

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le 05 juin à 20 heures, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Daniel Houitte, Maire.

DATE DE LA CONVOCATION : 27 mai 2025
NOMBRE DE CONSEILLERS PRESENTS : 11

PRESENTS : Daniel Houitte, Gilles Lesage, Edith Garnier, Raymond Berthelot, Nicolas Daboudet, Laurence Pilvesse, Nolwenn Fougeray, Emeline Richard, Arnaud Lambert, Philippe Chevrel, Franck Aubrée.

Absents excusés :
Laurence Blaise donne pouvoir à Edith Garnier,
Jean-Marc Renais donne pouvoir Nicolas Daboudet
Patricia Laurent donne pouvoir à Virginie Bernard,
Sandrine Delacroix donne pouvoir à Franck Aubrée
Jean-Michel Marquet donne pouvoir à Gilles Lesage

Absent :
Joseph Houal
Erwan Josse
Virginie Bernard

Secrétaire de séance : Laurence Pilvesse

Séance ouverte à 20 h 09.

N°34 – URBANISME - ZAC MULTISITES- BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE, CREATION DE LA ZAC CENTRE BOURG ALLEE DES CAMELIAS – HAUT VAUGREUX, CHOIX DU MODE DE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DU MODE DE REALISATION DE LA ZAC - APPROBATION

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
11	5	5	3	10

Exposé : Daniel Houitte, Maire,
Raymond Berthelot, Adjoint délégué

Contexte général du projet et présentation des enjeux :

La fin prochaine de la ZAC du Vallon des Fresches (fin des travaux de la dernière tranche prévue pour 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 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 approuvé en 2020, le conseil municipal de VIGNOC a décidé, par délibération du 2 juin 2022, de lancer des études préalables relatives à l'urbanisation de deux secteurs dans le cadre d'une future ZAC « multisite » à créer :

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

PARTAGER

➤ **Les secteurs de l'Allée des Camélias et Villouyère, situé au cœur du bourg de VIGNOC, d'une surface totale 8 383 m²**

La réponse aux enjeux et objectifs que la commune s'est fixée dans la délibération du 2 juin 2022 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 la raison pour laquelle la commune envisage de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) définie à l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme, sur les deux secteurs précités.

Afin de définir les contours précis de la future opération et sa programmation, des études d'urbanisme ont été réalisées. Le lancement de ces études préalables a été décidé le 2 juin 2022. Le groupement de bureau d'études, qui a été choisi par la commune par délibération du Conseil municipal du 8 décembre 2022, est représenté par les architectes-urbanistes du cabinet UNIVERS. Les études portent sur les deux secteurs précités (un secteur en extension d'urbanisation « le Haut Vaugreux » et un secteur en renouvellement urbain le « centre-bourg », et plus spécifiquement l'allée de Camélias) afin de mutualiser les coûts d'études et de réalisation et de garantir une réflexion plus globale en termes d'analyse et d'orientations d'aménagement. Le groupement de bureau d'études a analysé les contraintes et les besoins, les enjeux et la faisabilité technique, juridique et financière de l'opération en vue de créer la ZAC.

Un dossier de création de ZAC a été constitué, étant précisé que, par arrêté préfectoral en date du 5 août 2024 portant décision d'examen au cas par cas, le Préfet de la Région Bretagne a dispensé le projet d'étude d'impact pour les motifs suivants :

- 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 ;

Mais a demandé la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction des incidences notables sur l'environnement suivantes, dans le respect des éléments mentionnés dans la demande de 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.

ce qui a été pris en compte dans le dossier de création de ZAC qui est soumis à l'approbation du Conseil municipal suite à la consultation du public organisée dans le cadre de la PPVE.

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

commune. Il est prévu la création d'environ 237 logements répartis sur les trois secteurs, la densité moyenne à l'échelle des secteurs ayant été augmentée (34 log./ha) au fil des études, à la demande notamment de la communauté de communes. Ce programme correspond aux besoins en logement pour les 12 années à venir.

Concertation et participation du public :

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, le Conseil municipal a fixé les objectifs poursuivis par la commune en projetant de créer une ZAC sur les secteurs considérés et a arrêté les modalités de la concertation, par délibération du 2 juin 2022.

Au terme du processus de concertation, un bilan de la concertation est effectué et soumis à l'approbation du conseil municipal (délibération du 6 février 2025). Le bilan de la concertation figure dans le dossier de création de la ZAC qui a été soumis à la PPVE et qui est soumis à l'approbation du Conseil municipal ce jour.

Le projet de ZAC étant exempté d'enquête publique en vertu de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, celui-ci a fait l'objet d'une participation du public par voie électronique.

La procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) a été organisée du 3 mars au 3 avril 2025, en application de l'article L123-19 du Code de l'environnement. Cette procédure vise à garantir l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration de décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Le document annexé à la présente délibération présente le bilan de cette participation, les observations émises, les enseignements tirés de cette consultation, ainsi que les prochaines étapes du projet.

Le Conseil municipal est invité à approuver ce bilan.

Dossier de création de la ZAC :

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de création de la ZAC est composé des éléments suivants conformément à l'article R311-2 du Code de l'Urbanisme :

- Un **rapport de présentation**, qui expose l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un **plan de situation** ;
- Un **plan de délimitation du périmètre de la zone** ;
- Le **régime de l'opération au regard de la Taxe d'Aménagement**, en précisant si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.
- L'étude d'impact telle que définie à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R.122-2 et R.122-3 du même code, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Le dossier de création de la ZAC dénommée « **Centre bourg allée des Camélias – Haut Vaugreux** » est annexé à la présente délibération.

JUSTIFICATION DE L'OPERATION

A l'échelle de la ZAC, les études préalables menées depuis 2023 ont permis de préciser les enjeux et objectifs de cette opération en terme :

- d'enjeux Urbains par :

- Le renforcement et l'extension du centre-bourg, et notamment le renouvellement urbain et la densification du foncier de la centralité,
- Le développement d'une mixité sociale et générationnelle,
- La diversification de l'offre de logements,
- L'intégration des nouvelles opérations dans un contexte urbain marqué par du patrimoine local,
- Le développement de quartiers qualitatifs, ponctué d'espaces verts de respirations accessibles à tous.

- Enjeux Paysagers et Environnementaux par :

- La conservation et le renforcement de la végétation existante,
- La prise en compte de la topographie existante dans les projets,
- Marquer les points de vue sur le grand paysage et à l'inverse, créer des zones d'intimités par la végétation,
- L'aménagement de franges paysagères de transition entre le tissu urbain et les secteurs agricoles, les espaces naturels.

- Enjeux de mobilités par :

- Le prolongement des parcours piétons existants en centre-bourg,
- Le développement de continuités piétonnes et cycles depuis le secteur Haut Vaugreux vers le centre-bourg et les polarités de loisirs (à l'Ouest, pôle sportif et à l'Est, coulée verte et parc communal),
- L'interconnexion des parcours piétons et cycles avec les transports en communs et l'aire de covoiturage.

Afin de conforter son rôle à l'échelle de l'EPCI, de renforcer sa centralité, d'anticiper les tendances nationales et les besoins spécifiques en logements (logements à prix maîtrisés, etc.) et équipements, la commune de Vignoc, en cohérence avec l'intercommunalité a entamé une politique de renouvellement urbain depuis plusieurs années.

La ZAC multisites participe fortement à la réflexion, initiée depuis plusieurs années, sur la densification et le renouvellement urbain du centre-bourg. Deux secteurs en renouvellement urbain, dont le site des Camélias sont inclus dans la ZAC afin d'engager une requalification de la polarité historique (commerces, équipements, etc.) et de prolonger la politique en matière de renouvellement urbain à l'échelle de l'agglomération bâtie.

Un des enjeux de la ZAC multisites est de développer une offre en logements équilibrée et maîtrisée, permettant à la fois de permettre l'accession à la propriété des primo-accédants et classes moyennes, de prolonger la politique de production de logements sociaux et de développer des programmes hauts de gamme, afin de répondre aux besoins en logements de la commune, et d'équilibrer l'évolution de la population à long terme à Vignoc.

DESCRIPTION SOMMAIRE DES SECTEURS DE LA ZAC

L'ensemble des secteurs se localisent dans l'agglomération bâtie ou sa continuité : deux secteurs (Camélias et Villouyère) en renouvellement urbain ont pour ambition de renforcer la centralité du bourg et un secteur en extension urbaine (Haut Vaugreux) a pour vocation d'interconnecter la trame verte avec la polarité d'équipements sportifs.

- **le secteur des Camélias**, d'une surface de 3351 m². Ce site intègre une parcelle avec un bâtiment vacant AA34 ayant fait l'objet d'une démolition par l'EPF, un ancien corps de ferme dont le projet privé a été abandonné du fait du manque de viabilité financière, un ancien hangar (AA32 et AA33) faisant l'objet d'une dureté foncière, une maison pavillonnaire, ainsi que le fond de jardin des anciennes prisons (parcelles AA217 et AA218), dont les propriétaires souhaitaient réaliser une

opération de densification de type BIMBY. Ce secteur, rassemblant des problématiques diverses, a donc été intégré dans la ZAC multisites, afin de maîtriser le foncier, d'engager un projet global de renouvellement urbain permettant de développer une offre de logements attractive en centre-bourg.

- **le secteur de la Villouyère**, d'une surface de 5032 m². Ce périmètre intègre une maison individuelle vacante, ainsi que son garage (AA409, AA410, AA99, AA100), le foncier et la démolition ont été réalisés par l'EPF. Des fonds de jardin et le corps de ferme de la Clinerie ont également été incluses dans le périmètre de ZAC, car ce foncier représente plus de 3600 m² en coeur de bourg. Une opération d'ensemble est nécessaire afin de maîtriser le foncier (nombreux propriétaires sur l'îlot) et l'aménagement (perméabilités de l'îlot, limitation des covisibilités avec les habitations existantes, renforcer la densité tout en conservant des espaces verts de respiration).

- **le secteur Haut Vaugreux**, d'une surface de 6ha. Situé en extension urbaine, le secteur Haut Vaugreux a vocation à équilibrer le bilan financier en parallèle des secteurs Camélias et Villouyère, site en renouvellement urbain en centre-bourg et de relier le tissu urbain bâtie du centre-bourg avec le hameau Maunon. En effet, les secteurs en renouvellement urbain cumulent plusieurs difficultés :

- Un prix du foncier haut, renforcé par le zonage du PLU (secteur U - Urbanisé) et de nombreux propriétaires.
- La présence de bâtiments existants, dont certains patrimoniaux, à préserver, à réhabiliter ou à démolir.
- Une faible surface (moins d'1ha) ne permettant pas de réaliser des économies d'échelle.

Le site du Haut Vaugreux comprend également un fond de jardin en densification, dans la continuité de la RD287, en entrée d'agglomération. Ce secteur en extension urbaine a été intégré à la ZAC multisites. La localisation du site permet également de renforcer la centralité du centre-bourg par un sentier du Vaugreux, qui se connecte directement au centre-bourg. Le site se localise également dans la continuité du pôle sportif et jouxte une voie verte menant à la Mézière. Le secteur permet donc de développer les mobilités alternatives à l'automobile dans les usages du quotidien et se situe dans la continuité de l'agglomération bâtie (tissu urbain pavillonnaire) et du hameau de Maunon, créant une continuité urbaine.

ETAT INITIAL DES SITES ET DE LEUR ENVIRONNEMENT

Les bâtiments à l'architecture vernaculaire sont prégnants sur les secteurs ou à proximité, un travail d'insertion urbaine et paysagère est donc à entreprendre sur l'ensemble des sites de la ZAC multisites.

Les vues sont plus restreintes en centre-bourg, cependant l'agglomération bâtie de Vignoc comporte de nombreux espaces verts de respiration, offrant des espaces intimistes avec des vues fermées pour les habitants qu'il convient de développer. A l'inverse, le secteur Haut Vaugreux est marqué par de vastes espaces ouverts offrant des vues sur le grand paysage. Quelques linéaires de haies bocagères sont présents et doivent être renforcés afin de limiter l'impact des futures constructions sur les espaces agricoles et naturels (intégration de franges paysagères). Le secteur Haut Vaugreux fera l'objet d'une attention particulière sur l'insertion des projets dans les pentes et la topographie existante, en lien avec les habitations existantes.

En parallèle, le projet de ZAC multisites s'inscrit dans une démarche d'évitement, notamment sur le secteur Haut Vaugreux situé en extension urbaine : zone humide, linéaires de haies bocagères. Les secteurs Camélias et Villouyère feront l'objet d'investigations complémentaires en phase réalisation sur les bâtiments existants patrimoniaux, en lien avec la programmation urbaine. Le dépôt d'un dossier Cas par Cas a conclu à l'exonération d'une étude d'impact, néanmoins des études complémentaires (mobilités, géotechnique, etc.) seront à prévoir. La précision de la programmation urbaine en phase réalisation permettra d'identifier plus précisément les enjeux et

impacts afin d'adapter le plan de composition, dans le prolongement de la réflexion initiée en phase création, dans une logique d'évitement, de réduction et de compensation.

PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Vignoc a été identifié comme pôle de proximité, la commune doit compléter son offre de services, emplois et logements. C'est donc un bassin de vie structurant, dont le dynamisme doit être maintenu en termes d'équipements, services, commerces, d'activités économiques et production de logements.

La ZAC multisites participe à renforcer son rayonnement de polarité de proximité, en confortant son offre en logements. Les différents sites de la ZAC multisites rassemblent à la fois des secteurs en renouvellement urbain, densification et en extension urbaine, permettant ainsi de répondre à une intensification urbaine dans les secteurs du centre-bourg et une densité moindre, graduelle, en frange des espaces naturels et agricoles, pour les sites en extension urbaine. Enfin, afin d'anticiper la révision du SCOT, la densité du secteur Haut Vaugreux, en extension urbaine est fixée à 31 log/ha, en lieu et place des 20 à 25 logements/ha, fixé dans le SCOT en vigueur.

PARTI D'AMENAGEMENT

Le dossier de création expose le parti d'aménagement qui décline plusieurs éléments :

- Le projet urbain et paysager de la ZAC s'appuie sur plusieurs principes :
- Le développement d'espaces de rencontres, pendant du centre-bourg, et axé sur des usages sportifs, de loisirs et promenade, en lien avec la vallée verte
- L'intégration d'allées plantées.
- Une structuration et une architecture s'inspirant des codes des anciens corps de ferme dans les villages et hameaux.

Les ambitions et objectifs du projet d'aménagement résultent du diagnostic technique qui a conduit à plusieurs constats :

- La nécessité d'élargir la centralité du centre-bourg, structuré aujourd'hui, entre l'église et les commerces,
- La valorisation du patrimoine bâti de Vignoc,
- La conservation de coeur d'îlots végétalisés, dans la continuité des opérations de densification, afin de créer des espaces de respiration,
- Le prolongement des connexions piétonnes et cycles depuis le centre-bourg vers les quartiers pavillonnaires.

A l'échelle du secteur Haut Vaugreux, plusieurs éléments ont été identifiés :

- Des linéaires de haies bocagères existantes à conserver et renforcer en lien avec les lotissements au nord,
- Des usages sportifs et de loisirs à l'ouest avec les terrains de sport à connecter avec des usages de promenades à l'est avec la voie verte, et à plus grande échelle, le parc urbain intégré dans la vallée verte,
- Des connexions piétonnes et cycles depuis les quartiers pavillonnaires au nord (par les sentiers du passage des Demoi-selles, le passage des Mottays),
- Une insertion urbaine des futures constructions avec le tissu pavillonnaire et le hameau de Maunon, ainsi qu'un travail de gradation des hauteurs et d'insertion paysagère avec les espaces agricoles à entreprendre.

LE PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC multisite a pour vocation d'accueillir du logement. A l'échelle de la ZAC, environ 237 logements seront produits, regroupant une mixité de typologies d'habitat tels que des logements en bâtiment collectif et intermédiaire, des logements individuels groupés et des logements individuels libres de constructeur. La ZAC multisites disposera d'une surface totale d'environ 6.88 ha dont 8381 m² en renouvellement urbain. Dans cette logique de limitation de l'imperméabilisation des sols et de densification, sur l'ensemble des secteurs, la densité moyenne est d'environ 34 logements/ha. A l'échelle de chaque secteur, les densités sont :

- Pour le secteur Camélias, environ 56,7 logements/ha.
- Pour le secteur Villouyère, environ 57,6 logements/ha.
- Pour le secteur Haut Vaugreux, environ 31,2 logements/ha.

Par ailleurs, conformément aux documents cadres, et notamment le PLH, 20% des logements seront consacrés à la production de logements locatifs sociaux.

RÉGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMME PRÉVISIONNEL

DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

En application de l'article L 331-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC multisites peuvent être exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement (TA). Dans ce cas, l'aménageur prend à minima en charge le coût des voies et réseaux publics intérieurs à la zone, des espaces verts et aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

Du programme prévisionnel des équipements publics découle donc le choix du mode de financement de ces équipements. Autrement dit, soit la taxe d'aménagement reste exigible dans le périmètre de la ZAC, soit se substitue au régime de droit commun de la taxe d'aménagement un système spécifique de participation financière des constructeurs au coût des équipements de la zone.

Les constructions et aménagements réalisés dans les ZAC ne peuvent toutefois être exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement qu'à la condition que le dossier de création le précise expressément (C. urb., art. R. 311-2) et que certains équipements soient, a minima, pris en charge par le constructeur ou l'aménageur.

En cas d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, l'aménageur s'acquittera de cette participation sous la forme de travaux et répercutera le coût des équipements publics qu'il a pris en charge dans le prix de la charge foncière qu'il cède aux constructeurs.

Lorsqu'ils n'acquièrent pas leur terrain auprès de l'aménageur, les constructeurs devront conclure avec la Commune ou l'établissement public de coopération intercommunale une convention de participation financière précisant les conditions dans lesquelles ils participent au coût d'équipement de la zone.

Parmi les équipements publics générés par le projet de ZAC multirisques sont déjà identifiées les pistes suivantes :

a) équipements publics propres à la ZAC :

- l'ensemble des voies desservant la ZAC ;
- les espaces verts
- les ouvrages d'assainissement eaux usées et pluviales
- les cheminements piétonniers
- l'éclairage public
- les réseaux d'eau potable, de desserte électrique et numérique
- les aires de jeux .

b) équipements publics induits par la ZAC :

La commune prévoit la réalisation d'équipements publics de superstructure et d'infrastructure ne correspondant pas aux seuls besoins des habitants ou usagers de la ZAC.

L'augmentation de la population induite par l'opération va générer une évolution des besoins de la commune en équipements, au profit des habitants ou usagers de la ZAC, d'une part, et de la population de l'ensemble de la commune, d'autre part.

Les investissements recensés dans ce cadre seront soumis à participations financières du concessionnaire, selon les évaluations prévisionnelles suivantes :

Programme des équipements publics (estimatif)
Aménagement de la route de Gévezé
Bibliothèque
Salle multiactivités
7 et 8 ème classes école élémentaire
Terrain de tennis
Restaurant scolaire

Les approches financières réalisées permettent de considérer que, compte tenu du programme prévisionnel des équipements publics, notamment ceux induits par la ZAC, le régime des participations financières est plus favorable à la commune.

En conséquence, il est proposé au conseil municipal de décider que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas applicable dans la ZAC.

Choix du mode de réalisation de la ZAC :

L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder à toute personne y ayant vocation la réalisation d'opérations d'aménagement au sens du code de l'urbanisme (opérations ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques...).

Dans ce cadre, le concessionnaire (en particulier) :

- assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution ;
- peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption ;
- procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Le traité de concession d'aménagement précise les obligations de chacune des parties, notamment l'objet du contrat, sa durée et les conditions de son éventuelle prorogation ou sa modification...

L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes.

Il est proposé au conseil municipal de décider la création de la ZAC multisites et que l'aménagement et l'équipement de la ZAC seraient réalisés dans le cadre d'une concession d'aménagement dans les conditions définies aux articles L.300-4 à L.300-5-2 du Code de l'urbanisme.

*_*_*_*_*_*_*_*

Il sera rappelé que :

- la procédure opérationnelle dite ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE permet :
 - De conserver l'initiative et la maîtrise publique sur le projet d'aménagement,
 - D'inscrire ce projet dans un bilan financier contrôlé,
 - De mettre en œuvre les outils d'une maîtrise foncière encadrée,
 - De faire le choix du ou des opérateurs.
- A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté :
 - Les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone de procéder à l'acquisition de leur terrain;
 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la zone, le sursis à statuer peut-être prononcé sur les demandes d'autorisation d'occupation du sol.

En conséquence, à ce stade du processus, il appartient au conseil municipal de :

- tirer le bilan de la participation du public par voie électronique,
- de faire le choix ou non du maintien de la Taxe d'aménagement dans la ZAC ;
- d'approuver le dossier de création de la ZAC du Trémillé et de créer la ZAC ;
- de décider son mode de réalisation.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.103-2 et suivants ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°23 du 2 juin 2022 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation en vue de la création d'une ZAC sur les secteurs Centre bourg - allée des Camélias – Haut Vaugreux

Vu la délibération du Conseil municipal du 6 février 2025 tirant le bilan de la concertation et fixant les modalités d'organisation de la PPVE;

Vu le bilan de la PPVE et le dossier de création de la ZAC comprenant le bilan de la concertation, annexés.

Considérant le bilan de la concertation et la synthèse de la PPVE,

Considérant que l'opération projetée répond aux enjeux et objectifs des documents stratégiques tels que le SCoT, le PLH et le PLUI ;

Considérant que le dossier de création propose un projet de développement urbain prenant en compte les projets environnementaux au sens large (biodiversité, mobilités, climat, santé, ...) ;

Considérant l'intérêt général du projet de ZAC ;

Le conseil municipal, à l'unanimité, des membres présents et ceux engageant leur pouvoir :

- **APPROUVE** la synthèse des observations et propositions du public émises lors de la participation du public par voie électronique et la prise en considération de celles-ci, conformément à l'article L.123-19 du code de l'environnement.
- **APPROUVE** le dossier de création de ZAC multisites Centre bourg allée des Camélias – Haut Vaugreux.
- **APPROUVE** le programme global prévisionnel des constructions tel que présenté dans le dossier de création de ZAC multisites Centre bourg allée des Camélias – Haut Vaugreux.
- **APPROUVE** la création de la ZAC multisites Centre bourg allée des Camélias – Haut Vaugreux.
- **DÉCIDE** d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la Taxe Aménagement.
- **DÉCIDE** que la réalisation de la ZAC sera confiée à un opérateur qui sera retenu au terme d'une procédure de mise en concurrence.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous les actes y afférents et à prendre les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.
- **PRÉCISE** que :
 - Conformément à l'article R.311-5 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant 1 mois. Une mention de l'affichage et des modalités de consultation des documents sera insérée dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Commune ;
 - Le dossier de création de la ZAC approuvé par la présente délibération sera mis à disposition du public par voie électronique sur le site internet de la Commune de VIGNOC et sera également consultable sur support papier en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Il est communicable sur demande aux personnes intéressées à leurs frais.
 - Concernant la procédure de participation du public par voie électronique, la synthèse des observations du public et les motifs de la décision seront rendus publics par voie électronique, sur le site internet de la Commune, pendant une durée minimale de trois mois conformément aux articles L.123-19-1 et R.123-46-1 du code de l'environnement.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire,
Daniel HOUITTE

