le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

Recours contentieux :

Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes
Hôtel de Bizien
3, Contour de la Motte
CS 44416
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr.



SYNTHÈSE DE LA CONCERTATION RELATIVE À LA ZAC MULTISITES

VIGNOC

DÉCEMBRE 2024



Table des matières

I- LE PROJET DE ZAC MULTISITES	3
II- DÉROULEMENT ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE	4
2.1 Les modalités d'information.....	4
2.2 Les modalités de contribution au projet.....	6
III- SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS	6
3.1 Les réflexions des participants sur les périmètres de la future ZAC.....	6
3.2 Les remarques thématiques des participants.....	7
IV- BILAN DE LA CONCERTATION	8

I- LE PROJET DE ZAC MULTISITES

La ZAC multisites de Vignoc a pour objet de définir un projet global et maîtriser l'urbanisation de la commune dans une logique de développement de l'accroissement de l'offre en logements, de renouvellement urbain du centre-bourg et de connexion des polarités commerciale et d'équipement avec le tissu urbain d'habitat. L'opération de ZAC multisites intervient à la suite d'études réalisées par la communauté de communes Val d'Ille d'Aubigné sur la densification et par l'Établissement Public Foncier de Bretagne, dans le cadre d'une convention. La délibération du 2 juin 2022 fixe le lancement des études et les modalités de la concertation relatives aux études préalables (article L. 103-3 du Code de l'Urbanisme), à travers les objectifs suivants :

- Assurer la continuité d'urbanisation inscrite au PLUi nécessaire au développement de la commune (écoles, commerces ...) tout en conservant une identité de commune rurale.
- Mettre en oeuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté d'accueillir de nouveaux habitants.
- Maîtriser le foncier, proposer une offre de logements diversifiée permettant de favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale et de réaliser les objectifs fixés à la commune de Vignoc dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Val d'Ille-Aubigné 2019.
- Requalifier et densifier l'urbanisation du coeur de bourg.
- Prévoir des aménagements favorisant des liaisons douces piétons/cycles en direction des équipements publics, intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier, et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources...).

Sur la base des études préalables, la ZAC comporte trois secteurs :

- Le secteur Camélias. Constitué de plusieurs bâtiments vacants, ce site fait le lien entre la ZAC du Vallon des Fresches et la centralité historique de Vignoc. L'enjeu, sur ce secteur, est de développer une nouvelle offre de logements diversifiée, permettant de répondre à des profils d'habitants différents.
- Le secteur Villouyère. Ce périmètre comprend plusieurs fonds de jardin présents en coeur d'îlots, en complément d'un corps de ferme patrimonial. Partant du constat que de nombreuses opérations de densifications privées sont réalisées (BIMBY), cette opération s'inscrit dans une opération globale de renouvellement urbain et de densification, en prenant en compte l'environnement et le tissu urbain jouxtant le site, afin d'assurer une cohérence d'ensemble.
- Le secteur Haut Vaugreux. Site en extension urbaine, il a pour vocation de relier les terrains de sport au centre-bourg et à la vallée verte par le futur projet par un maillage de cheminements piétons et cycles. Ce secteur doit permettre de renforcer l'offre en logements et la diversifier, tout en s'intégrant avec le tissu urbain pavillonnaire au nord et le hameau Maunon au sud. Ce site est un espace de transition avec les espaces agricoles.

Le recours à l'outil ZAC a pour objectif de développer une réflexion globale d'intérêt générale, de maîtriser le foncier, évitant ainsi l'expansion d'opérations isolées, sans prendre en compte l'environnement présent aux alentours.

II- DÉROULEMENT ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Les modalités de concertation souhaitées par la commune de Vignoc afin d'assurer une information et une participation du public ont été arrêtées par une délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2022 et prévoyait la réalisation de :

- Deux réunions publiques d'information visant à présenter le projet et son cadre réglementaire;
- L'ouverture d'un registre d'observations, qui sera disponible pendant toute la durée de l'élaboration du projet.
- La mise en place d'une exposition publique.
- La parution d'articles sur les supports de communication de la commune afin d'informer le public de l'avancement du projet.

Afin d'identifier les besoins, points de vigilances et état des lieux des riverains et habitants, la démarche de concertation a été étendue afin d'intégrer une balade urbaine avec les habitants.

2.1 Les modalités d'information

Afin de renseigner les habitants et usagers, la commune de Vignoc diffuse l'information via les canaux suivants :

- Site internet de la commune, bulletins municipaux et journal local, pour expliquer la réalisation d'une opération d'aménagement, les raisons, ainsi que les temps de concertation dédiés à l'opération d'aménagement. La ZAC multisites de Vignoc apparaît dans cinq parutions du journal municipal de Vignoc de 2022 à 2024.

Extraits journaux municipaux

conseil municipal

Conseil Municipal du 02 juin 2022

URBANISME - ZAC MULTI SITES - LANCEMENT DES ETUDES PREALABLES AU PROJET DE CREATION D'UNE ZAC

Présentation des secteurs et de l'opération :
La fin prochaine de la ZAC du Vallon des Fresches (fin des travaux de la dernière tranche prévue pour 2023) a amené la commune à anticiper à nouveau son futur développement. Ainsi, dans le but de maîtriser au mieux son expansion, il est envisagé la création d'une seconde ZAC.

Pour assurer le relais avec cette opération, maîtriser son expansion, répondre à des demandes toujours importantes de logements, mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat de Val d'Ille-Aubigné 2019-2024, et se projeter dans l'exécution du PLUi récemment approuvé, il est proposé au conseil municipal de lancer des études préalables relatives à l'urbanisation de deux secteurs dans le cadre d'une future ZAC « multi sites » :

- Le secteur du Haut Vaugreux situé au Sud du bourg de VIGNOC,
- Le secteur de l'Allée des Camélias, situé au cœur du bourg de VIGNOC.

Une opération « multi-site » bénéficie de plusieurs atouts :

- Dans le cadre d'une cohérence des périmètres avec le centre bourg en épicerie, elle permet une urbanisation équilibrée de la commune, en confortant l'attractivité du cœur de ville et de son offre de services ;
- Elle offre une diversité de réponses en matière de logement, en gérant également raisonnablement les objectifs de densité ;
- Elle apporte une certaine souplesse dans le passage chronologique de l'opération, en raisonnant à l'échelle de chaque site ;
- Elle permet une péréquation financière entre les différents sites, notamment au regard de la requalification du centre bourg, intervention souvent difficile à équilibrer économiquement.

La création de cette nouvelle ZAC constitue un enjeu majeur pour le développement de la commune. En effet, ce nouveau projet devra permettre de répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la continuité d'urbanisation inscrite au PLUi nécessaire au développement de la commune (écoles, commerces ...) tout en conservant une identité de commune rurale ;
- Mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté d'accueillir de nouveaux habitants,
- Maîtriser le foncier, proposer une offre de logements diversifiée permettant de favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale et de réaliser les objectifs fixés à la commune de Vignoc dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Val d'Ille-Aubigné 2019 ;
- Requalifier et densifier l'urbanisation du cœur de bourg ;
- Prévoir des aménagements favorisant des liaisons douces piétons/cycles en direction des équipements publics, intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier, et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources...).

Afin d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées à cette opération d'aménagement, il est proposé de mettre en place les modalités suivantes :

- Deux réunions publiques d'information visant à présenter le projet et son cadre réglementaire;
- L'ouverture d'un registre d'observations qui sera disponible pendant toute la durée de l'élaboration du projet, c'est-à-dire jusqu'à la décision de création de la ZAC, dans les locaux de la mairie de VIGNOC (aux heures d'ouverture habituelles);
- La mise en place d'une exposition publique, lorsque le schéma général d'aménagement sera défini, par le biais de panneaux qui seront disposés en mairie ;
- Parution d'articles sur les supports de communication de la commune afin d'informer le public de l'avancement du projet.

Au terme du processus de concertation, un bilan de la concertation sera dressé et soumis à l'approbation du conseil municipal en même temps que celui-ci se prononcera sur l'opportunité de créer la ZAC.

Après délibération, le conseil municipal décide le lancement des études préalables à l'opération d'aménagement pour la création de la ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ sur les secteurs du Haut-Vaugreux et le secteur de l'Allée des Camélias dans le centre-bourg. Il décide également de fixer, tels que présentés dans le rapport ci-avant, les objectifs poursuivis par la commune et les modalités de la concertation, conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, associant le public pendant tout le temps de l'élaboration du projet, de la présente délibération jusqu'à celle qui se prononcera sur la création de la ZAC et fera le bilan de cette concertation.

Il décide enfin que la publicité de cette décision sera assurée selon les modalités suivantes :

- o Affichage de la présente délibération en mairie durant un mois ;
- o Article dans le bulletin communal ;
- o Publication au recueil des actes administratifs de la commune.

URBANISME

MODIFICATION DU PLUI

La Charte de gouvernance « Evolution du Plan local d'urbanisme intercommunal au service du projet de territoire du Val d'Ille-Aubigné » a pour objectif d'organiser les grandes lignes du processus décisionnel pour l'élaboration et le suivi du PLUi de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné.

Les communes proposent des modifications du cahier communal et du règlement graphique. Elles peuvent également faire remonter des dispositions

réglementaires inadaptées du règlement littéral ou des orientations d'aménagements et de programmations thématiques.

La commune de Vignoc considère qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLUi pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE en 1AUE dans le cadre de la future ZAC multisite.

La demande sera examinée et analysée par le comité de pilotage PLUI (CCVIA).

Zac multisite



La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Loi n° 2021-1104 Climat et Résilience du 22 août 2021 renforce cet objectif en luttant contre l'artificialisation des sols. Ces lois imposent aux collectivités d'analyser les capacités de densification urbaine afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La fin prochaine de la ZAC du Vallon des Fresches (fin des travaux de la dernière tranche prévue pour entre décembre 2024 et janvier 2025) a amené la commune à anticiper à nouveau son futur développement. Ainsi, dans le but de maîtriser au mieux son expansion, il est envisagé la création d'une nouvelle ZAC. Pour assurer

le relais avec cette opération, maîtriser son expansion, répondre à des demandes toujours importantes de logements, mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat de Val d'Ille-Aubigné 2019-2024, et se projeter dans l'exécution du PLUi approuvé en 2020, le conseil municipal de VIGNOC a décidé de lancer des études préalables relatives à l'urbanisation de deux secteurs dans le cadre d'une future ZAC « multisite » à créer :

- Le secteur du Haut Vaugreux situé au Sud du bourg de VIGNOC, classé en zone 2AUE au PLUi de la Communauté de Communes du VAL d'ILLE approuvé en 2020, représentant environ 6 ha ;
- Le secteur de l'Allée des Camélias, situé au cœur du bourg de VIGNOC, d'une surface totale d'environ 1 hectare 50.

Ce dernier secteur est identifié comme un secteur stratégique présentant un potentiel foncier intéressant, mutable à court terme. La commune est désireuse de poursuivre l'aménagement de cet îlot en plein cœur du bourg, lequel a déjà débuté avec la réalisation de 11 logements locatifs sociaux par le bailleur NEOTOA sur un foncier acquis par la Communauté de Communes du VAL d'ILLE.

A gauche, journal municipal n°96 octobre 2022; en haut, journal municipal n°99 octobre 2023; en bas, journal municipal n°101 mai 2024.

- Affiches en mairie informant les prochaines dates de concertation sur la ZAC multisites.

- Coupures de la presse locale, afin d'informer sur le projet de ZAC multisites.



A gauche, article de presse janvier 2023; à droite, article de presse mai 2024.

- La mise en place de panneaux d'exposition en mairie. Une exposition est accessible au public du 4 décembre au 31 décembre 2024, aux horaires d'ouverture de la mairie et disponible en ligne sur le site internet de la commune.

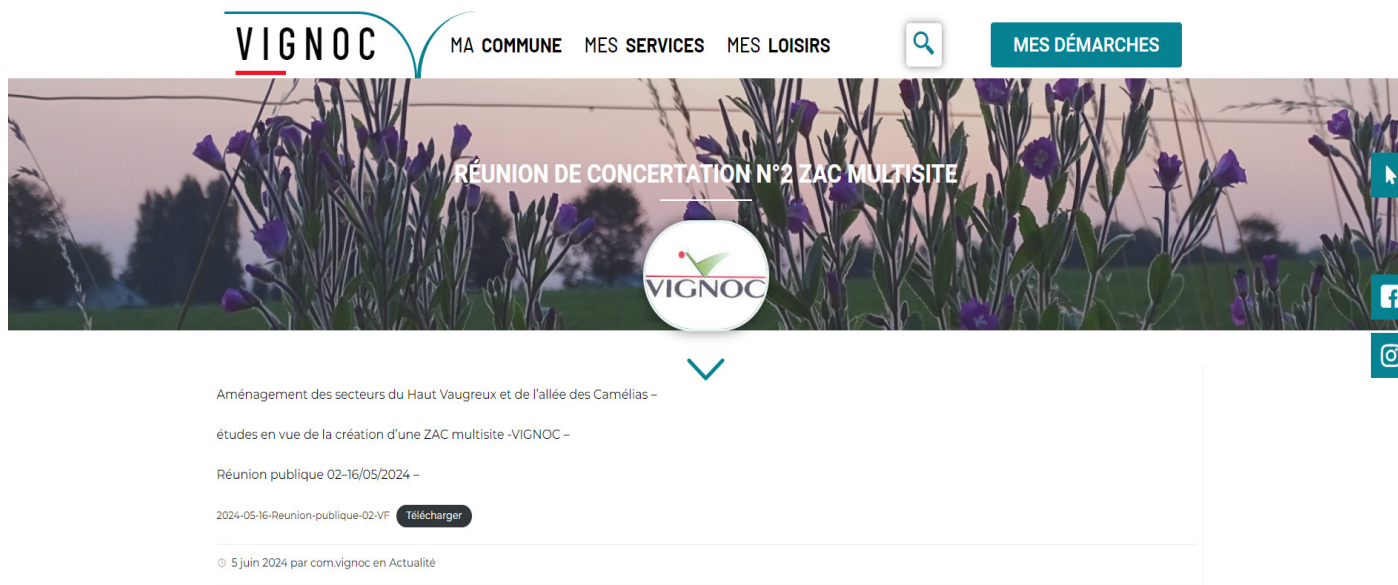
Extrait site internet mairie de Vignoc

Source : commune de Vignoc.

En outre, les propriétaires situés dans les périmètres de ZAC ou dans le prolongement des secteurs, notamment sur les secteurs en renouvellement urbain, ont fait l'objet de rencontres avec la commune afin d'échanger sur le projet et répondre à leurs questionnements.

Les supports de réunions publiques sont également disponibles en ligne sur le site internet de la commune.

Information réunion publique de concertation sur le site internet de Vignoc



Source : commune de Vignoc.

2.2 Les modalités de contribution au projet

En complément de la démarche d'information, la concertation avait pour objectif de permettre aux habitants et usagers de contribuer aux réflexions sur le projet. Un registre de contribution était disponible en mairie afin de permettre aux administrés d'apporter leurs questionnements et leurs remarques. Aucuns commentaires n'ont été inscrits dans le registre. A l'issue de chacun des temps de concertation et des réunions organisées dans le cadre des études préalables, un temps d'échanges permettait à chacun d'exprimer ses remarques et interrogations :

- une balade urbaine d'état des lieux et prospective sur l'ensemble des secteurs Camélias, Villouyère et Haut Vaugreux le 22 avril 2023. Une dizaine d'habitants et usagers ont participé.

- une réunion publique de présentation des premiers résultats du diagnostic, des périmètres de ZAC et des premières orientations d'aménagement organisée en avril 2024 sur les trois secteurs. Environ 70 participants ont assistés à cette réunion.

- une seconde réunion publique de présentation de la programmation et des premières esquisses d'aménagement en mai 2024 sur les trois sites. Environ 40 personnes ont assistés à cette présentation.

III- LA SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS

3.1 Les réflexions des participants sur les périmètres de la future ZAC

La réflexion sur les secteurs à intégrer a été présentée aux participants (acquisitions EPF, questionnements sur l'intégration de sites complémentaires, etc.). Plusieurs questions sur le périmètre de la ZAC multisites ont été posées pendant la concertation sur les périmètres de ZAC :

- La présence du corps de ferme des Camélias dans les périmètres de ZAC. Un des enjeux de la ZAC multisites est de conserver et valoriser le patrimoine, mais aussi de renouveler et densifier le centre-bourg. Ce dernier concentre plusieurs bâtiments vacants et en mauvais état qui ont été identifiés par l'EPF et qui doivent être traités, car ils sont dégradés. Ces bâtiments ne peuvent pas être laissés dans cet état.

-L'intégration de secteurs en renouvellement urbain/densification couplé avec un secteur en extension urbaine. Règlementairement parlant, il n'y a pas d'obligations. Néanmoins, l'ère du temps et les politiques nationales tendent vers des logiques de renouvellement urbain et de densification afin de préserver les terres agricoles.

3.2 Les remarques thématiques des participants

A l'issue de l'ensemble du processus de concertation, plusieurs thématiques sont ressorties :



La programmation de logements et la densité

Des craintes concernant l'aménagement de bâtiments collectifs sur l'ensemble des secteurs, et notamment sur la gestion des franges avec l'habitat individuel existant en terme de co-visibilités et de hauteurs. A l'inverse, de nouvelles formes d'habitats individuelles acceptées (maisons individuelles groupées, etc.). Une sensibilité des habitants au patrimoine local, et à la conservation des corps de ferme en centre-bourg.

Une observation des habitants sur la montée du prix immobilier dans la commune et la difficulté d'accès à la propriété pour les jeunes ménages. Une inquiétude des participants sur la conservation des principes urbains et paysagers évoqués en réunion publique lors de la passation à un prestataire externe en phase réalisation (respect des densités, des épannelages, des hauteurs).



L'intégration de nouveaux équipements

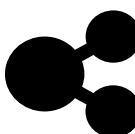
Des attentes des habitants sur l'intégration de structures d'équipements sportifs, afin de pallier le terrain de sport supprimé pour l'extension de l'école maternelle. Un besoin d'extension de la bibliothèque municipale «trop petite» pour les habitants. Un souhait des participants de développement de commerces complémentaires en centre-bourg ou relais-producteurs par exemple, notamment si la ZAC accueille davantage d'habitants.



La prise en compte de l'environnement et la biodiversité dans le projet d'aménagement

Une sensibilité des participants à la préservation du paysage existant (haies bocagères, mesures compensatoires pour les espèces protégées, préservation du patrimoine végétal et du patrimoine bâti).

Un point de vigilance évoqué sur l'écoulement et la gestion des eaux pluviales sur les villages et hameaux au sud du secteur Haut Vaugreux en raison de la topographie et du manque d'infiltration. Des questions sur l'impact du projet de la zone humide au sud du secteur Haut Vaugreux et la prise en compte dans l'aménagement.



L'intégration de mobilités douces en lien avec les polarités d'équipements

Le souhait des habitants de développer des cheminements piétons sécurisés depuis les villages et hameaux vers le centre-bourg et une volonté de réaménagement de la route de Gévezé afin de faire ralentir les véhicules et favoriser les traversées piétonnes et cycles depuis les quartiers d'habitat pavillonnaire vers les terrains de sport.

Une volonté de la population d'avoir un arrêt de bus en centre-bourg afin d'utiliser les transports alternatifs à l'automobile.

IV- BILAN DE LA CONCERTATION

La concertation publique s'est déroulée d'avril 2023 à décembre 2024. Elle a permis aux habitants et usagers de Vignoc d'exprimer leurs attentes et besoins, leurs questionnements. Les projets sur chaque secteur ont été affinés en fonction de leurs remarques. Au terme de cette concertation, les élus, dans le cadre d'un processus décisionnel partagé et participatif ont tenu compte de leurs remarques sur plusieurs sujets :

- L'adaptation de l'implantation des bâtiments collectifs et la mise en place de hauteurs graduelles et la limitation des covisibilités par le paysage sur l'ensemble des secteurs.
- La conservation des haies bocagères existantes et l'intégration d'un recul de 10m par rapport au huppier.
- L'intégration de continuités piétonnes sur l'ensemble des secteurs afin de créer des parcours vers les polarties du centre-bourg et des terrains de sport.
- Le réaménagement de l'entrée d'agglomération de Vignoc sur la route de Gévezé afin de sécuriser les traversées piétonnes et cycles.