

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°33 –

URBANISME- ZAC VALLON DES FRESCHES - MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZAC ET DU DOSSIER DE CREATION - APPROBATION

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
				10

Exposé : Daniel Houitte, Maire
Raymond Berthelot, Adjoint Délégué

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 n°33/2006 en date du 3 mai 2006 portant sur l'approbation du dossier de création de la ZAC du Vallon des Fresches ;

Vu la délibération n°36/2006 en date du 18 mai 2006 portant sur la modification du périmètre du dossier de création de la ZAC compte tenu du bouclage des réseaux de desserte ;

Vu la délibération n°07/2010 en date du 11 mars 2010 approuvant le principe de modification du dossier de création et fixant les modalités de concertation ;

Vu la délibération n°50/2010 en date du 9 septembre 2010 portant sur la modification du dossier de création – Bilan de concertation et l'approbation du dossier.

Vu la délibération N° 65-2011 du 15 septembre 2011 – portant sur le lancement de la procédure de la déclaration d'utilité publique et de cessibilité ;

Vu la délibération N° 66-2011 du 15 septembre 2011 – portant sur la Modification du POS en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2NA située dans le périmètre de la ZAC

Vu la délibération n°58/2015 en date du 01 octobre 2015 portant sur l'avenant n°1 du traité de concession

Vu la délibération n°33/2018 en date du 12 avril 2018 portant sur la validation de la modification du plan d'aménagement du secteur nord

Vu la délibération du 09 septembre 2021 portant sur l'avenant n°2 du traité de concession

Vu la délibération n°82/2021 en date du 09 décembre 2021 portant sur la rétrocession des tranches 1 à 4.

Vu la délibération du Conseil Municipal de ce jour portant création de la ZAC sur les secteurs Centre bourg

La fin prochaine de la ZAC du Vallon des Fresches créée par délibération du Conseil municipal du 3 mai 2006 (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 :

➤ 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 05;

➤ Les **secteurs « des Camélias » et de « La Villouyère**, situés au cœur du bourg de VIGNOC, d'une surface totale d'environ 8 383 m².

Les études ont porté sur les secteurs précités 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 la nouvelle ZAC a été constitué et un périmètre a été arrêté. Il comprend :

- **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 le périmètre de la ZAC multisites Centre-bourg- allée des Camélias – Haut

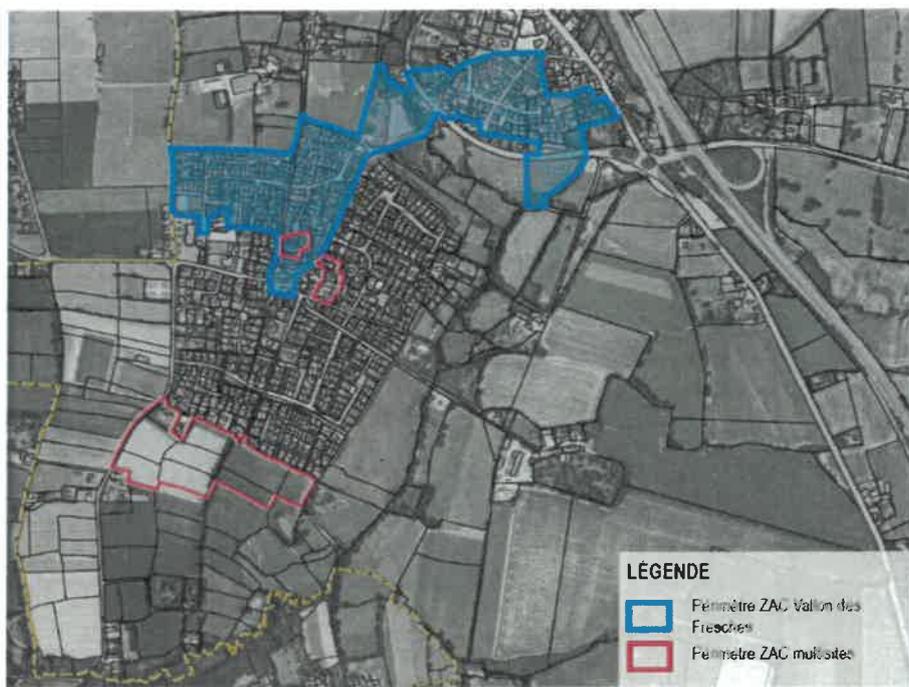
Vaugreux, afin de maîtriser le foncier, d'engager un projet global de renouvellement urbain permettant de développer une offre de logements attractive en centre-bourg.

- **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 inclus dans le périmètre de la ZAC multisites Centre-bourg - allée des Camélias - Haut Vaugreux, car ce foncier représente plus de 3600 m² en cœur 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.

Les secteurs des Camélias et de la Villouyère sont situés dans le périmètre de la ZAC du Vallon des Fresches alors que cette ZAC ne prévoit strictement rien, en termes d'aménagement, sur ces secteurs.

Il n'est juridiquement pas souhaitable que deux périmètres de ZAC se superposent.



Il est donc proposé au conseil municipal de modifier à la marge le périmètre de la ZAC du Vallon des Fresches (nouveau périmètre annexé) et de modifier en conséquence le dossier de création de la ZAC, les deux secteurs concernés intégrant *de facto* le périmètre de la ZAC Centre-bourg - allée des Camélias - Haut Vaugreux créée par le conseil municipal ce jour (délibération distincte).

Dans la mesure où aucun aménagement, travaux ou constructions n'étaient prévus dans ces secteurs par les documents de la ZAC, le bilan financier de la ZAC et les programmes d'équipements publics et de constructions ne sont pas impactés par cette modification du périmètre.

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

- **APPROUVE** la modification du périmètre de la ZAC du Vallon des Fresches tel qu'il est annexé à la présente et, par voie de conséquence, la modification du dossier de création de cette ZAC.
- **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 modifié, 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.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire,
Daniel HOUITTE

