
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 22 JANVIER 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le 22 janvier à 19 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 : 12 janvier 2024
NOMBRE DE CONSEILLERS PRESENTS : 14

PRESENTS : Daniel Houitte, Gilles Lesage, Edith Garnier, Raymond Berthelot, Laurence Blaise, Nicolas Daboudet, Jean-Marc Renais (arrivé à 19 h 37), Joseph Houal, Laurence Pilvesse, Emeline Richard, Arnaud Lambert, Erwan Josse, Franck Aubrée, Jean-Michel Marquet (arrivé à 19 h 38).

Absents excusés :
Nolwenn Fougeray donne procuration à Raymond Berthelot,
Sandrine Delacroix donne procuration à Daniel Houitte.

Absent :
Virginie Bernard,
Philippe Chevrel,
Patricia Laurent.

Secrétaire de séance : Gilles Lesage

Séance ouverte à 19 h 34.

URBANISME – ZAC MULTI SITES - Délimitation d'un périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement – Secteur Centre-bourg – allée des Camélias – Décision de prendre en considération

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
14	2	2	3	10

Exposé : Daniel Houitte, Maire
Raymond Berthelot, Adjoint Délégué

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, 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 :

➔ 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.

Cette opération fait par ailleurs 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, prolongée jusqu' au 15 janvier 2025. 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 (a 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 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, il est nécessaire de réaliser des études d'urbanisme qui sont en cours. 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 analyse actuellement les contraintes et les besoins, les enjeux et la faisabilité technique, juridique et financière de l'opération en vue de créer la ZAC. 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

L'ilot foncier de l'allée des Camélias situé au cœur du centre-bourg constitue un secteur identifié de longue date par la commune et présente un enjeu spécifique pour la commune - ne serait-ce qu'en termes d'équipements publics - du fait précisément de sa situation géographique dans l'agglomération. Cet ilot regroupe des terrains bâtis qui ont vocation à muter, appartenant à plusieurs propriétaires privés et désormais à l'EPF.

Le temps des études préalables étant relativement long, il apparaît nécessaire de « prendre en considération » ce projet d'aménagement de la commune comme le permet l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, d'en délimiter le périmètre dans l'attente de la finalisation des études d'urbanisme en cours permettant d'orienter le projet de la commune et de le qualifier, pour au besoin permettre au Maire de surseoir à statuer, dans l'attente de la décision de création de la ZAC.

Le périmètre annexé à la présente délibération d'une superficie de 15 746 m² comprend les parcelles cadastrées dont la liste est annexée à la présente délibération

Ainsi, tout projet portant sur les terrains situés dans ce périmètre pourra faire l'objet d'un sursis à statuer. Il importe en effet que la commune puisse, au besoin, surseoir à statuer sur le secteur délimité, si un projet déposé venait à compromettre ou à contrarier les ambitions de la commune pour ce secteur ou à rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement étudiée par la commune.

L'article L .424-1 du code de l'urbanisme dispose qu'il peut être sursis à statuer :

« (...) 3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté. »

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Outre les mesures de publicités habituelles pour les délibérations du conseil municipal évoquées par le Code Général des Collectivités Territoriales, seront respectées celle visée à l'article R. 424-24 du Code de l'Urbanisme, lequel dispose :

« La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle est en outre publiée au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La décision de prise en considération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué. »

Le conseil municipal par 15 voix pour (*dont deux pouvoirs*) et 1 voix contre (*Franck Aubrée*)

- **DECIDE** de prendre en considération le projet d'aménagement du secteur de l'allée des Camélias-centre bourg selon le périmètre reporté sur le plan joint à la présente délibération ;
- **DIT** qu'à l'intérieur de ce périmètre, une décision de sursis à statuer pourra être opposée par le Maire à toute demande d'autorisation pour travaux, constructions, ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération envisagée par la commune ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet de mesures de publicité et de transmission conformément aux dispositions réglementaires, notamment celles de l'article R.424-24 du code de l'urbanisme, et que le périmètre de prise en considération sera reporté dans les documents annexes du PLUI de la Communauté de communes du Val-d'Ille-d'Aubigné, par un arrêté de mise à jour.

Séance close à 20 h 15.

HOUITTE	LESAGE	GARNIER	BERTHELOT	BLAISE	DABOUDET	RENAIS
Daniel	Gilles	Edith	Raymond	Laurence	Nicolas	Jean-Marc

HOUAL Joseph	PILVESSE Laurence	FOUGERAY Nolwenn ABSENT	RICHARD Emeline	LAMBERT Arnaud	JOSSE Erwan	CHEVREL Philippe ABSENT
BERNARD Virginie ABSENT	LAURENT Patricia ABSENT	AUBREE Franck	DELACROIX Sandrine ABSENT	MARQUET Jean-Michel		