

DELIBERATION
DU
CONSEIL MUNICIPAL DE
THORIGNE FOUILLARD

SEANCE DU 12 OCTOBRE 2021

L'an deux mil vingt et un, le mardi douze octobre à vingt heures trente minutes, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil municipal en séance publique. La séance a été intégralement retransmise en direct sur youtube. Elle est disponible sur le site de la commune.

Date de convocation : **Présents :** Mesdames, Messieurs ANDRÉ-SABOURDY Isabelle, BOULEAU Jocelyne, DA CUNHA Manuel, GROSEIL-MOREAU Arlette, JOUAULT Jaroslava, LE GUENNEC Jean-Michel, LEFEUVRE Gaël, LEJOLIVET Bertrand, MAHÉO Aude, MÉTAYER Chrystèle, NOULLEZ Sébastien, PIERRE Frédéric, POINTIER Vincent, RAOUL Gérard, SOUQUET Eric, STRULLU Gérard, THÉRAUD Carine, TORTELLIER Laëtitia, VALLÉE Priscilla, VAN CAUWELAERT Damien

Mercredi 6 octobre
2021

Affichage :

Du vendredi 15
octobre au mercredi
15 décembre 2021

*Nombre de
Conseillers en
exercice :* 29

Procurations de vote et mandataires : Mme BONNAFOUS Catherine ayant donné pouvoir à M.NOULLEZ Sébastien, Mme DEGUILLARD Julie ayant donné pouvoir à M.POINTIER Vincent, M.GEZEQUEL Damien ayant donné pouvoir à Mme MAHEO Aude, Mme JOURDAN Christiane ayant donné pouvoir à Mme GROSEIL-MOREAU Arlette, M. LETENDRE Christophe ayant donné pouvoir à Mme JOUAULT Jaroslava, Mme PEROT Marlène ayant donné pouvoir à M.RAOUL Gérard, Mme POINTIER Virginie ayant donné pouvoir à Mme TORTELLIER Laëtitia, M.SIMON Didier ayant donné pouvoir à M.LEFEUVRE Gaël, Mme VILLARET Caroline ayant donné pouvoir à M.LEJOLIVET Bertrand

M.Sébastien NOULLEZ est nommé secrétaire de séance.

Mme Véronique COGEN-LE NOZER, Directrice Générale des Services, assure la fonction de secrétaire auxiliaire.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 06 octobre 2021) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies.

125-2021 - Urbanisme : ZAC Multi-sites – sollicitation d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet auprès du Préfet

Rapporteur : Gaël LEFEUVRE

RAPPEL (extrait du rapport de présentation du dossier de création de la ZAC Multi-sites) :

La ZAC est une zone dans laquelle "une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains (...) en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés". Article L311-1 du code de l'urbanisme.

Les ZAC ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitations, d'industries ou de services ;
- d'installations et des équipements collectifs publics ou privés ;

À la différence du lotissement, la ZAC présente les avantages suivants :

- la procédure est toujours sous initiative publique : des délibérations du conseil Fouillard sont nécessaires pour faire avancer le projet même si la commune décidait de concéder l'aménagement à un aménageur privé ;
- la ZAC n'a pas de règlement, c'est le Plan Local d'Urbanisme qui s'impose. Des prescriptions architecturales, paysagères ou environnementales peuvent être tout de même imposées lors de la vente des terrains ;
- la ZAC est souple et évolutive. Le projet peut être ajusté dans le temps. À ce titre, sa durée est plus longue, jusqu'à 15-20 ans comme la ZAC de la Vigne. Elle est donc un outil de planification urbaine efficace ;
- la collectivité n'est pas obligée d'être préalablement propriétaire des terrains pour concevoir le quartier ;
- **le préfet peut déclarer d'utilité publique le projet afin d'en faciliter la réalisation ;**
- la ZAC permet de mieux gérer la mixité de fonctions à l'intérieur des futurs quartiers et l'adapter dans le temps au fur et à mesure de données socio-économiques nouvelles ;
- la ZAC permet de financer des équipements publics ce qui a été le cas, entre autres, avec le groupe scolaire des Grands Prés Verts et le complexe sportif de la Vigne dont une partie du financement a été porté par la ZAC de la Vigne (en lien avec l'accroissement démographique lié) ;
- la ZAC peut-être "multi-sites" et favorise les interventions pour le renouvellement urbain de la ville en globalisant les dépenses et les recettes de l'ensemble et ainsi d'équilibrer financièrement le budget de tous les secteurs confondus.

L'élaboration du projet de ZAC est accompagnée d'une étude d'impact. Il s'agit d'une étude technique qui vise à apprécier les conséquences de toutes natures, notamment environnementales, d'un projet pour tenter d'en limiter, atténuer ou compenser les impacts négatifs. Il s'agit d'une démarche visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration du projet dès les phases amont de réflexions et ce dans sa globalité : population, faune, flore, habitats naturels, sites et paysages, biens matériels, facteurs climatiques, continuités écologiques, équilibres biologiques, patrimoine, sol, eau, air, bruit, espaces naturels, agricoles et de loisirs, ainsi que les interactions entre ces éléments.

Par délibération du Conseil Municipal n°24-2020 en date du 2 mars 2020, le dossier de création de la ZAC Multi-sites a été approuvé.

« Les objectifs poursuivis par la commune à travers celle-ci sont :

- poursuivre le développement urbain de la commune aussi bien en extension urbaine qu'en renouvellement urbain dans les secteurs du Centre-Ville/Beaumanoir et des rues Nationale/Duguesclin ;
- mettre en œuvre un aménagement cohérent répondant aux demandes variées et nombreuses pour se loger sur la commune ;
- intégrer les principes de développement durable en réfléchissant sur les différentes mobilités, les matériaux choisis, la performance énergétique des futurs logements. »

L'opération d'aménagement de la ZAC Multi-sites a vocation à prendre le relais de la ZAC de la Vigne dont les derniers logements devraient être livrés en 2025.

« En effet, la commune souhaite poursuivre son évolution urbaine sur un rythme de construction de l'ordre 90 logements neufs par an en moyenne tel que le définit le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015- 2020 dont une grande partie ne peut être portée que par une opération d'ampleur comparable à la ZAC de la Vigne. Il faut noter que depuis 2008 le rythme de création de nouveaux logements est de 70 logements par an environ et que le PLH 2015-2020 implique la commune de Thorigné-Fouillard pour un objectif de création de 90 logements par an sur les 4000 escomptés à l'échelle de Rennes Métropole. »

Pour suite de la procédure, le dossier de réalisation de la ZAC Multi sites a été approuvé le 28 juin 2021 avec un programme d'environ 1300 logements répartis sur les différents secteurs identifiés de renouvellement urbain ou d'extension urbaine.

Ceci afin de limiter le ralentissement de la création de logements lié à la reprise des études dans le cadre de dossiers de création et de réalisation modificatifs, mais aussi assurer des recettes relatives à la réalisation de programmes dans les secteurs en renouvellement urbain.

Pour y parvenir dans le contexte conjoncturel, et bien que les négociations et acquisitions amiables soient privilégiées, il convient d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération. Ainsi, lorsque les négociations amiables n'aboutiront pas, il sera possible d'acquérir les terrains nécessaires à la mise en œuvre rapide du programme par voie d'expropriation.

En vertu de l'article R. 112-1 du Code de l'Expropriation et suivants, il est proposé d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter auprès du préfet du département l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ainsi que l'enquête parcellaire pour les périmètres des secteurs Centre-Ville/Beaumanoir et la Haute Réauté.

En application de l'article R. 112-5 de ce même Code, « Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;

4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. » (pièces jointes)

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, SRU

VU le code de l'urbanisme,

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

VU le PLH de Rennes Métropole,

VU la délibération du Conseil Municipal n°24-2020 en date du 2 mars 2020,

VU la délibération du Conseil Municipal n°86-2021 en date du 28 juin 2021,

Après en avoir délibéré par 7 CONTRE (C.BONNAFOUS, C.VILLARET, J.M.LE GUENNEC, M.DA CUNHA, P.VALLÉE, S.NOULLEZ et B.LEJOLIVET) et 22 voix POUR, le Conseil municipal :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter auprès du Préfet l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et l'ouverture d'une enquête parcellaire pour la réalisation du projet dans le périmètre délimité dans celui de la ZAC Multi-sites ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document concernant ce dossier

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Gaël LEFEUVRE



Envoyé en préfecture le 15/10/2021

Reçu en préfecture le 15/10/2021

Affiché le

ID : 035-213503345-20211012-D1252021-DE