Envoyé en préfecture le 27/11/2025
Reçu en préfecture le 27/11/2025
Publié le
ID : 035-213502024-20251124-2025112404-DE

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE de LA NOË BLANCHE
35470

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le 24 novembre à 19h30 heures,

Le Conseil municipal de la commune de La Noë-Blanche dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de **Monsieur Frédéric MARTIN, Maire.**

Date de convocation : 17/11/2025

PRESENTS	F. MARTIN, S. AUBRY, T. LUCO, M. AUBRY, E. BLIN, J-M. DAVID, C. GARDAN, P. LEGAY, J. LIBEAU, N. MONVOISIN, F. NOURRY,
ABSENTS EXCUSES	A. BRIEUC, I. MAZERY,
ABSENTS	R. GUIVARC'H, A. PECOT,
PROCURATION	A. BRIEUC à F. MARTIN, I. MAZERY à P. LEGAY

Nombre de conseillers	Points
En exercice	15
Présents	11
Votants	13

Mme AUBRY Sophie a été élue secrétaire de séance.

4 ■ Domaine et patrimoine - Définition des caractéristiques principales de l'opération d'aménagement et lancement de la procédure de désignation d'un aménageur

Monsieur le Maire rappelle que :

La commune envisage de mener une opération de réaménagement du centre-bourg portant sur trois secteurs de la commune délimités sur le plan joint en annexe à la présente délibération.

- L'îlot A porte sur l'îlot Nord église : en 2023, la commune a missionné le conseil en Urbanisme Partagé des Vallons de Vilaine pour réaliser une étude de restructuration globale de cet îlot avec pour objectifs la réalisation d'un commerce multi-services, une résidence « séniors » avec une salle commune et un collectif. Le conseil municipal a validé le scénario global en juillet 2024. Pour affiner le projet de commerce multi-services, fin 2024, la commune a engagé une étude de faisabilité avec le conseil en Urbanisme Partagé et l'ALEC des Vallons de Vilaine. Cette étude a été réalisée début 2025 et a été validée par délibération du conseil municipal du 23 juin 2025, Cet îlot est aujourd'hui sous portage EPF dans sa globalité, il comprend des bâtiments qui seront démolis au printemps prochain par l'EPF et des maisons de villes aujourd'hui occupées par des locataires.

- L'îlot B porte sur le secteur dit de la Boulangerie à réaménager en vue de la construction de logements locatifs sur l'emprise foncière de la boulangerie à l'angle de la rue des Marronniers et des artisans. Ce secteur est en partie propriété de l'EPF Bretagne.

- L'îlot C porte sur le secteur le Clos des Vignes, ce secteur en extension urbaine est la propriété de la commune.

Envoyé en préfecture le 27/11/2025
Reçu en préfecture le 27/11/2025
Publié le
ID : 035-213502024-20251124-2025112404-DE

Envoyé en préfecture le 27/11/2025
Reçu en préfecture le 27/11/2025
Publié le
ID : 035-213502024-20251124-2025112404-DE

La commune souhaite confier la réalisation de cette opération à un aménageur, dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue en application des articles L 300-4 et suivants et R 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Au préalable, il est nécessaire de définir les enjeux et objectifs de l'opération ainsi que ses principales caractéristiques.

Conformément à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, l'opération poursuit les objectifs suivants :

- Mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain.
- Développer l'offre de logements sur la commune.
- Réorganiser et développer l'offre de commerces de proximité.
- Respecter une densité minimale de logements (40 log/ha) par la création d'ilots urbains à densité différente.
- Développer la mixité sociale par la réalisation de logements locatifs sociaux, de logements à destination des seniors et de logements en accession sociale ou abordable :
    - au moins 20 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des trois îlots, conformément aux exigences de l'EPFB, et au moins 30 % de logements destinés aux seniors sur l'îlot A, en cohérence avec les conclusions de l'étude pré-opérationnelle.

Caractéristiques de l'opération :

1) Le périmètre de l'opération est délimité sur le plan joint à la présente délibération. La commune est propriétaire d'une partie du foncier compris dans ce périmètre.

2) Le projet d'aménagement devra respecter les OAP et les autres dispositions du PLUI applicables sur le secteur.

3) Le programme prévisionnel des constructions devra respecter la densité de 40 logements par hectare par la création d'îlots de densité différente ainsi que des objectifs de mixité sociale par la réalisation de 20% minimum de logements locatifs sociaux et/ou logements en accession sociale ou abordable.

- Le programme envisagé pour l'ilot A d'une surface de 5030 m2 porte sur environ 1 330 m2 de surface de plancher pour des logements et 350 m2 de surface de plancher pour une activité commerciale.
- Le programme de l'ilot B d'une surface de 1569 m2 porte sur la réalisation d'au moins 830 m2 de surface de plancher pour des logements.
- Le programme de l'ilot C d'une surface de 15 502 m2 porte sur 10198 m2 environ de surface de plancher affectée à la réalisation de logements intermédiaires, maisons groupées et logements individuels.

Envoyé en préfecture le 27/11/2025
Reçu en préfecture le 27/11/2025
Publié le
ID : 035-213502024-20251124-2025112404-DE

Envoyé en préfecture le 27/11/2025
Reçu en préfecture le 27/11/2025
Publié le
ID : 035-213502024-20251124-2025112404-DE

4) Le programme des travaux comprendra les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains à bâtir, les places de stationnement ainsi que des espaces publics de qualité.

5) L'étude de faisabilité financière a permis d'établir un bilan prévisionnel global de 3 400 000 euros HT environ

Le financement de l'opération sera assuré principalement par la commercialisation des terrains à bâtir.

Conformément à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, la commune, en tant qu'autorité concédante, pourra verser une participation à l'opération. Cette participation pourra prendre la forme d'une participation financière ou d'un apport de tout ou partie des terrains lui appartenant dans le périmètre de l'opération.

Principales missions du concessionnaire

Les missions du concessionnaire couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation de l'opération. Il devra notamment :

- Procéder aux études nécessaires pour la préparation des permis d'aménager nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement,
- Acquérir la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de l'opération.
- Gérer les biens acquis.
- Réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux et équipements concourant à l'opération et à ce titre les équipements publics destinés à revenir à la collectivité.
- Mobiliser les financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération.
- Mettre en place les moyens efficaces pour assurer la commercialisation ou la location des terrains ou immeubles à bâtir dans les meilleures conditions possibles.
- Gérer l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération.
- Élaborer les documents de suivi et de contrôle par la collectivité (calendrier prévisionnel, documents financiers, compte-rendu financier annuel de l'opération).

D'une manière générale, le concessionnaire devra conduire l'ensemble des études, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination indispensable à la bonne fin de l'opération ; assurer une complète information de la Commune sur le déroulement de l'opération.

Le choix du concessionnaire nécessite la mise en œuvre d'une procédure de mise en concurrence conformément aux articles R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le total des produits de cette opération d'aménagement étant inférieur au seuil européen des marchés de travaux (5 538 000 € HT), la passation de la concession se déroulera selon une procédure dite adaptée définie ci-dessous.

Le concessionnaire assumera le risque économique de l'opération dans les limites qui seront définies contractuellement.

Envoyé en préfecture le 27/11/2025
Reçu en préfecture le 27/11/2025
Publié le
ID : 035-213502024-20251124-2025112404-DE

Envoyé en préfecture le 27/11/2025
Reçu en préfecture le 27/11/2025
Publié le
ID : 035-213502024-20251124-2025112404-DE

Déroulement de la consultation

Conformément aux articles R 300.5 du code de l'urbanisme et R 3126-4 du code de la commande publique, un avis de concession sera publié dans un journal d'annonces légales ainsi que dans un journal spécialisé en urbanisme de type Moniteur des Travaux Publics. L'avis sera également mis en ligne sur le profil d'acheteur de la commune.

Cet avis précisera l'objet et la description de l'opération, les conditions de participation des candidats, les critères d'attribution ainsi que la date limite de réception des candidatures. A réception des candidatures, le contenu des dossiers sera vérifié.

S'il est constaté que les candidats ont remis un dossier incomplet, l'autorité concédante pourra demander aux candidats concernés de compléter leur candidature dans un délai approprié et en informera les autres candidats. Les candidatures incomplètes et irrecevables seront éliminées.

La liste des candidats sera arrêtée par la personne habilitée à mener les discussions et les candidats admis seront informés qu'ils pourront télécharger le dossier de consultation en vue de la remise d'une offre.

Le dossier de consultation comprendra notamment le règlement de la consultation et le document-programme (document indiquant les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement, le programme global prévisionnel des équipements et des constructions, les conditions de mise en œuvre de l'opération).

Après réception des propositions, celles-ci seront analysées au regard des critères d'attribution qui auront prédéfinis dans les documents de la consultation.

Après présentation de l'analyse des offres, la commission « aménagement » émettra un avis sur les propositions avant l'engagement de la négociation avec un ou plusieurs candidat(s). La négociation sera menée par la personne habilitée à mener les discussions, désignée par l'assemblée délibérante.

Au terme de la négociation, le concessionnaire sera désigné par le conseil municipal sur proposition de la personne habilitée à mener les négociations, au vu de l'avis de la commission « aménagement ».

Un avis d'attribution sera envoyé à la publication à la fin de la procédure.

En raison de la période électorale de mars 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé de la manière suivante :

- Publication de l'avis de concession courant novembre 2025.
- Réception des candidatures :1ere quinzaine de janvier 2026.
- Analyse des dossiers de candidatures et mise en ligne des documents de la consultation 2ème quinzaine de janvier 2026.
- Réception des offres la 1ère quinzaine de mars 2026.
- Présentation de l'analyse des offres à la commission d'aménagement 1ère quinzaine avril 2026.
- Engagement des discussions avec un ou plusieurs candidats à partir de mai 2026.
- Désignation du concessionnaire par délibération en juillet 2026.

Envoyé en préfecture le 27/11/2025
Reçu en préfecture le 27/11/2025
Publié le
ID : 035-213502024-20251124-2025112404-DE

Envoyé en préfecture le 27/11/2025
Reçu en préfecture le 27/11/2025
Publié le
ID : 035-213502024-20251124-2025112404-DE

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-4, L 300-5 et R 300-4 et suivants.

Vu les délibérations du 8 juillet 2024 et du 23 juin 2025

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide par :

Voix POUR	ABSTENTION	Voix CONTRE
13	0	0

- APPROUVE les objectifs de l'opération.
- ARRETE le périmètre de l'opération d'aménagement comprenant trois secteurs (ilot A, ilot B et ilot C) délimités sur le plan joint à la présente délibération.
- APPROUVE le programme prévisionnel des constructions ainsi que le programme des travaux tels que définis ci-avant.
- DECIDE d'engager la procédure de consultation en vue de désigner le concessionnaire de l'opération selon les modalités indiquées ci-avant.
- DESIGNE monsieur le Maire comme étant la personne habilitée à engager les discussions avec le ou les candidat(s) au vu de l'avis ou des avis émis par la commission ad hoc visée à l'article R 300.9 du code de l'urbanisme et à signer le traité de concession.
- AUTORISE monsieur le Maire à établir tous les actes nécessaires à l'engagement et au bon déroulement de la procédure.

Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an que dessus.

La secrétaire de séance,
Sophie AUBRY

Pour extrait certifié conforme
Le Maire, Frédéric MARTIN

Envoyé en préfecture le 27/11/2025
Reçu en préfecture le 27/11/2025
Publié le
ID : 035-213502024-20251124-2025112404-DE