

CONSEIL MUNICIPAL DU 19 AVRIL 2021 EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le **lundi 19 avril 2021**, à 20 heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 13 avril 2021, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Mme Marielle MURET-BAUDOIN, Maire.

Présents :

Marielle MURET-BAUDOIN, Maire,
Louis HUBERT, Sébastien COQUELIN, Marie-Claude HESLENS, Emmanuel CASADO, Christelle HOUIZOT, Gilles DETRAIT, Adjoint,
Pierre-Yves TANVET, Thierry JUMEL, Isabelle LEBRETON, Jean-François COLAS, Séverine DROUET, Karine PIQUET, Dany FRATTINI, Anne ROBLIN, Céline THEUREAU, Maud DESCHAMPS, Jean-Pierre BATON, Patricia BOURNAI, Christian VETIER, Marie-Véronique LESAINT, Valérie LOUAZEL, Benoît FOUCHER, Conseillers Municipaux.

Procurations :

Anne CARRÉE à Christelle HOUIZOT
Dominique SÉVIN à Gilles DETRAIT
Philippe BONNEAU à Louis HUBERT
Stéphanie BOURDAIS-GRELIER à Valérie LOUAZEL

Absents : Michel ROZÉ, Rozenn COROLLER

Secrétaire de séance : Louis HUBERT

Assiste également à la séance : Erwan MANGARD, directeur général des services

N° 2021.04.08 – URBANISME - ZAC MULTISITES – Dossier de création : Approbation

Présentation : Sébastien COQUELIN

- *Vu le code général des collectivités territoriales,*
- *Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L103-2 et suivants, L311-1 et suivants, L331-7, R311-1 et suivants et R331-6,*
- *Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L122-1, L122-1-1, L123-19, L123-19-1 et R123-46-1,*
- *Vu la délibération du 09/07/2018 portant sur le lancement des études préalables à la création d'une ZAC multisites et sur les modalités de la concertation,*
- *Vu la délibération du 16/11/2020 portant sur les modalités de la mise à disposition et de la participation du public sur l'étude d'impact,*
- *Vu les différents avancements du dossier portés à la connaissance de la commission d'urbanisme et d'habitat,*
- *Vu le déroulement de la concertation,*
- *Vu le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC multisites,*
- *Vu le bilan de la participation du public sur le dossier d'étude d'impact,*

A – CONTEXTE GENERAL

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17/09/2018 planifie le développement du territoire de la commune à l'horizon de 2030.

Il a notamment inscrit ces deux secteurs du centre-ville et de la Moinerie comme développement urbain stratégique, au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'identifier leurs enjeux et leurs principes d'aménagement :

- l'OAP du centre-ville a pour objectif d'accompagner sa mutation en répondant aux enjeux de densification, de qualité urbaine et de dynamisation,
- l'OAP de la Moinerie (secteur déjà identifié dans le PLU précédent) prévue en extension urbaine a pour objectif d'offrir une complémentarité dans la programmation des logements et d'assurer un parcours résidentiel diversifié à l'échelle de la commune.

La ZAC Multisites est donc un outil d'aménagement permettant de mettre en œuvre ces deux OAP.

La délibération du 09/07/2018 a fixé les objectifs poursuivis dans le cadre d'aménagement de cette opération, à savoir :

- répondre aux objectifs du SCoT du Pays de Rennes, approuvé le 29/05/2015 (modifié le 22/10/2019), qui prévoit que toute urbanisation nouvelle devra tendre vers une densité minimale de 25 logements /ha ;
- assurer le développement résidentiel de Noyal-sur-Vilaine en proposant une diversité de formes urbaines et une mixité sociale au sein de l'opération, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat du Pays de Châteaugiron Communauté ;
- aménager des espaces de circulation adaptés à toutes les formes de mobilités : transport en commun, voiries automobiles, voies cyclables et piétonnes ;
- assurer une bonne intégration paysagère du site par la mise en valeur des continuités écologiques et la préservation de l'environnement existant ;
- assurer une bonne intégration des aménagements et constructions dans leur environnement respectif (entrée d'agglomération au nord et secteur central) ;
- maîtriser l'urbanisation et la démographie de la commune pour les années à venir, avec une opération d'ensemble, dans le prolongement des orientations d'aménagement retenues dans le PLU ;
- promouvoir un bâti de qualité à haute performance énergétique ;
- adapter la réponse en équipements collectifs à l'évolution démographique de la commune ;
- poursuivre le renouvellement de la ville sur elle-même pour limiter l'étalement urbain.

B – LE DOSSIER DE CREATION

Conformément à l'article R311-2 du code de l'urbanisme, il comporte les pièces suivantes :

1 – Le rapport de présentation :

a) Définit l'objet et la justification de l'opération :

- Présentation de la commune et de son agglomération urbaine,
- Objectifs poursuivis,
- Choix d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites,
- Calendrier des études passées et à venir,
- Concertation.

b) Décrit l'état des sites concernés et leur environnement en établissant leur diagnostic :

Hydrographie, relief, paysage, écologie, socio-démographie, urbanisme et architecture, économie, équipements, mobilité et déplacement, réseaux, risques naturels et technologiques.
En outre, il s'appuie sur les documents réglementaires supra-communaux et communaux.

c) Définit le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et le périmètre.

d) Explique les raisons pour lesquelles le projet objet du dossier a été retenu au regard des différentes dispositions d'urbanisme et de l'insertion dans son environnement naturel ou urbain :

- Présentation de la démarche participative autour des thèmes du développement durable,
- Enjeux et objectifs de développement,
- Présentation des grandes options urbaines et architecturales du projet,
- Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur ou en projet.

2 - Le plan de situation.

3 - Le plan de délimitation des périmètres concernés par l'opération.

4 - L'étude d'impact, ses annexes, l'avis de la MRAe et le mémoire en réponse à cet avis.

5 - Le programme global des constructions.

6 - Une information sur le régime fiscal :

- Conformément aux dispositions de l'article L331-7-5° du code de l'urbanisme, les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L311-1 du même code sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la Taxe d'Aménagement, lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs.
- Conformément aux dispositions de l'article R331-6-1° du code de l'urbanisme, le coût des voies et des réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que des espaces verts et des aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs usagers de la zone, sera pris en charge par l'aménageur et intégré à la charge foncière de l'opération.
- En conséquence, **les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC multisites seront exonérés de la part commune de la Taxe d'Aménagement.**

**Sur avis favorable de la commission « Urbanisme et Habitat » réunie le 7 avril 2021,
Le Conseil Municipal,**

Après en avoir délibéré, et par 21 voix pour et 6 contre (groupe d'opposition),

- **APPROUVE** le dossier de création de la ZAC Multisites en annexe de la présente délibération, établi conformément aux dispositions de l'article R311-2 du code de l'urbanisme,
 - **DECIDE** de créer la ZAC Multisites conformément aux périmètres figurant en annexe de la présente délibération,
 - **PRECISE** qu'en application de l'article L331-7 du code de l'urbanisme, les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement,
 - **PRECISE** que la présente délibération, en application de l'article R311-5 du code de l'urbanisme, sera affichée en mairie pendant un mois, fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune, mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.
- La présente délibération sera également notifiée à l'Autorité Environnementale.
- **AUTORISE** Mme le Maire ou son représentant, à signer tout document nécessaire visant à la création de la ZAC Multisites.

POUR EXTRAIT CONFORME

**Mme le Maire,
Marielle MURET-BAUDOIN**

