Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 035-213502073-20261116-D20261103-DE

# CONSEIL MUNICIPAL DU 16 NOVEMBRE 2026
## Extrait du registre des délibérations

Le **lundi 16 novembre 2026**, **à 20 heures**, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 9 novembre 2026, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Mme le Maire, Marielle MURET-BAUDOIN.

**Membres en exercice :** **29**
**Membres présents ou représentés :** **28**

**Présents :**
Marielle MURET-BAUDOIN, Maire,
Sébastien COQUELIN, Marie-Claude HELSENS, Emmanuel CASADO, Gilles DETRAIT, Nadège GASPARETTO, Victor CORREIA, adjoints ;
Isabelle LEBRETON, Marc SOULAS, Cécile PLANCHAIS, Philippe BONNEAU, Rozenn COROLLER, Matthieu ROCHCONGAR, Sandra DAVID, Thierry JUMEL, Jean-François COLAS, Céline THEUREAU, Jean-Pierre BATON, Astrid TRUCAS, Moussa SISSOKO, Stéphane LENFANT, Céline GOVEN, Benoît FOUCHER, Stéphanie BOURDAIS-GRELIER, Micaël THEARD, Aude-Emmanuelle MORIN, Conseillers Municipaux.

**Excusé.es et représenté.es :**
Estelle DOMINAULT (procuration à Marielle MURET-BAUDOIN)
Dominique RAULT (procuration à Sandra DAVID)

**Absent :**
Jean-Vincent BATARD

**Secrétaire de séance** : Gilles DETRAIT
**Assiste également à la séance** : Lucie VALLEE, directrice du pôle Ressources.

## 2026.11.03 - URBANISME – Décision d'intention d'acquérir au profit de la Ville un plateau sportif réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement en entrée de ville sud menée par le groupe Legendre Immobilier

Rapporteur : Sébastien COQUELIN

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;
**Vu** le Code général de la propriété des personnes publiques ;
**Vu** le Code de la commande publique ;
**Vu** l'avis favorable de la commission Urbanisme et activités économiques en date du 05 novembre 2026 ;
**Considérant** que, dans le cadre de cette opération d'urbanisation, la société LEGENDRE IMMOBILIER va réaliser un ensemble immobilier, au sein duquel le promoteur propose des plateaux libres d'aménagement dont un plateau sportif, d'ores et déjà commercialisé, lequel peut répondre aux besoins des habitants de Noyal-sur-Vilaine ;

La commune de Noyal-sur-Vilaine connaît depuis plusieurs années une croissance démographique maîtrisée, accompagnée d'un renouvellement urbain et d'une évolution des pratiques sportives de la population.
Les équipements sportifs existants (gymnases, salles multisports, terrains extérieurs) présentent aujourd'hui des signes de saturation, tant en termes de créneaux disponibles que de capacité d'accueil, et d'autres sont vieillissants.

Ils ne permettent plus de répondre de manière satisfaisante :

- Aux besoins des associations sportives locales ;

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 035-213502073-20261116-D20261103-DE

- Aux besoins des établissements scolaires ;
- Aux attentes du grand public en matière de pratique sportive libre ou encadrée.

En entrée sud de la Ville, la société LEGENDRE IMMOBILIER porte en qualité de maître d'ouvrage un projet d'aménagement sur un site de 2,4 ha.
Il s'agit d'un projet d'ensemble à la programmation mixte, s'inscrivant sur un terrain compris entre l'avenue du Général de Gaulle et les rues Francis Monnoyeur et Denis Papin à Noyal-sur-Vilaine.
Il est constitué de plusieurs immeubles accueillant 286 logements dont 205 logements libres en collectifs, 6 maisons de ville, 27 logements intermédiaires, 48 logements locatifs sociaux ainsi qu'une résidence sociale jeunes actifs de 54 hébergements, 3 000 $m^2$ bureaux, 1 600 $m^2$ de locaux d'activité et comprend également l'aménagement d'espaces extérieurs privatifs et futurs espaces publics.

Au sein de cette opération d'ensemble, le bâtiment A1, situé au sud du projet le long de l'avenue du Général de Gaulle, comprend globalement un niveau rez-de-jardin (RDJ) donnant sur le cœur d'ilot, un niveau rez-de-chaussée (RDC) adressé sur l'avenue du Général de Gaulle, et 5 étages et 1 attique, composés de parking, d'emplacements vélos, de locaux techniques, un plateau sportif (objet de la présente), des plateaux de bureaux avec terrasses et une future résidence sociale de jeunes actifs.

Dans le volume de cet ensemble immobilier, le promoteur a intégré, dès la conception de son projet, un plateau sportif situé au 2ème étage, d'une surface utile d'environ 1 105 $m^2$ (le plateau sportif 1 064 $m^2$ et la surface d'accès au rez-de-chaussée 41 $m^2$) destiné à accueillir un ou des équipements sportifs pour des opérateurs du sport et du bien-être.
Ce plateau pourrait être acquis et exploité par la commune dans le cadre de ses missions de service public local.

Ce plateau sportif est conçu comme suit :

- Environ 1 064$m^2$ ;
- Bénéficiant d'un accès dédié depuis le rez-de-chaussée ;
- Disposant d'espaces dédiés à des aménagements futurs de vestiaires, sanitaires, locaux de rangement et locaux techniques.

Le projet immobilier est conçu à l'initiative de la SAS LEGENDRE IMMOBILIER qui en assure la maîtrise d'ouvrage globale, la conception architecturale et technique, ainsi que la commercialisation des différents lots (logements, bureaux, commerces, plateau sportif).
La commune de Noyal-sur-Vilaine a été informée de ce projet dans le cadre des échanges entre les services municipaux et les opérateurs privés intervenant sur le territoire. À l'issue d'une analyse des besoins et des opportunités foncières, la commune a considéré que l'acquisition du plateau sportif en VEFA constituait une solution pertinente pour répondre à ses besoins en équipements sportifs de proximité, sans pour autant intervenir comme maître d'ouvrage de l'ensemble immobilier.

La vente d'immeuble à construire est définie par l'article 1601-1 du Code civil comme « *celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat* ». Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.
La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est définie par l'article 1601-3 du Code civil comme « *le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux* ».

En matière de commande publique, l'article L. 2512-5 du code de la commande publique exclut de son champ d'application les contrats portant sur l'acquisition ou la location « de terrains, de bâtiments existants ou d'autres biens immeubles ».

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 035-213502073-20261116-D20261103-DE

**Le Conseil Municipal,**
**Après en avoir délibéré, et à la majorité, par 22 voix pour, 5 abstentions et 1 voix contre (M. FOUCHER) du groupe minoritaire,**

- **DECLARE** son intérêt pour le projet d'acquisition du plateau sportif en VEFA réalisé par la société LEGENDRE IMMOBILIER en entrée sud de la Ville comme explicité ci-avant,
- **AUTORISE** Madame le Maire, ou son représentant, à faire part de cette intention de la commune à la société LEGENDRE IMMOBILIER, et à poursuivre les pourparlers avec le promoteur avant de préciser l'objet et les modalités de la vente,
- **DIT** que l'acquisition sera proposée par une délibération ultérieure au vu des précisions et/ou documents relatifs à l'objet de la vente, son prix et ses modalités, et au vu de l'avis des Domaines.

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

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

**Le secrétaire de séance,**
**Gilles DETRAIT**