Envoyé en préfecture le 11/09/2026
Reçu en préfecture le 11/09/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260909-135_09_2026-DE

Noyal-Châtillon-sur-Seiche, le mercredi 09 septembre 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 09 SEPTEMBRE 2026

Le mercredi neuf septembre deux mille vingt-six, 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 jeudi trois septembre 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 d'abstentions : 3
Nombre de conseillers présents : 25	Nombre de votants : 26
Nombre de procurations : 4	Nombre de votes pour : 26
	Nombre de votes contre : 0

Étaient présents :

M. GUÉRET Sébastien, Mme LE BOULER Valérie, M. MORVAN Arnaud, Mme LAMART Dominique, M. NICOLLE Henri, Mme. HUON Christine, M. BODIN Gilles, Mme NEDJAR Nadia, M. CHENAIS Anthony, Mme ROBIN Véronique, M. AIT LAHBIB Brahim, Mme BLANCHARD Agnès, M. DELINOTTE Thibault, M. ROPERT Lilian, M. BAYET Eric, M. BOURTOURAULT Michel, Mme CARRER Laurence, M. PRIMAULT Olivier, Mme RIC Caroline, M. RIVOAL Jacques, Mme DEBROIZE Anne, M. MENEUST Philippe, Mme RACAPE Hélène, Mme BOURUMEAU-FLORET Karine, M. BELLANGER Rodolphe.

Absents Excusés :

Mme CHAUVEL Elodie procuration à Mme LE BOULER Valérie, Mme TANCEREL Béatrice procuration à Mme BLANCHARD Agnès, M. BOUVET Gaëtan procuration à M. PRIMAULT Olivier, M. BLANCHARD Ronan procuration à Mme BOURUMEAU-FLORET Karine.

Mme HUON Christine a été désignée secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 03 septembre 2026 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 17 juin 2026 est lu et arrêté.

135_09_2026 – ZAC CŒUR DE VILLE - APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION – ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N°120_06_2026

Monsieur Arnaud MORVAN, adjoint délégué à l'aménagement urbain et aux mobilités rappelle aux membres du conseil que par délibération en date du 17/06/2026, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC multisite Cœur de ville / Orson. Cette délibération approuve le projet de dossier de création. Cette mention doit être supprimée dès lors que l'approbation du dossier de création n'intervient pas à ce moment de la procédure. Le reste de la délibération est inchangé par rapport au contenu de la délibération initiale.

La délibération n° 65-04-2022, le conseil a approuvé l'initiative d'un nouveau projet urbain multisite dénommé Cœur de Ville & Orson, ainsi que les modalités d'organisation de la concertation préalable, conformément aux articles L103-2 et suivants et L300-2 du code de l'Urbanisme. Un avis d'information en date du 3 juin 2022, ainsi que la copie de la délibération numéro 65-04-2022 ont été affichés à l'extérieur place Pierre Croc, rue de Rennes, ainsi qu'en mairie et à l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 11/09/2026
Reçu en préfecture le 11/09/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260909-135_09_2026-DE

Les études préalables, portant sur ce projet, ont été menées par le groupement de maitrise d'œuvre urbaine, entre 2022 et mars 2026. Au terme de cette période d'études préalables, conformément au code de l'urbanisme et notamment son article R*311-2, la collectivité de Noyal-Châtillon-sur-Seiche a constitué un projet de dossier de Création de Z.A.C. multisite Cœur de Ville & Orson, qui se compose des documents suivants :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles […], le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et. R. 122-3-1 du même code et présentant :
  - Un résumé non technique ;
  - Une description du projet ;
  - Une définition d'un scénario de référence et de son évolution en cas de réalisation de la ZAC et en l'absence de celle-ci ;
  - Une description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet (population, santé humaine, biodiversité, eau…) ; des incidences que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement ; de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs ;
  - Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées et indication des raisons du choix effectué ;
  - Une description et chiffrage des mesures « ERC » et de leurs modalités de suivi ;
  - Une présentation de la méthodologie.
- Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone. »

Conformément à l'article L.103-4 du code de l'urbanisme, la concertation a été organisée depuis juin 2022 afin de permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées. La concertation a été ponctuée par deux temps forts :

Première phase d'association du public organisée entre décembre 2022 et avril 2023 :

- 14 Décembre 2022 : Installation de 5 kiosques itinérants en différents sites de la commune qui a permis d'échanger avec 71 participants.
- 7 Janvier 2023 : Atelier numéro 1 avec balades sur sites rassemblant 32 participants
- 11 Avril 2023 : Atelier numéro 2 de conception pour les deux secteurs Cœur de Ville & Orson rassemblant 60 participants.

L'information du public s'est organisée de la façon suivante :

- Avis d'information affiché le 3 juin 2022 sur les sites concernés par le projet
- Article consacré dans le journal municipal Castelnodais de Janvier et Février 2023
- Article consacré dans le journal municipal Castelnodais de Mars et Avril 2023
- Publicité dans le journal Ouest France en date du 8 avril 2023
- Information sur le site internet de la commune : https://www.ville-noyal-chatillon.fr/
- Ouverture d'un premier registre dématérialisé de juin 2022 à décembre 2023 : https://www.registre-dematerialise.fr/3094
- Ouverture d'un second registre dématérialisé en janvier 2024 encore ouvert à ce jour : https://www.registre-dematerialise.fr/5110

Seconde phase d'association du public organisée entre le lundi 30 mars 2026 et le 30 avril 2026 :

- Mise à disposition d'un dossier de concertation et d'un registre de concertation en version papier, au sein des locaux de l'urbanisme, et qui a rassemblé 19 visites,
- Panneaux d'exposition en accès libre au sein des locaux de l'urbanisme,
- 8 avril et 22 avril après midi : Organisation de deux permanences au sein des locaux de l'urbanisme, qui a rassemblé 15 visites,

Envoyé en préfecture le 11/09/2026
Reçu en préfecture le 11/09/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260909-135_09_2026-DE

- ➲ 7 avril 2026 : Organisation d'une réunion publique d'information à l'espace Louis Texier qui a rassemblé 80 participants,

L'information du public s'est organisée de la façon suivante :

- ➢ Avis d'information affiché le 16 mars 2026 à l'extérieur place Pierre Croc, rue de Rennes, ainsi qu'en mairie et à l'urbanisme.
- ➢ Articles consacrés dans le journal municipal Castelnodais de Mars et Avril 2026 et de Mai et Juin 2026
- ➢ Avis d'information dans les journaux Ouest France et 7Jours petites affiches, les 13 mars 2026 et 3 avril 2026
- ➢ Information sur le site internet de la commune : https://www.ville-noyal-chatillon.fr/
- ➢ Ouverture d'un troisième registre dématérialisé le 30 mars 2026 et clôturé le 30 avril 2026 : https://www.registre-dematerialise.fr/7208/

Conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, à l'issue de la concertation, l'autorité compétente en arrête le bilan.

Au travers des registres de concertation, entre juin 2022 et le 30 avril 2026, la collectivité a reçu :

- 67 contributions dont 66 en version dématérialisée et 1 en version papier
- 4 documents annexés.

La collectivité a pu apporter des éléments de réponses pour chaque contribution au travers d'un document intitulé « Bilan de la Concertation » qui est annexé à la présente délibération.

LES APPORTS DE LA CONCERTATION :

Le premier temps de concertation organisé de 2022 à 2023 a permis de recueillir les usages, les points de vue, les interrogations mais aussi les craintes des habitants sur les différents lieux (qualité des aménagements, accessibilité, ambiances...). Les atouts et faiblesses de la commune ont ainsi pu être mis en évidence par les habitants.

Lors du premier atelier, les participants ont pu réaliser des inventaires citoyens posant des constats pour chaque secteur (Cœur de Ville & Orson) ainsi que des propositions d'aménagement spécifiques compte tenu des enjeux identifiés.

Lors du second atelier, à l'appui d'invariants (grands principes d'aménagement structurant la composition urbaine et guidant la suite de l'aménagement), les participants ont été invités à travailler sur des plans guides urbains pour chaque secteur.

Différentes thématiques sont ressorties à l'occasion des phases de concertation et d'association des habitants. Elles ont contribué à faire progresser le projet de plan guide et les intentions pour chaque secteur.

LE PERIMETRE DE LA ZAC :

Ce dernier a fait l'objet de nombreuses observations. Le périmètre de ZAC multisite a ainsi été resserré et représente 13 ha au total. Le secteur Cœur de Ville représente 1 ha environ. Cinq propriétés ont été ressorties dans un souci de réduction de la production de logements et d'intégration à l'environnement existant. Cette orientation n'est pas venue remettre en question les objectifs initiaux d'installer à terme une véritable place centrale et de renforcer le caractère commercial en cœur de ville.

Le secteur Orson représente 12 ha environ avec une réduction de périmètre au nord et en partie nord-ouest compte tenu de l'identification de zones humides et du caractère sensible de ces espaces naturels.

FORMES URBAINES ET GABARITS :

Le Cœur de Ville installera des programmations de logements qui tiendront compte de l'environnement urbain existant. Le recul des constructions avec les habitations existantes, le travail d'épannelage progressif ou encore des derniers niveaux partiels seront proposés. L'écriture architecturale des formes urbaines fera écho au tissu urbain existant tout en répondant aux prescriptions énergétiques et environnementales qui prévaudront à compter de 2030.

ESPACES PUBLICS – CONNEXIONS ET INFRASTRUCTURES EXISTANTES :

La place centrale en Cœur de ville bénéficiera de larges espaces apaisés, fortement arborés et incluant la dimension hydraulique. Ces aménagements offriront des ilots de fraicheurs pour les Castelnodais et usagers. Une portion de la rue de Rennes ou encore l'allée des Bouvreuils seront également requalifiées pour mieux accompagner les flux existants et la hausse de trafic induite par le projet. Ces aménagements permettront également, notamment rue de Rennes, de raccrocher les commerces existants avec la place centrale.

Envoyé en préfecture le 11/09/2026
Reçu en préfecture le 11/09/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260909-135_09_2026-DE

En secteur Orson, la rue de Rennes, la rue Mathurin Méheut et l'impasse Croix de Pierre seront également adaptées en certains points afin de permettre les connexions avec les futurs secteurs et programmes immobiliers. La fluidité devra être compatible avec la sécurité et l'apaisement des vitesses de circulations. De nombreux espaces d'agréments seront également installés (jardin partagé, espaces verts, placette, jeux pour enfants...) et directement raccrochés à la coulée verte centrale reliée au quartier de la Petite Saudrais ou encore le cœur de ville au travers des deux passages sous-terrain.

STATIONNEMENT PUBLIC :

Le caractère commercial du cœur de Ville sera conforté par la création de nouvelles cellules. Le projet prévoit l'installation d'un parking public directement accroché à la rue de Rennes et doté de 25 stationnements.
L'ensemble sera réglementé (zone bleue) pour permettre le renouvellement quotidien des stationnements. Une offre nouvelle pourra être recherchée dans les rues adjacentes. La nature des produits (Aidé-Abordable-Libre) a fait l'objet d'un travail de répartition pour limiter les conflits d'usages, particulièrement dans le secteur Cœur de Ville. Chaque secteur se verra également doté de stationnements pour les cycles.

PATRIMOINE BATI ET QUALITE ARCHITECTURALE :

A l'occasion des concertations, la demande de préservation et de mise en valeur de la maison Galesne (Ex comité des fêtes) a été plébiscitée. Elle sera intégrée au projet de cœur de ville avec une destination qui demeure encore à définir (logement, commerce…). Le volet architectural des futures constructions fera l'objet d'une attention toute particulière notamment au travers des cahiers de prescriptions qui seront alors définis au stade Réalisation de la ZAC. Les consultations promoteurs-architectes bénéficieront de cahiers des charges spécifiques au regard des enjeux pour chaque secteur.

VOLET HYDRAULIQUE :

Un dossier de loi sur l'eau sera réalisé et instruit par les services de l'Etat parallèlement à la phase Réalisation de la ZAC. Le secteur Orson doit faire l'objet d'une étude d'actualisation de l'atlas des zones inondables. Le plan guide sera adapté au besoin pour respecter les côtes de constructibilité qui seraient alors modifiées. L'infiltration des eaux pluviales sera également généralisée dans un souci de préservation de la ressource en eau.

LE BILAN DE LA CONCERTATION :

Il convient d'arrêter le bilan de la concertation qui s'est tenue depuis juin 2022. Au travers des kiosques itinérants, des différents ateliers et balades urbaines, et suite à la réunion publique du 7 avril 2026, le plan guide proposé au projet de dossier de Création de la ZAC multisite Cœur de Ville et Orson fait la synthèse de ces observations et contributions.
Conformément au code de l'environnement et à son article L.122-1, le dossier d'étude d'impact, ainsi que la présente délibération qui arrête le bilan de la concertation, seront adressés à l'autorité environnementale pour avis.
Ce processus d'évaluation environnementale comprend la mise à disposition du public de l'étude d'impact. Aussi, elle s'effectuera par le biais de la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) conformément aux articles L.123-19 et L.123-1-A du code de l'environnement. Une délibération sera proposée au conseil municipal afin d'en préciser les modalités. Dans cette attente, les habitants conservent un accès au dossier de concertation disponible à l'accueil de l'urbanisme ainsi que l'accès au registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/5110.

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et de l'Environnement
Vu la délibération n° 65-04-2022portant approbation de l'initiative d'un nouveau projet urbain multisite dénommé Cœur de Ville & Orson et des modalités d'organisation de la concertation préalable,

Considérant la concertation organisée autour de ce projet,
Considérant l'information du projet de bilan de concertation faite en commission aménagement urbain et mobilité en date du 16 juin 2026,
Considérant la nécessité d'assurer la sécurité juridique de la délibération d'approbation du bilan de la concertation,

Envoyé en préfecture le 11/09/2026
Reçu en préfecture le 11/09/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260909-135_09_2026-DE

Après en avoir délibéré, le Conseil à l'unanimité :
(3 ABSENTIONS : Mme BOURUMEAU-FLORET ; M. BLANCHARD ; M. BELLANGER)

- **Arrête** et **Approuve** le bilan de concertation qui s'est tenue entre juin 2022 et le 30 avril 2026,
- **Autorise** Monsieur le Maire à adresser l'ensemble du dossier d'étude d'impact ainsi que la présente délibération auprès de l'autorité environnementale afin qu'elle puisse émettre un avis,
- **Dit** que cette délibération annule et remplace la délibération n° 120_06_2026 en date du 17 juin 2026,
- **Prescrit** 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,

ANNEXE 8A > 8P – BILAN CVO ET SES ANNEXES

Pour extrait conforme,

Le Maire, Sébastien GUERET

