



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 12 DÉCEMBRE 2022

L'an deux mille vingt deux, le douze décembre, à 19h00 , les membres du Conseil Municipal de la commune de Saint-Grégoire, convoqués conformément aux articles L.2121-10 à 12 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis en mairie, sous la présidence de Pierre BRETEAU.

Etaient présents :

Pierre BRETEAU, Laëtitia REMOISSENET, Éric DU MOTTAY, Liliane VINET, Nathalie PASQUET, Maxime GALLIER, Jean-Yves GUYOT, Yves BIGOT, Jean-Louis BATAILLÉ, Jean-Claude JUGDÉ, Philippe CHUBERRE, Jean-Christophe MÉLÉARD, Delphine AMELOT, Frédérique ROUXEL, Émeline ROUX, Anca BABES, Anne-Cécile GAUTHIER, Flavie PLURIAU, Mélanie SIMON, Myriam DELAUNAY, Laurène CHARDINNE DELISLE, Matthieu DEFRANCE

Absent(s) excusé(s) :

Christian MOREL (Mandataire Jean-Yves GUYOT), Christine DUCIEL (Mandataire Mélanie SIMON), Florence BENOIST (Mandataire Delphine AMELOT), Jacques GREIVELDINGER (Mandataire Maxime GALLIER), Guillaume DE VERGIE (Mandataire Jean-Claude JUGDÉ), Romain MARINI (Mandataire Frédérique ROUXEL)

Maxime GALLIER a été nommé(e) secrétaire de séance.

N° V_DEL_2022_140 URBANISME - ZAC MULTISITE - APPROBATION DES MODALITÉS DE PARTICIPATION FINANCIÈRE DES CONSTRUCTEURS ET DE LA CONVENTION TYPE (ARTICLE L.311-4 DU CODE DE L'URBANISME)

VU le Code Général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants ;

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 122-1 et suivants, L. 123-19, R. 122-1 et suivants et R. 123-46-1,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole (PLUi) approuvé par le Conseil métropolitain par délibération en date du 19 décembre 2019 ;

VU la délibération n°015/101 du Conseil municipal du 19 octobre 2015 prescrivant l'engagement des études préalables et de la concertation au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme,

VU la procédure de concertation conduite en application des articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme et en exécution de la délibération n°015/101 du 19 octobre 2015 précitée,

VU la délibération n°018/137 du Conseil municipal du 17 décembre 2018 prescrivant l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU,

VU la délibération n°018/137 du Conseil municipal du 17 décembre 2018 prescrivant la publication de la déclaration d'intention,

VU la délibération n°019/002 du Conseil municipal du 4 février 2019 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Multisite,

VU la délibération n° 019/001 du Conseil municipal du 4 février 2019 approuvant le contenu du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et autorisant le Maire à solliciter l'ouverture de l'enquête publique unique,

VU la réalisation de l'enquête publique unique ainsi que le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice en date du 15 février 2021,

VU l'arrêté municipal n°2021/019 du 6 janvier 2021 portant ouverture de la participation du public par voie électronique,

VU le dossier de participation du public par voie électronique et la réalisation de la participation du public par voie électronique

VU la synthèse de la participation du public par voie électronique,

VU la délibération n°2021/039 du Conseil Municipal du 26 avril 2021 approuvant la création de la ZAC Multisite,

VU la délibération n°2021/081 du Conseil Municipal du 5 juillet 2021 approuvant la déclaration de projet de la ZAC Multisite,

VU l'arrêté préfectoral du 3 août 2021 portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Multisite,

VU l'arrêté préfectoral du 3 août 2021 portant autorisation environnementale sur l'aménagement de la ZAC Multisite,

VU la délibération n°2022/138 proposée ce jour en conseil municipal approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,

VU la délibération n°2022/139 proposée ce jour en conseil municipal approuvant le programme des équipements publics,

VU le projet de convention de participation joint en annexe à la présente délibération.

Chers collègues,

La présente délibération concerne la poursuite de l'opération d'aménagement de la ZAC Multisite.

L'objet de la présente délibération vise à approuver l'établissement d'une participation au coût des équipements par les constructeurs et le montant de cette participation des constructeurs.

L'opération de ZAC Multisite s'inscrit dans un contexte global mixte visant à accueillir de l'habitat, des commerces et services, des équipements publics et des infrastructures afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future de Saint-Grégoire.

L'opération projetée répond ainsi aux enjeux et objectifs inscrits dans les différents documents stratégiques de planification, et plus particulièrement le Programme Local d'Habitat (PLH) adopté le 17/12/2015 pour la période 2015-2020 et prolongé jusqu'en 2022, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé le 29 mai 2015, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé le 19 décembre 2019 ainsi que le Plan de Déplacements Urbains (PDU) adopté le 30/01/2020.

La ZAC Multisite est composée de deux sites qui s'étendent sur une superficie d'environ 12,6 hectares sur le secteur centre-ville et 42,8 hectares sur le secteur du Bout du Monde, soit une surface cumulée d'environ 55,4 hectares.

Elle permettra à terme d'accueillir 1 309 logements individuels, groupés, semi-collectifs et collectifs estimés à ce stade des études.

Les grandes orientations retenues dans le dossier de création de la ZAC sont les suivantes :

- Accueillir de nouveaux habitants pour répondre au rythme de croissance de la commune ;
- Proposer une diversité de typologies d'habitat pour ces nouveaux habitants dans le respect des objectifs du SCoT et du PLH ;
- Intensifier le tissu urbain du centre-ville en renouvelant l'urbanisation en place et en requalifiant le site de La Forge ;
- Renforcer les équipements publics afin de répondre aux besoins de l'évolution de la population ;
- Intensifier la trame verte et bleue en développant des espaces verts publics ;
- Impulser les liaisons douces inter quartier mais aussi intra-quartier et permettre les liaisons vers le canal ;
- Proposer des morphologies urbaines adaptées au contexte territorial et aux sites ;
- Favoriser et renforcer les connexions au transport en commun.

Par deux délibérations de ce jour, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que le programme des équipements publics de la ZAC Multisite.

Le périmètre de la ZAC Multisite est exclu du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC, certains droits à construire ne seront pas cédés directement par l'aménageur de la zone. Les constructions qui seront édifiées sur ces terrains doivent faire l'objet d'une participation financière au coût des équipements publics de la ZAC, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

En effet, la ZAC Multisite est une ZAC à maîtrise foncière partielle, c'est-à-dire qu'une part du foncier n'est pas maîtrisée par l'aménageur de la zone, de sorte que des mutations seront opérées entre opérateurs privés. Conformément à l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, le constructeur qui n'acquiert pas le terrain de l'aménageur mais directement auprès d'un propriétaire foncier doit participer au financement des équipements publics de la ZAC.

Une convention de participation financière doit être préalablement conclue entre la commune et chacun des constructeurs concernés. Celle-ci constitue une pièce obligatoire de tout dépôt de permis de construire ou de lotir dans le périmètre de la ZAC.

Cette convention de participation dont le modèle type est joint en annexe a pour objet de définir les modalités de participation due pour toute construction nouvelle ou extension sur les terrains non acquis par l'aménageur. Celle-ci définit notamment :

- les stipulations contractuelles minimales à imposer au constructeur, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme ;
- le montant de ladite participation par catégorie de construction ;
- les modalités d'indexation ;
- les modalités de versement de la participation.

Préalablement à l'établissement de cette convention, doit être fixé le montant de la participation aux coûts d'équipement de la zone qui s'appliquera à toute création de surface de plancher, dans le périmètre de la ZAC pour les terrains qui n'ont pas été cédés par l'aménageur.

Cette participation par m² de surface de plancher est établie de la manière suivante (valeur 2022) :

- 275 € par m² de surface de plancher pour les logements libres, non aidés ;
- 75 € par m² de surface de plancher pour les logements régulés (PLS) et aidés (accession BRS et locatif social PLUS/PLAI) ;
- 100 € par m² de surface de plancher pour les commerces, les activités et les services.

Cette participation sera versée directement à la commune de SAINT-GREGOIRE.

L'objet de la présente délibération vise à approuver l'établissement d'une participation au coût des équipements par les constructeurs. Ces montants feront l'objet d'une indexation.

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Affiché le

13 DEC. 2022

ID : 035-213502784-20221213-V_DEL_2022_140-DE

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE :

1°/ D'APPROUVER le projet de convention de participation au coût des équipements de la ZAC Multisite joint en annexe.

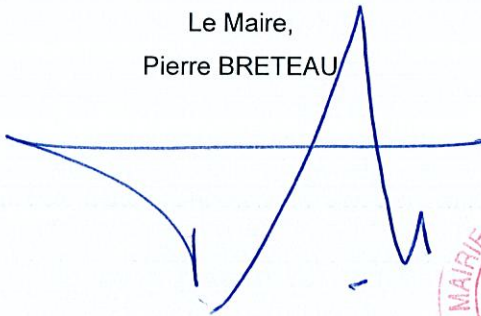
2°/ DE FIXER le montant de la participation mis à la charge des bénéficiaires des autorisations de construire, comme établi dans l'exposé.

3°/ D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer les conventions de participation au coût d'équipement de la ZAC avec les bénéficiaires des autorisations de construire et leurs éventuels avenants.

VOTE : UNANIMITE

Fait à Saint-Grégoire le 13 décembre 2022

Le Maire,
Pierre BRETEAU



Le Secrétaire de séance,
Maxime GALLIER

