

DELIBERATION
DU
CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 22 MAI 2023

L'an deux mil vingt-trois, le lundi vingt-deux mai 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 :
Mardi 16 mai 2023

Mis en ligne :
Vendredi 26 mai 2023

Nombre de Conseillers en exercice : 29

Présents : 18
Votants : 26
Quorum : 15

Présents : Mesdames, Messieurs BONNAFOUS Catherine, CAÏTUCOLI Christiane, DEGUILLARD Julie, GROSEIL-MOREAU Arlette, JOUAULT Jaroslava, JOURDAN Christiane, LEFEUVRE Gaël, MAHEO Aude, METAYER Chrystèle, PEROT Marlène, PIERRE Frédéric, POINTIER Vincent, RAOUL Gérard, SIMON Didier, SOUQUET Eric, THERAUD Carine, TORTELLIER Laëtitia, VAN CAUWELAERT Damien.

Procurations de vote et mandataires : ANDRE-SABOURDY Isabelle ayant donné pouvoir à MAHEO Aude, DORIA Anne ayant donné pouvoir à LEFEUVRE Gaël, GEZEQUEL Damien ayant donné pour voir à GROSEIL-MOREAU Arlette, LE GUENNEC Jean-Michel ayant donné pouvoir à CAÏTUCOLI Christiane, LETENDRE Christophe ayant donné pouvoir à DEGUILLARD Julie, NOULLEZ Sébastien ayant donné pouvoir à BONNAFOUS Catherine, POINTIER Virginie ayant donné pouvoir à POINTIER Vincent, SERANDOUR Cyril ayant donné pouvoir à JOUAULT Jaroslava.

Absents : DA CUNHA Manuel, LEJOLIVET Bertrand, VALLEE Priscilla.

Monsieur POINTIER Vincent 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 16 mai 2023) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies.

2023-60. Urbanisme : Zac Multisites - Consultation restreinte de promoteurs - Terrain des Molières, rue nationale pour la réalisation d'un programme de logements

Rapporteur : Gaël LEFEUVRE

VU l'avis de la commission urbanisme en date du 16 mai 2023

La commune est propriétaire de la parcelle qui supporte le complexe sportif des Molières (AK 118 au 19 rue Nationale pour 3 049 m²) et, dans la perspective du déplacement des activités qui s'y déroulent après l'extension du Complexe des Blanchets et de la création d'une salle de billard à La Clotière, il convient d'anticiper la cession du foncier en lançant dès à présent une consultation restreinte de promoteurs.

En effet, ceci permettra au lauréat de réaliser ses études dès l'attribution et ainsi minimiser le délai entre le déménagement des activités sportives et le démarrage des travaux de démolition et de construction.

Compte tenu de la taille de l'emprise foncière (3 049 m² situés en zone Uo1), il est estimé un potentiel d'environ 30 logements avec la possibilité de locaux d'activités en rez-de-chaussée. Cependant, afin que le projet puisse être autorisé réglementairement, en parallèle des études de la ZAC Multi-sites dont le projet s'inscrit dans le périmètre d'études préalable, une demande de modification du zonage de UG2b à UO1 a été faite auprès de Rennes Métropole. Cette modification a été actée par la modification n°1 du PLUI.

Plusieurs candidats se sont déjà manifestés auprès de la commune, certains présentant même une faisabilité voire une offre financière.

Aussi, il est proposé que les sociétés GROUPE LAMOTTE, BOUYGUES IMMOBILIER, QUALITÉ DE VIE PROMOTION et LEGENDRE IMMOBILIER soient destinataires d'une lettre de commande pour la réalisation de ce programme.

L'emprise foncière étant concernée par le périmètre d'études préalable de la ZAC Multi-sites, le programme devra s'inscrire dans le calendrier de l'approbation des dossiers de création et réalisation modificatifs de l'opération et participera au financement des équipements publics (PAE ≃ 225€/m²) de celle-ci.

Le calendrier prévisionnel de la procédure serait le suivant :

- consultation de juillet à septembre 2023 ;
- attribution/désignation du lauréat en octobre-novembre 2023 ;
- dépôt d'une autorisation d'urbanisme au plus tard fin février 2024 ;
- début des travaux au premier semestre 2025 ;
- livraison fin 2026. / 2027

En ce qui concerne le respect du Programme Local de l'Habitat (PLH), les candidats devront faire confirmer par le bailleur social de leur choix la possibilité d'assurer la mixité sociale sur un autre foncier du périmètre d'études préalable de la ZAC Multi-sites dont ils devront démontrer en disposer de la propriété ou être en passe de l'être (promesse de vente ou synallagmatique, compromis...).

Les candidats seront invités à présenter leur offre contenant :

- une présentation de leur société et des membres de l'équipe affectée à l'opération, y compris la maîtrise d'œuvre,
- une liste de références de caractéristiques proches de celle attendue,
- des plans d'études niveau « ESQUISSE »,
- une note méthodologique pour l'accompagnement de la réalisation du programme,
- une note méthodologique relative à la commercialisation des logements collectifs libres et des locaux d'activités en faisant apparaître les prix de sortie,
- leur offre financière qui ne pourra être inférieure à 1 000 000 € HT hors frais et étant ici précisé que seule la condition usuelle d'obtention d'autorisations d'urbanisme purgées de tout recours sera acceptée au compromis de vente.

Une audition des candidats, par les membres du Comité de Pilotage de la ZAC Multi-sites, après d'éventuelles demandes de complément(s) ou d'une négociation, pourra se tenir préalablement à l'attribution.

Les candidatures seront jugées en fonction du respect global des objectifs du Programme Local de l'Habitat, de l'offre financière, des qualités d'insertion architecturale et paysagère du projet dans son contexte, de la démarche environnementale et des performances énergétiques des

logements construits, de la méthodologie du projet et en particulier la concertation avec les riverains et/ou les futurs habitants.

Le cahier des charges de cession de terrain sera établi en fonction du lauréat pour correspondre parfaitement au projet retenu.

Avec 22 voix POUR et 4 CONTRE (BONNAFOUS Catherine, CAÏTUCOLI Christiane, LE GUENNEC Jean-Michel, NOULLEZ Sébastien), le Conseil Municipal :

APPROUVE la procédure mise en œuvre pour l'attribution ;

AUTORISE Monsieur le Maire à lancer et mener la consultation jusqu'à la proposition d'un lauréat à un prochain Conseil Municipal ;

DESIGNE Maître Loisel, notaire à Thorigné-Fouillard, pour la rédaction du compromis de vente et de l'acte authentique.

**Pour extrait conforme,
Le Maire,
Gaël LEFEUVRE**

