Envoyé en préfecture le 28/01/2026
Reçu en préfecture le 28/01/2026
Publié le
ID : 035-213501893-20260122-2026_01_01-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MONTGERMONT (ILLE-ET-VILAINE)

Délibération n° **2026 – 01 - 01** - Séance du 22 Janvier 2026

En exercice : **20**

Présents : **14**

Qui ont pris part à la délibération : **16**

Date de la convocation : **15 janvier 2026**

Date de l'affichage : **15 janvier 2026**

L'An deux mille vingt-six, le **jeudi vingt-deux janvier** à **vingt** heures **trente**, le Conseil Municipal s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de **Monsieur Laurent PRIZÉ, Maire**, au sein du lieu habituel de ses séances, après avoir été convoqué, conformément à l'article L. 2121 - 10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Présents : Laurent PRIZÉ, David MAURUGEON, Hervé LHERMITTE, Florence HUGUENIN, Stéphane GUILLOU, Rémy GENDROT, Delphine COËTMEUR, Bertrand GUITTON, Bertrand MARCHERON, Dominique RICHARD, Véronique TAVERNIER, Nathalie LE DÉVÉHAT, Jean-Yves QUÉLENNEC, Jérôme MARQUET (21h06).

Excusés : Isabelle LOMMERT, (pouv à Florence HUGUENIN), Caroline GAVARD (pouv à Jean-Yves QUÉLENNEC), Aurélie de la MOTTE ROUGE, Anne-Sophie DESMOTS.

Absents : Sylvain ROBERT, Léonce GUIÉNO,

Secrétaire de séance : Nathalie Le DÉVÉHAT

ZAC DES PETITS PRÉS : BILAN DE CLOTURE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT

En septembre 2002, la commune de Montgermont prescrivait la révision de son POS et sa transformation en PLU. Parmi les zones d'extension urbaine définies, le secteur au Sud de la Rue de Pacé est apparu comme un site prioritaire de poursuite du développement urbain de Montgermont.

L'étude de juin 2007 réalisée par l'AUDIAR, intitulé « Etudes préalables à l'urbanisation », a permis d'identifier les enjeux liés à ce secteur. Ce dernier représentait alors près de 50% de la surface à urbaniser définie au PLU (révision approuvée le 13 octobre 2005) et devait permettre de produire l'essentiel de l'offre de logements des années suivantes sur Montgermont, en conformité avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat.

C'est pour cette raison que la municipalité a décidé le lancement d'études de faisabilité préalables à la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat sur le secteur Sud de la rue de Pacé à travers une procédure de ZAC.

Par délibération n° 93 en date du 09 octobre 2008, la commune de Montgermont a créé la ZAC "Les Petits Prés"
Un avenant n°1 a été signé le 14 novembre 2012 précisant le montant de la participation communale.

Envoyé en préfecture le 28/01/2026
Reçu en préfecture le 28/01/2026
Publié le
ID : 035-213501893-20260122-2026_01_01-DE

Un avenant n°2 a été signé le 30 juin 2018 concernant le versement à la commune d'une participation aux équipements publics.
Un avenant n°3 a été signé le 13/09/2019 concernant le versement à la commune d'une participation aux équipements publics.
Un avenant n°4 a été signé le 20/10/2020 concernant la prolongation de la concession au 31/12/2022.
Le dernier CRACL révisé au 31/12/2021 a été approuvé par délibération du conseil municipal de Montgermont le 24/11/2022.
La concession d'aménagement étant arrivée à terme le 31/12/2022, un bilan de pré-clôture a été présenté et approuvé en conseil municipal le 18/12/2023.
La rétrocession de la ZAC a été validée par délibération du Conseil Municipal n°64 du 16/10/2025 puis n°78 du 13/11/2025.

Les objectifs d'aménagement poursuivis sur « Les Petits Prés » étaient les suivants :

- Poursuivre le développement de la commune en permettant :
  - Le respect du PLH (Programme local de l'habitat de Rennes Métropole) ainsi qu'une mixité en proposant des solutions adaptées aux actuels et futurs habitants, quel que soient leur milieu social et leur âge, en favorisant l'attractivité de la métropole, en accueillant les jeunes actifs dont elle a besoin pour assurer son avenir, en combattant la hausse des prix et en économisant le foncier pour éviter notamment l'étalement urbain.
  - La programmation d'équipements publics selon les besoins de la commune : le projet prévoyait la création d'une zone de loisirs, véritable équipement public majeur, aménagée entre le ru de Coupigné et les futurs îlots d'habitation sur 2.5 ha environ. L'aménagement de cet équipement public a permis de préserver et requalifier la zone humide définie sur ce secteur.
  - D'assurer la maîtrise des coûts d'aménagement et de construction
- Favoriser une composition urbaine d'ensemble qui puisse :
  - Garantir la continuité avec les espaces publics existants,
  - Programmer un maillage lisible de desserte automobile,
  - Affirmer la trame piétons-cycles.
- Inscrire le quartier dans l'identité locale et ses paysages afin de :
  - Favoriser des constructions de qualité architecturale et environnementale,
  - Assurer le respect du site et de ses fonctions écologiques,
  - Composer un tissu urbain contemporain.
- Inscrire fortement l'aménagement du quartier dans une démarche de Développement Durable (démarche ADDOU).

Le programme des constructions était le suivant :

Le périmètre de la ZAC couvre une superficie d'environ 13 ha. L'opération compte à son terme 334 logements répartis de la manière suivante :

- 144 logements individuels dont 82 lots libres et 62 maisons groupées,
- 44 logements intermédiaires par unités de 2 logements,
- 146 logements collectifs R+2 et R+3.

Une zone naturelle et de loisirs a été aménagée entre le ru de Coupigné et les futurs îlots d'habitation sur 2,5 ha environ.

Total logements ZAC		
Formes urbaines	**334**	**100%**
Lots individuels	82	24%
Maisons groupés	62	19%
Intermédiaires	44	13%
Intermédiaires et collectifs	146	44%

En termes financier :

Envoyé en préfecture le 28/01/2026
Reçu en préfecture le 28/01/2026
Publié le
ID : 035-213501893-20260122-2026_01_01-DE

Le différentiel entre les dépenses (y compris l'avance versée à la commune) et les recettes font ressortir une trésorerie positive de 372.841 €.
Hors avance versée, le solde d'exploitation est de + 472.841 €. Le solde de financement est nul à la clôture, tous les emprunts ayant été remboursés.
Conformément à l'article 27.1.3 de la concession d'aménagement, si le solde d'exploitation est positif, l'aménageur est débiteur envers la commune d'un montant égal à 40% de l'excédent, les 60% restants lui revenant, soit :

- 189.136 € pour la commune. Une avance de 100.000 € HT a déjà été versée en 2020. Il reste un solde de 89.136 € HT à verser.
- 283.705 € HT pour Territoires & Développement.

Le boni d'opération est égal au solde d'exploitation plus le solde de financement soit 472.841 €.
L'opération de la ZAC des petits prés se solde pour la commune :

- Par une participation aux équipements publics communaux de 654.674 €
- Par un apport de terrain communal de – 50.000 €
- Par un boni de fin d'opération de 189.136 €.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2121-29 et suivants,

Vu la délibération n° 93 en date du 09 octobre 2008, créant la ZAC "Les Petits Prés"

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2009 de concession de la ZAC des Petits Prés à Territoires Publics,

Vu la délibération n° 57 en date du 09 juillet 2009, concédant, l''aménagement de la ZAC "Les Petits Prés" à la Société "Territoires et Développement" pour une durée de 12 ans ;

Vu la délibération n° 05 en date du 13 janvier 2011, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC "Les Petits Prés" ;

Vu les avenants en date des 14 novembre 2012, 30 juin 2018, 13 septembre 2019, 20 octobre 2020,

Vu le Bilan de clôture de concession présenté par l'aménageur et joint en annexe,

Vu le rapport présenté,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le Bilan de clôture de la concession ZAC des Petits Prés joint en annexe,
- **VALIDE** la clôture effective de cette opération d'aménagement**,**
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour finaliser cette opération et signer toutes pièces s'y rapportant.

Pour extrait certifié conforme

La secrétaire de séance
Nathalie Le DÉVÉHAT

Le Maire
Laurent PRIZÉ