



Noyal-Châtillon-sur-Seiche, le Mardi 26 Avril 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 25 AVRIL 2022

Le lundi 25 Avril deux mille Vingt-deux, à dix-neuf heures trente, les membres du conseil municipal de la commune de Noyal-Châtillon sur Seiche se sont réunis sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, le Mardi 19 Avril 2022 conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales formant la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de 29 membres.

Nombre de conseillers en Exercice : 29

Nombre de conseillers présents : 22

Nombre de procuration : 5

Nombre d'abstention : 0

Nombre de votants : 27

Étaient présents :

M. GUÉRET Sébastien, Maire, M. BODIN Gilles, Mme LE BOULER Valérie, M. LAMBALLAIS Antoine, M. MORVAN Arnaud, Mme NEDJAR Nadia, Mme BOZEC Nolwenn, M CHENAIS Anthony, M. NICOLLE Henri, M. BOUVET Gaëtan, M. JULIEN Loïc, Mme SERRE Muriel, Mme BLANCHARD Agnès, M. BOURTOURAU, M. GUETTE Christian, Mme CLOAREC Béatrice, M. MENEUST Philippe, Mme LAMART Dominique, M. DE BEL-AIR Gilles, Mme FLORET Karine, M. BELLANGER Rodolphe, Mme COËNT Annie.

Absents Excusés :

Mme BLIN Alexandra procuration à M. Sébastien Guéret, Mme PRONIER Valériane procuration à M. Arnaud MORVAN, Mme FONTENAY Julie procuration à Antoine Lamballais, M. DELINOTTE Thibault, M. CHAHID Mohamed, Mme PELTIER Catherine procuration à Mme SERRE Muriel, GESLIN Annie procuration à M Gilles DE BEL AIR,

Mme Agnès BLANCHARD a été désignée secrétaire de séance.

[65 04 2022 - URBANISME : INITIATIVE DE L'OPERATION MULTISITES CŒUR DE VILLE / ORSON – OBJECTIFS GENERAUX ET MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE.](#)

Monsieur Arnaud Morvan, adjoint délégué à l'urbanisme et aux travaux, informe les membres du conseil municipal que la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche souhaite prendre l'initiative d'une opération multisites dans les secteurs Cœur de ville et Orson.

Exposé.

Située à 4km au sud de la métropole Rennaise, Noyal-Châtillon-sur-Seiche a connu un développement urbain important ces dernières années comme pour toute commune de première couronne au sein de l'aire métropolitaine.

Noyal-Châtillon-sur-Seiche, par ses atouts, sa situation privilégiée ou encore son cadre de vie naturel, en a pleinement bénéficié avec une croissance démographique importante ces dernières années et une population légale s'établissant aujourd'hui à 7130 habitants.

Compte tenu du besoin d'accueil de populations à l'échelle métropolitaine, défini par le programme Local de l'Habitat, à l'appui du schéma de cohérence territoriale et des autres documents de planification, l'organisation urbaine communale a été profondément modifiée avec notamment un développement urbain en extension au sud de la commune ainsi que des programmes de renouvellement urbain importants.

Ainsi, depuis près de vingt années, les opérations publiques initiées de Zones d'Aménagement Concerté dénommées Centre-ville, Sud Seiche et de l'Isle ont définies l'armature urbaine communale actuelle. A ce jour, sur ces différentes opérations, 350 logements environ seront livrés ces prochaines années.

Ceci doit être mis en perspective avec les précédents engagements fixés par le PLH, qui se traduisaient par un objectif quantitatif de 132 livraisons par an pour la commune.

Les futurs objectifs ne sont pas encore définis. Toutefois, la croissance démographique métropolitaine apparaît installée dans le temps. La dynamique de la région Bretagne et le rayonnement métropolitain appellent chaque année des besoins importants en offre de logements sur le territoire.

Il appartiendra à chaque commune de la Métropole de participer à cet effort collectif et il appartient à Noyal-Châtillon-sur-Seiche, dès à présent, de définir les conditions pérennes d'accueil et d'organisation urbaine pour la prochaine décennie qui s'ouvre.

La Conférence des Parties ou encore la loi climat et résilience adoptées en 2021 ont rappelé les urgences et enjeux qui pèsent sur nos environnements fragiles. La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche en prend acte et portera l'ambition d'un développement urbain responsable qui verra le confortement de l'armature urbaine existante par :

- La réalisation de la dernière tranche opérationnelle de la ZAC de l'Isle permettant notamment l'installation de jeunes ménages avec enfants ; vecteur de dynamisme au sein de toute commune,
- La poursuite de la ZAC centre-ville, sur les îlots Appert et Floratrait, avec l'installation de formes urbaines plus compactes et paysagères dans un souci de respect du tissu urbain existant et de cohésion restaurée,
- L'installation d'une véritable centralité, qui n'a pas émergée depuis 1993, date de regroupement des deux communes de Noyal et de Châtillon, et qui constituera l'un de deux piliers du développement urbain de ces dix prochaines années.
- La mutation pérenne du secteur Orson qui verra le confortement de l'offre de logements permettant l'installation de toutes typologies de ménages au travers de programmes urbains mixtes et compacts.
- La concrétisation des politiques de mobilité aux différentes échelles de territoire, qui laisse une plus grande place aux modes de déplacements alternatifs (vélo, transport en commun.)

L'émergence d'un véritable cœur de ville permettant de rassembler et de fédérer l'ensemble des Castelnodais autour d'un espace commun et d'une identité partagée. Le Cœur de Ville constitue une centralité urbaine autour de laquelle s'articuleront l'ensemble des projets en cours et ceux à venir.

Le confortement du secteur Orson au nord, pour partie urbanisée, constitué de dents creuses et de terres agraires, permettra de fixer la limite urbaine, et permettra de mieux répondre aux besoins de relations et de continuités urbaines et inter-quartiers.

Au travers de cette opération multisites Cœur de ville et Orson, Noyal-Châtillon-sur-Seiche aura la capacité ces dix prochaines années à répondre aux enjeux démographiques du territoire et de composition urbaine achevée.

Le Schéma de Cohérence Territoriale, ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi permettent d'asseoir cette ambition urbaine. Bénéficiant de la compétence en matière d'aménagement, la commune souhaite engager cette opération multisites Cœur de ville/ Orson sur le périmètre défini en annexe à la présente délibération.

Ainsi, les objectifs généraux recherchés pour cette opération d'aménagement multisites sont les suivants :

- 1- Consolider l'armature urbaine de la commune et affirmer la centralité en respect du Schéma de Cohérence Territoriale et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi.
- 2- Affirmer les fonctions urbaines propres à chaque secteur, particulièrement l'installation d'un véritable cœur de ville pour la commune et ses habitants,

- 3- Poursuivre l'accueil de populations nouvelles ces dix prochaines années en proposant, à toutes typologies de ménages, la diversité des formes urbaines et de logements répondant aux parcours résidentiels dans le respect des règles de mixité sociale et de diversité générationnelle,
- 4- Inscrire ces projets en lien avec les grands enjeux climatiques et environnementaux, en conciliant exemplarité, innovation et durabilité notamment pour ce qui s'agit de la préservation de la ressource foncière, des trames bleues, vertes, et noires.

La démarche de développement durable doit être au cœur des débats aussi, il conviendra :

- a. *De présenter une analyse environnementale globale traitant de toutes thématiques qui y sont attachées aux échelles communales pertinentes qui tiennent compte notamment des autres projets en cours sur la commune*
 - b. *De préserver le fonctionnement hydraulique notamment au nord en lien avec l'Orson et ses milieux naturels,*
 - c. *De Préserver la ressource foncière en installant des densités soutenables autour d'espaces de respiration partagés et de qualité*
 - d. *Permettre l'évolutivité des aménagements et des projets,*
 - e. *Inscrire tous projets de construction dans une ambition de performance énergétique et de réduction du carbone très audacieuses et innovantes,*
 - f. *Limiter la consommation de ressources non renouvelables et toutes exportations, etc...*
- 5- Offrir une qualité urbaine, architecturale, paysagère respectueuse des lieux et de l'environnement initial aux différentes échelles de quartier, assurer et préserver les transitions paysagères notamment avec les milieux sensibles protégés,
 - 6- Assurer l'adéquation des continuités urbaines et de dessertes avec les programmes de logements en donnant priorité aux modes actifs et en favorisant l'usage des transports en commun,
 - 7- Garantir l'ingénierie financière de l'opération multisites Cœur de ville / Orson

Ces objectifs généraux que nous nous imposons seront également précisés puisque les deux secteurs Cœur de ville et Orson ont des caractéristiques urbaines qui leur sont propres, aussi, chaque secteur se verra définir des sous objectifs ciblés :

Le secteur Cœur de ville.

- Créer un véritable cœur de ville avec ses usages dédiés notamment le caractère commercial et de services pour répondre aux attentes des habitants actuels et futurs
- Proposer aux habitants un large espace public central apaisé, paysager, ouvert et pouvant supporter toutes fonctions culturelles, commerciales ou événementielles qui participeront de l'urbanité communale restaurée
- Contribuer au renouvellement urbain en proposant des logements organisés autour de formes urbaines et typologies de logements qui répondent aux parcours résidentiels en respect des règles de mixité sociale et de diversité générationnelle,
- Valoriser et prendre en compte le patrimoine bâti existant dans les réflexions architecturales et urbaines qui prévaudront à l'occasion du renouvellement urbain.
- Conforter la rotule urbaine et assurer les continuités et liaisons douces avec la vallée de la Seiche et tous secteurs périphériques.
- S'inscrire dans une démarche de concertation avec la population particulièrement dans ce secteur en cœur de ville,
- Inscrire le renouvellement urbain dans une démarche de développement durable (orientation des bâtiments, recours à des matériaux biosourcés...)

Le secteur Orson.

- Consolider le secteur Orson en y favorisant une diversité des usages mêlant renouvellement urbain, habitat et services à la personne,

- Optimiser la ressource du foncier en proposant des formes urbaines innovantes, suffisamment denses mais en tenant compte de la qualité de vie des habitants notamment des logements (superficie, orientation, intimité...)
- Participer au travers des opérations à la valorisation de l'entrée de ville nord
- Renforcer les liens et continuités douces notamment entre le centre-ville et ce grand secteur nord au travers des politiques de mobilité portées par la métropole Rennaise en lien avec l'Etat,
- Renforcer les liaisons Est/Ouest entre ce secteur Orson et la Petite Saudrais plus à l'Est
- Faire cohabiter cet ensemble urbain avec son environnement immédiat en prenant soin de traiter les lisières notamment au nord avec la rivière Orson.
- Valoriser et préserver le caractère environnemental qualitatif de ce secteur en s'appuyant sur les qualités intrinsèques du site, de définir une organisation urbaine qui tienne compte de ces prérogatives.
- S'inscrire dans les démarches de concertation avec la population existante et des quartiers voisins.

Ces objectifs décrits ci-dessus feront l'objet d'études préalables encadrées par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement notamment. Ainsi, des études préalables seront initiées par la commune à l'issue de l'approbation de la présente délibération.

La procédure d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une analyse approfondie. C'est dans ce cadre précis et conformément aux dispositions des articles L 311-1 à L 311-8 du code de l'urbanisme que les études préalables doivent être lancées afin de définir les conditions de faisabilité et de réalisation de l'opération (physique, technique, environnementale, financière et administrative).

A l'issue des études préalables, le mode de réalisation de l'opération pourrait être une Zone d'Aménagement Concerté.

Les modalités de la concertation préalable :

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.103-2 et suivants ou L.300-2 du code de l'urbanisme notamment, la concertation préalable doit être engagée et doit se poursuivre pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

La concertation préalable visera à associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les riverains, les associations locales et les autres personnes concernées qu'elles soient publiques ou privées.

Il est proposé au conseil municipal d'arrêter les modalités générales figurant ci-dessous qui seront précisées dans un avis d'information public publié et affiché 15 jours avant l'ouverture de la concertation en mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et sur le site internet de la commune.

- 1) La concertation sera organisée pendant toute la durée de l'élaboration du dossier de création de la ZAC, à partir de la date précisée dans l'avis d'information du public. Un avis viendra, le moment venu et selon les modalités identiques, informer le public de sa conclusion.
- 2) Un dossier de présentation des principaux enjeux et objectifs du projet sera mis à disposition du public dans le cadre d'une exposition publique, ce dossier sera également mis en ligne sur le site internet de la commune
- 3) Une réunion publique au moins sera organisée et fera l'objet d'une information préalable, 15 jours auparavant, par affichage en mairie de Noyal Châtillon sur Seiche et sur le site internet de la commune et donnera lieu à un communiqué à l'attention de la presse.
- 4) Pendant toute la durée de la concertation, le public pourra adresser ses observations et propositions selon les modalités précisées dans l'avis d'information du public qui incluront au minimum la mise à disposition d'un registre papier de concertation,

A l'issue de la concertation préalable du public, la commune en dressera le bilan. Une procédure de participation du public par voie électronique pourrait être engagée.

Le conseil municipal est invité à :

- 1- **Approuver** l'initiative de l'opération multisites Cœur de ville / Orson selon les principes rappelés ci-dessus
 - 2- **Approuver** les objectifs généraux et sous objectifs poursuivis pour l'aménagement de ces secteurs tel que définis ci-dessus
 - 3- **Approuver** le lancement et modalités de la concertation préalable tel que défini ci-dessus,
 - 4- **A prescrire** l'affichage de la présente délibération pendant un mois en mairie ainsi que la publication au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales, à procéder à l'affichage de l'avis informant le public des modalités de concertation et le ou les avis ayant trait au bon déroulement de la concertation,
 - 5- **D'autoriser** Monsieur le Maire, ou l'adjoint à l'urbanisme et aux travaux à signer toutes les pièces rendues nécessaires pour la bonne exécution de ces décisions,
- **Délibération approuvée par 22 et 5 Contre**

Conformément à l'article R.421-5 du code de justice administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication

***Pour extrait conforme,
Le Maire, Sébastien Guéret***

