



CHÂTEAUGIRON
COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON, OSSÉ ET SAINT-AUBIN DU PAVAIL

CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE AU PROJET DE ZAC SAINTE-CROIX

VILLE DE CHATEAUGIRON

SOMMAIRE

1. DÉLIBÉRATION n°2024/10/21/01 du 21 octobre 2024 – Définition des objectifs et modalités de concertation préalable en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
2. PLAN DE SITUATION
3. PÉRIMETRE PREVISIONNEL DE LA ZAC
4. NOTICE EXPLICATIVE – ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

1. Délibération



CHÂTEAUGIRON
COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON, OSSÉ ET SAINT-AUBIN DU PAVAIL

Envoyé en préfecture le 28/10/2024

Reçu en préfecture le 28/10/2024

Publié le 29/10/2024

ID : 035-200064483-20241021-2024_10_21_01-DE

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal Séance du 21 octobre 2024

N° 2024/10/21/01

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 25

Nombre de votants : 32

Date de convocation :

15 octobre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 21 octobre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Yves RENAULT, maire de Châteaugiron.

<u>Présents :</u>			
Denis GATEL	Yves RENAULT	Philippe LANGLOIS	Catherine TAUPIN
Jean-Pierre PETERMANN	Laëtitia MIRALLES	Jean-Claude BELINE	Anne-Marie ECHELARD
Marie AGEZ	Tiphany LANGOUMOIS	Pascal GUISSSET	Chantal LOUIS
Bertrand TANGUILLE	Claudine DESMET	Françoise GATEL (jusqu'au point 9)	Véronique BESNARD
Arnaud BOMPOIL	Hervé DIOT	Bruno VETTIER	Séverine MAYEUX
Schirel LEMONNE	Ludovic LONCLE	Stéphanie DOUESSIN	Olivier BODIN
	Nadine CHALVET		

<u>Absents :</u>	
Gilles SEILLIER donne pouvoir à Philippe LANGLOIS	Christian NIEL
Vincent BOUTEMY donne pouvoir à Denis GATEL	Chrystelle HERNANDEZ donne pouvoir à Yves RENAULT
Dominique DONNAINT donne pouvoir à Olivier BODIN	Laurence SAVATTE donne pouvoir à Véronique BESNARD
Arnaud RADDE donne pouvoir à Nadine CHALVET	Emeline HENON donne pouvoir à Schirel LEMONNE

Secrétaire de séance désigné : Monsieur Philippe LANGLOIS en attendant l'arrivée de Madame Catherine TAUPIN (19h21)

Objet : Secteur Sainte-Croix – Définition des objectifs et modalités de concertation préalable en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Rapporteurs : Yves RENAULT – Pascal GUISSSET

Intervention de Monsieur Thierry Hays, urbaniste, Co-gérant du cabinet Siam Conseils.

I. Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Châteaugiron approuvé en date du 07 octobre 2019, a mis en évidence un enjeu fort de renouvellement urbain sur le secteur Sainte-Croix. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au Plan Local d'Urbanisme qui définit sur ce secteur des principes d'aménagement, de densité et de mixité sociale. Auparavant Zone d'Activité, ce secteur est désormais principalement destiné à accueillir des constructions à usage de logements de typologie variée, la densité demandée y étant plus élevée que sur le reste de la commune.

Ce secteur en mutation bénéficie d'une localisation stratégique. En continuité du centre-ville historique, il permettra de faire la jonction avec le secteur dédié aux équipements scolaires et sportifs et le quartier d'habitat de la Perdriots. Il est également localisé dans le périmètre d'intervention de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dont la convention a été signée le 19 décembre 2022, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portées aux documents d'urbanisme ont été le résultat d'une étude parallèlement menée à la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans cette continuité, plusieurs études ont été menées.

En 2021, une étude portant sur le potentiel foncier mobilisable a été réalisée avec le Pays de Châteaugiron Communauté au titre de sa compétence Habitat. Puis en 2022, la commune a missionné un bureau d'études pour la réalisation d'une estimation du coût des infrastructures et divers réseaux nécessaires au fonctionnement du futur quartier d'habitat. L'identification de ce secteur comme porteur d'enjeux forts pour la dynamisation de la centralité de Châteaugiron dans le cadre du programme PVD a conduit à la réalisation d'études financées

intégralement ou en partie par la Banque des Territoires. Ainsi en 2023, une étude a porté sur l'analyse des différents outils d'aménagement et de participation financière aux coûts des équipements liés au projet. Suite à cette étude, la Zone d'aménagement concerté (ZAC) est apparue comme la procédure la plus adaptée au contexte et aux objectifs pré-identifiés pour la commune. Afin de s'assurer de la faisabilité technique et financière de la procédure de ZAC, un bureau d'étude a été missionné en 2024. Dans ce cadre, des scénarios de programme et de périmètre d'intervention ont été réalisés et éprouvés au regard des contraintes foncières, urbaines et architecturales, et des simulations de bilans opérationnels ont été établies.

Parallèlement, par délibération en date du 27 février 2023, la commune a fait le choix d'instaurer un périmètre de prise en considération d'un projet (PPCP) sur le secteur Sainte-Croix conformément aux articles L.424-1 et R.424-24 du Code de l'Urbanisme. L'instauration de ce périmètre engendre un droit pour la commune de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...) « *lorsque les travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement [...]* ».

Afin de permettre à la commune de s'inscrire dans une démarche de lancement d'une procédure de ZAC, il convient, par la présente délibération, de définir les objectifs poursuivis par le projet ainsi que les modalités de concertation préalable, en vue de la création d'une ZAC sur le secteur Sainte-Croix.

II. Objectifs poursuivis

Actuellement composé d'un tissu et de fonctions très hétérogènes, le secteur Sainte-Croix s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain, conformément aux documents de planification en vigueur. Les objectifs poursuivis pour l'aménagement de ce secteur et proposés à la concertation consistent à :

- Répondre aux objectifs du PLU approuvé le 07 octobre 2019, qui prévoit sur le secteur Sainte-Croix une opération de renouvellement urbain à vocation mixte, à dominante d'habitat, intégrant une densité minimum de 45 logements à l'hectare ;
- Répondre aux objectifs de sobriété foncière en produisant une part significative de logements en renouvellement urbain ;
- S'inscrire dans une continuité urbaine avec le Centre-Ville ;
- Concevoir un projet urbain d'ensemble harmonieux et présentant des qualités architecturale et environnementale au sein d'un secteur compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable ;
- Assurer le développement résidentiel de Châteaugiron en proposant une diversité de formes urbaines et intégrant une mixité sociale au sein de l'opération ;
- En lien avec la précédente vocation du secteur, conforter l'activité économique compatible avec l'habitat ;
- Aménager des espaces de circulation adaptés à toutes les formes de mobilités : transport en commun, voiries automobiles, voies cyclables et piétonnes ;
- Assurer la connexion du quartier avec les équipements situés à proximité immédiate (scolaires, culturels, de loisirs, sportifs) ;
- Assurer une bonne intégration paysagère du site et redonner au secteur une valeur environnementale jusqu'à présent empêchée par le caractère tertiaire du secteur ;
- Promouvoir un quartier performant dans le domaine de l'énergie ;

III. Modalités de concertation préalable

La Ville de Châteaugiron souhaite initier une opération d'aménagement sur le secteur Sainte-Croix, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et donc, en application des articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme, soumettre à la concertation publique le projet d'aménagement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, la concertation restera ouverte pendant toute la durée des études préalables jusqu'à la création de la ZAC.

Outre les mesures d'affichage et de publicité obligatoires, Les modalités de la concertation préalable proposées sont les suivantes :

- Un dossier sera mis à la disposition du public au service urbanisme - 1 rue du Prieuré - aux horaires habituels d'ouverture, le dossier de concertation comportera au minimum :
 - ✓ La présente délibération,
 - ✓ Un plan de situation,

- ✓ Un plan du périmètre étudié,
- ✓ Une notice explicative fixant les objectifs du projet,
- ✓ Un cahier destiné à recueillir les observations du public.
- Ce même dossier pourra également être consulté sur le site internet de la Ville de Châteaugiron, avec mise en place d'une adresse courriel dédiée au recueil des observations,
- Organisation d'une réunion publique,
- Parution d'articles dans la presse locale et au sein des publications de la Ville de Châteaugiron.

La concertation préalable fera l'objet d'un bilan qui sera présenté en Conseil Municipal pour approbation.

IV. Modalités de participation du public en cas d'évaluation environnementale

Selon le point 39 de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement, qui énumère les opérations ayant une incidence sur l'environnement, le projet pourra être soumis à évaluation environnementale au cas par cas après saisine et avis de l'autorité environnementale.

En cas d'évaluation environnementale, il sera organisé une participation du public par voie électronique dans les conditions prévues par l'article L.123-19 du code de l'environnement.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 103-2 à L. 103-6 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 7 octobre 2019, complété par la délibération n° 2020/01/20/01 du 20 janvier 2020 et modifié les 27 février 2023 et le 03 avril 2023 et plus particulièrement les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur le secteur Sainte-Croix ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 février 2023, instaurant un périmètre de prise en considération d'un projet (PPCP) ;

Vu l'avis favorable unanime en date du 08 octobre 2024 de la commission urbanisme et travaux sur les objectifs poursuivis par le projet et les modalités de concertation préalable ;

Considérant la volonté de la Ville de requalifier le secteur Sainte-Croix et notamment les objectifs poursuivis ;

Considérant les études préalables menées jusqu'à présent sur le secteur ;

Considérant que toute création de ZAC fait l'objet d'une concertation préalable conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Considérant les objectifs du projet, objet de la présente délibération ;

Considérant les modalités de la concertation, objet de la présente délibération ;

Considérant le périmètre d'étude associé à la concertation préalable à la création d'une ZAC, tel qu'annexé à la présente délibération (Annexe 1.1).

Christian NIEL quitte la salle du Conseil municipal, ne prend pas part au vote.

Après en avoir délibéré à 26 voix POUR et 6 Abstentions (groupe de la Minorité), le Conseil Municipal :

- **Retient la procédure de ZAC comme outil d'aménagement pressenti pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain sur le secteur Sainte-Croix ;**
- **Approuve le périmètre d'étude, tel que joint en annexe de la présente délibération ;**
- **Approuve le lancement de la concertation pour la création d'une opération d'aménagement sous forme de ZAC ;**

- Approuve les objectifs poursuivis sus-indiqués, dans le cadre du projet de renouvellement urbain porté sur le secteur Sainte-Croix,
- Décide de soumettre à la concertation préalable du public, le projet de zone d'aménagement concerté susmentionné, selon les modalités sus-indiquées ;
- Rappelle que la Ville de Châteaugiron devra se prononcer sur le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC par une nouvelle délibération ;
- Autorise M. le Maire ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour Copie Conforme,
Le Maire,



Yves RENAULT

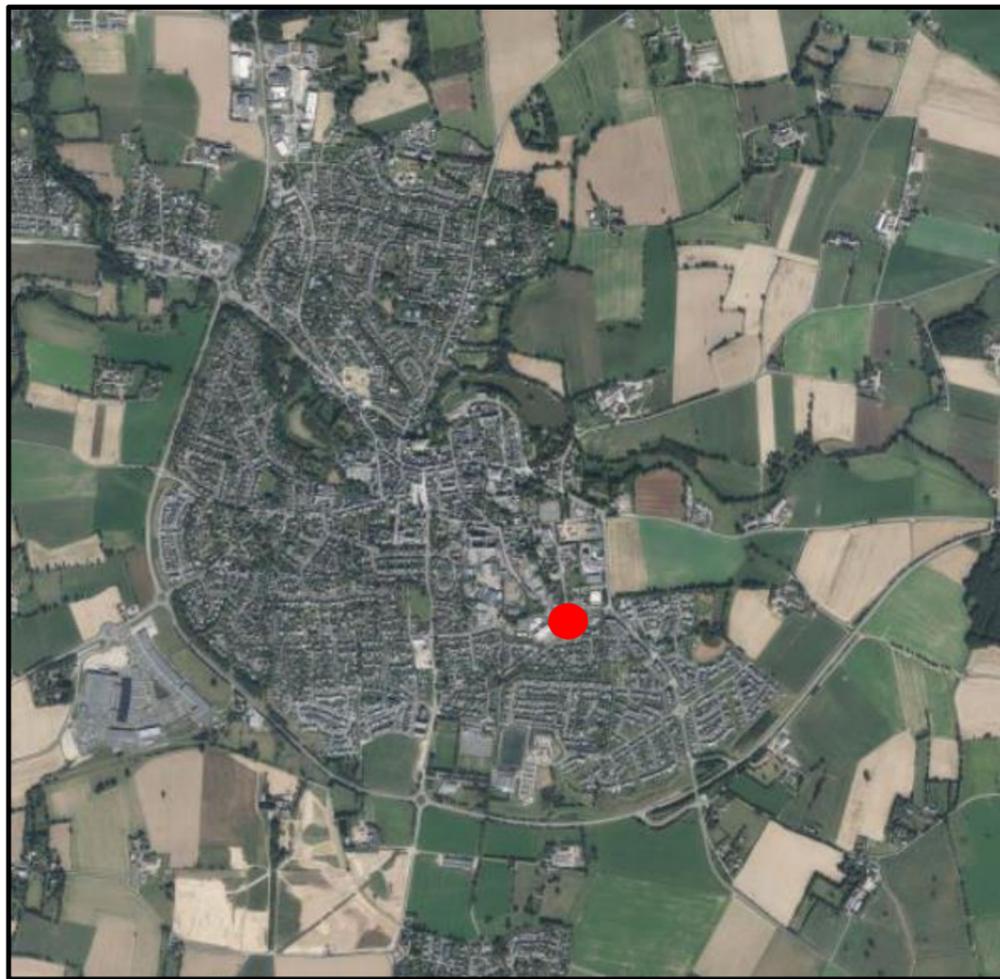
La secrétaire de séance,

L'Adjointe déléguée au Sport
et aux Associations sportives

Catherine TAUPIN

Catherine TAUPIN

2. Plan de situation



(Châteaugiron – commune déléguée)

Centre-Ville



Groupe scolaire Sainte-Croix



Périmètre projet ZAC Sainte-Croix



Pôle Équipements sportifs



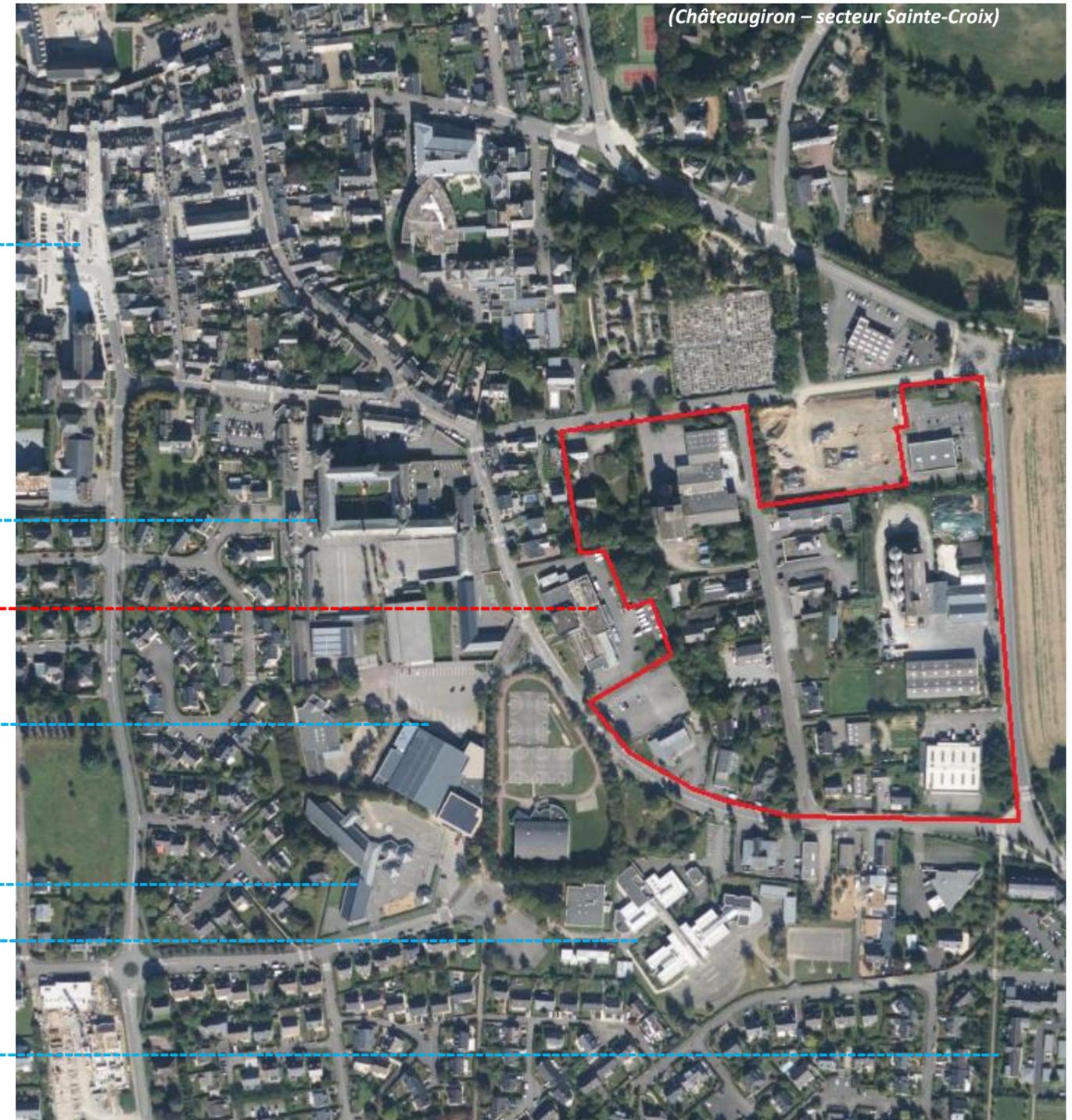
École La Pince Guerrière



Collège Victor Segalen



Quartier de la Perdriots

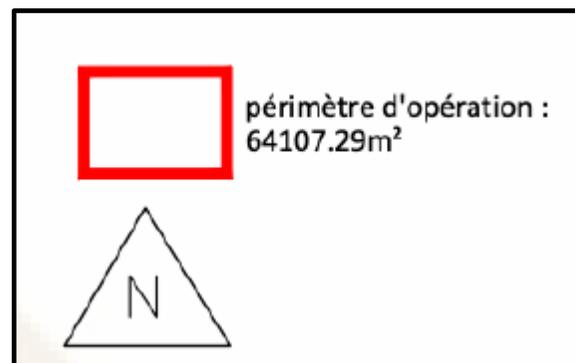
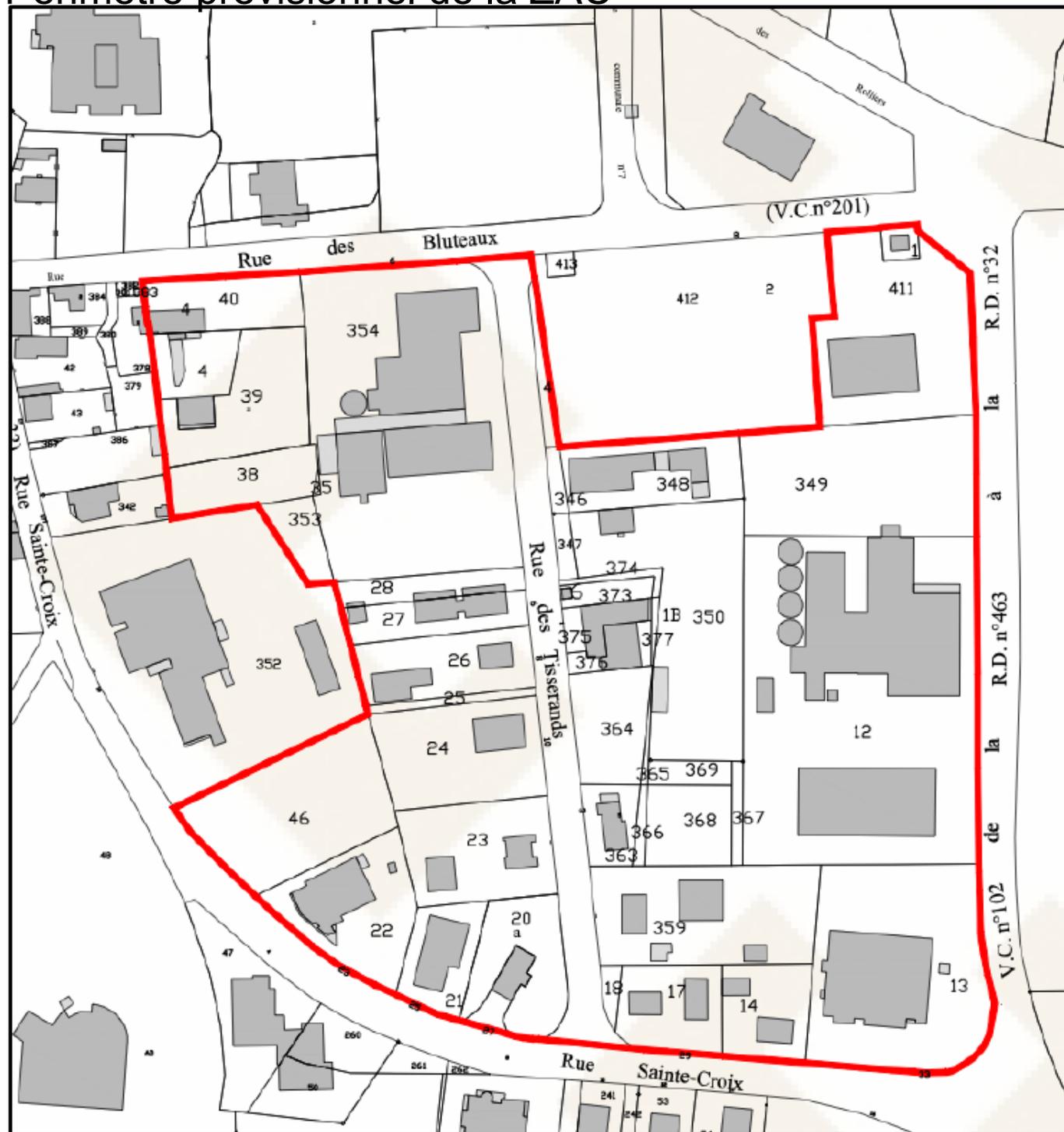


(Châteaugiron – secteur Sainte-Croix)

3. Périmètre prévisionnel de la ZAC

Envoyé en préfecture le 28/10/2024
Reçu en préfecture le 28/10/2024
Publié le
ID : 035-200064483-20241021-2024_10_21_01-DE

Secteur Sainte-Croix - Périmètre d'étude
associé à la concertation préalable à la
création d'une ZAC





4. Notice explicative – Enjeux et objectifs du projet



Préambule

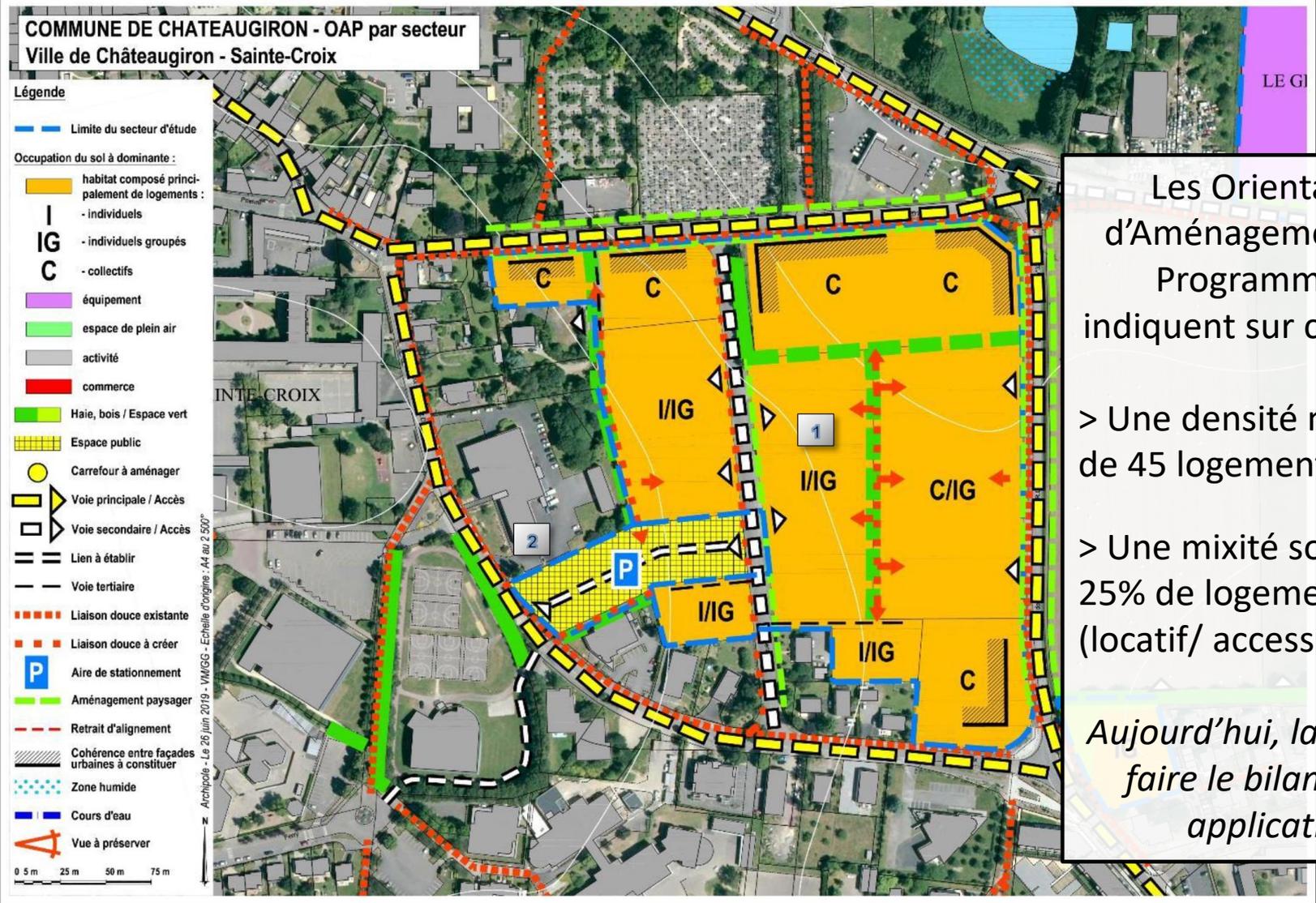
Éléments de contexte

Plusieurs études réalisées à ce jour

- 2019** : Sainte-Croix fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation dans le Plan Local d'Urbanisme → secteur à renouveler
- 2021** : Etude sur le potentiel foncier
- 2022** : Etude sur le coût des infrastructures et réseaux divers
- 2022** : Inscription du projet dans le programme Petites Villes de Demain (PVD)
- 2023** : Instauration d'un sursis à statuer sur le secteur
- 2023** : Etude de cadrage dans le cadre du programme PVD
- 2024** : Lancement d'une étude de faisabilité réalisée par Siam Conseil et l'agence F.AU

Préambule

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur Sainte-Croix (inscrite au PLU)



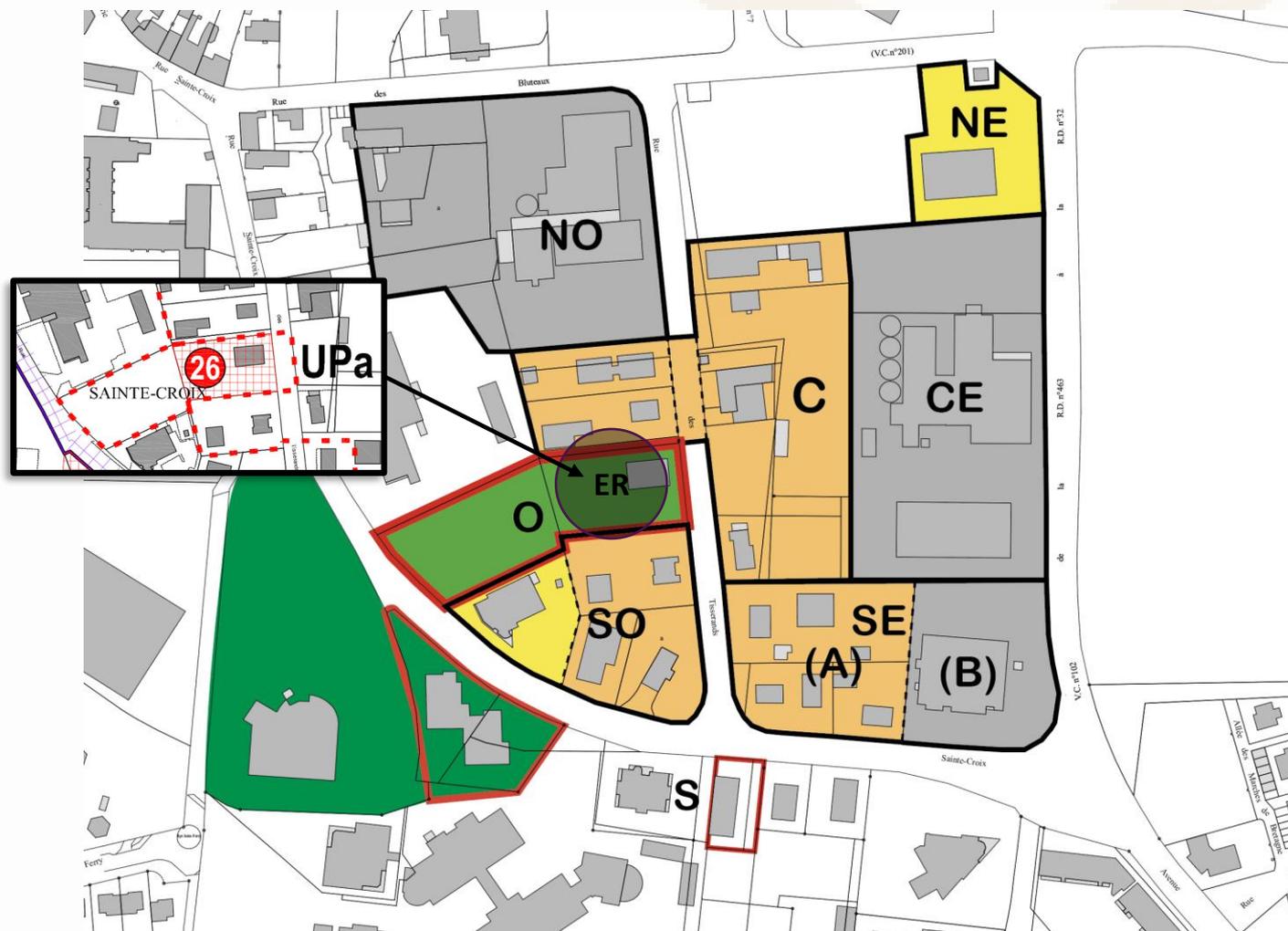
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation indiquent sur ce secteur:

> Une densité minimum de 45 logements/ ha

> Une mixité sociale = 25% de logement social (locatif/ accession)

Aujourd'hui, la ville peut faire le bilan de son application.

1. DE MULTIPLES SITUATIONS PARTICULIÈRES



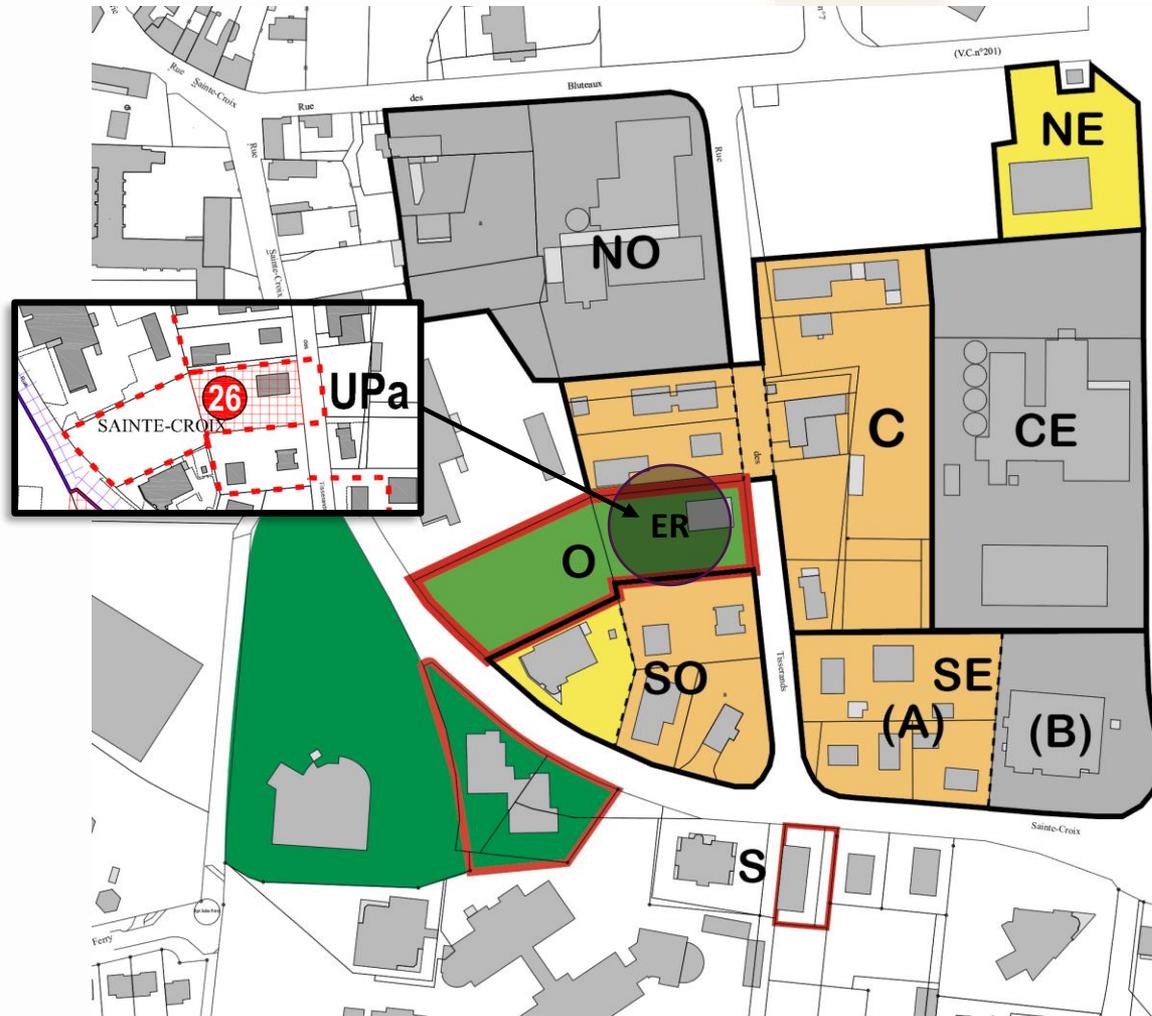
Des occupations récentes compatibles avec la création d'un quartier d'extension du centre-ville

Des espaces ou propriétés publiques existantes ou projetées

De grandes unités foncières privées
> Déprises d'activités qui présagent d'une affectation à l'habitat

De multiples propriétés privées
> Un morcellement foncier qui rend complexe la réalisation de programmes.

2. LA RÉALISATION PROGRESSIVE D'OPÉRATIONS PRIVÉES



LES OBJECTIFS DE LA COLLECTIVITÉ :

- 1) Maintenir les orientations de l'OAP de 2019 : notamment le fait de **ne pas être Maître d'Ouvrage de l'opération de renouvellement urbain.**

La ville n'achètera pas, n'aménagera pas, ne vendra pas.

- 2) **Accompagner les cessions/ constructions d'initiative privée.**

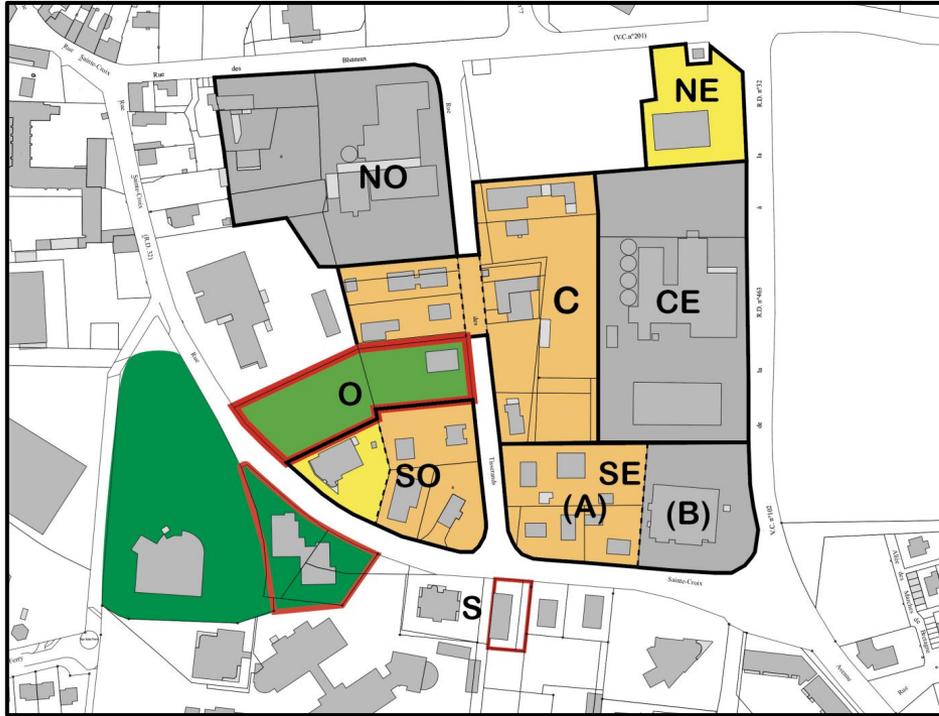
C'est-à-dire :

- *produire l'effort d'équipement public du futur quartier*
- *préciser les orientations d'aménagement et de programmation.*

3. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME/ *trame verte*



3. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME POUR LA CONSTRUCTIBILITÉ



1) Programmer et accompagner la transformation du site Sainte-Croix en quartier résidentiel :

- des sous-ensembles fonciers cohérents
- des temporalités différentes

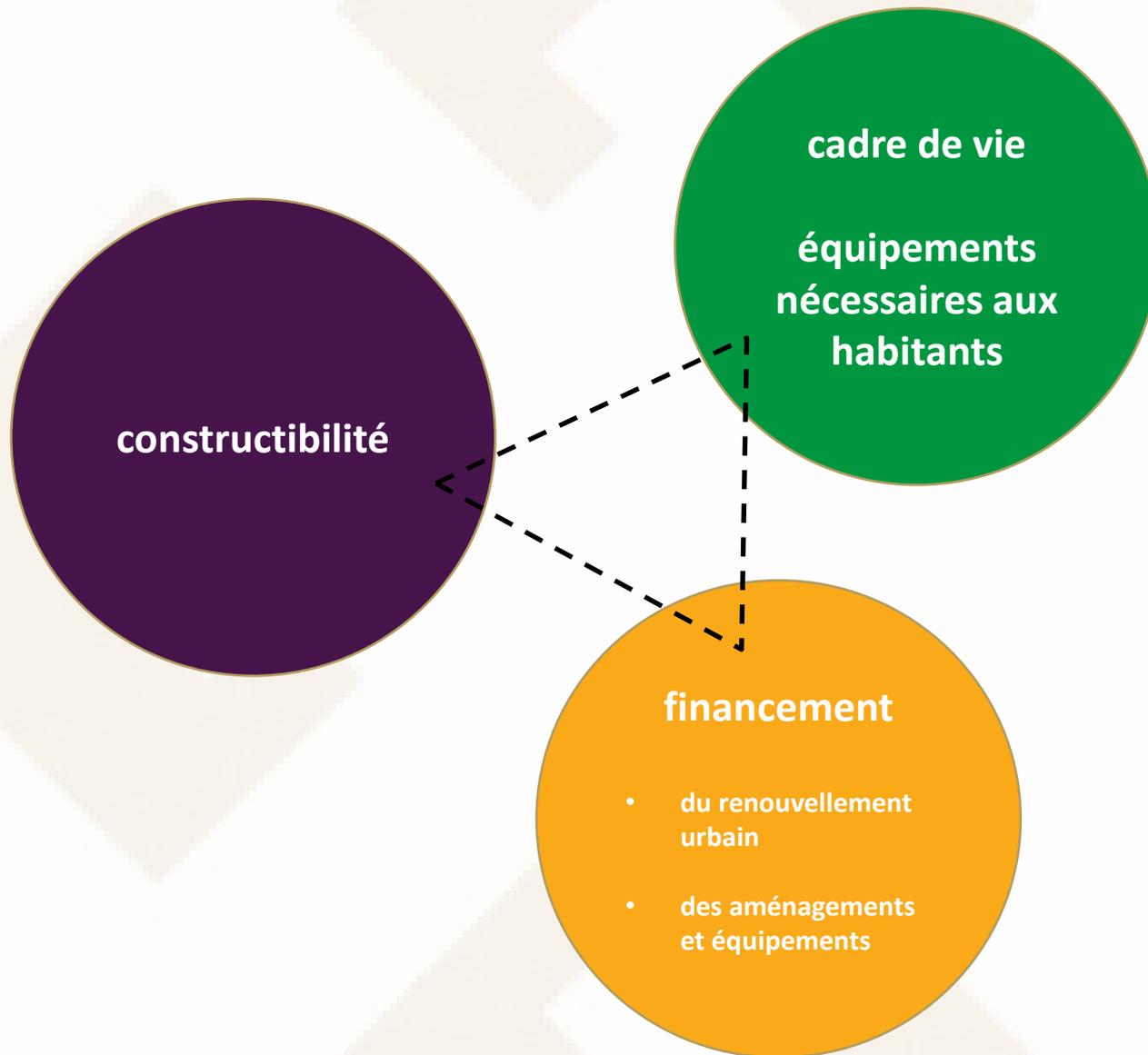
2) Maîtriser le rythme de réalisation, la constructibilité, la mixité sociale et générationnelle :

- un minimum de 70% d'espaces libres (stationnement paysager + espaces verts)
- 30 % de logement aidé en location et accession
- un seuil min de 45 logts/ha (OAP) et maximum à définir

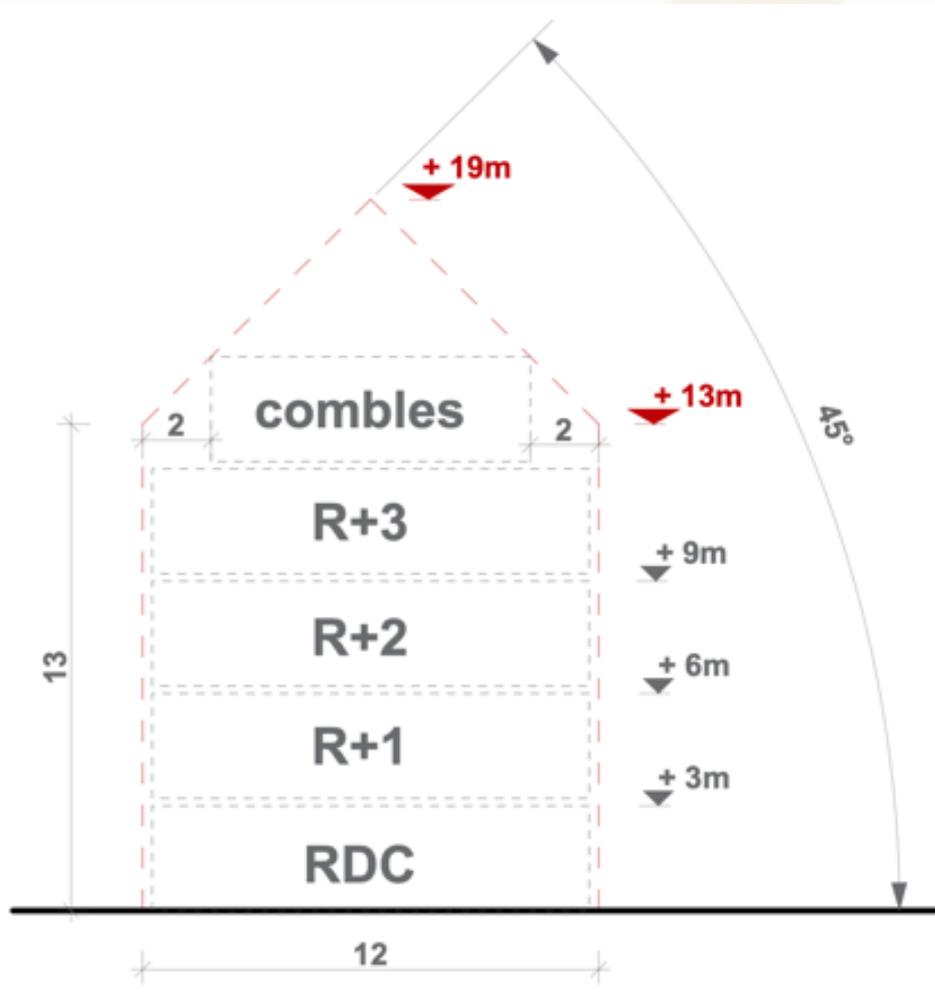
3) Assurer le financement des équipements publics :

- définir et programmer les équipements
- mobilisation d'outils de financement (fiscalité).

TROUVER LA BONNE ÉQUATION...



4. LE CAPACITAIRE DE LA CONSTRUCTIBILITÉ >> LES FORMES URBAINES



> Maintien du gabarit maximum de construction.

> Assouplir les obligations de stationnement coûteuses pour les opérateurs.



Stationnement peu coûteux et aisé à l'usage : aérien ou rez-de-Chaussée de programmes.

5. LE PROGRAMME >> *d'équipements publics*



RUE DES BLUTEAUX :
recalibrage de la largeur de la voie, élargissement des trottoirs et intégration d'une piste cyclable



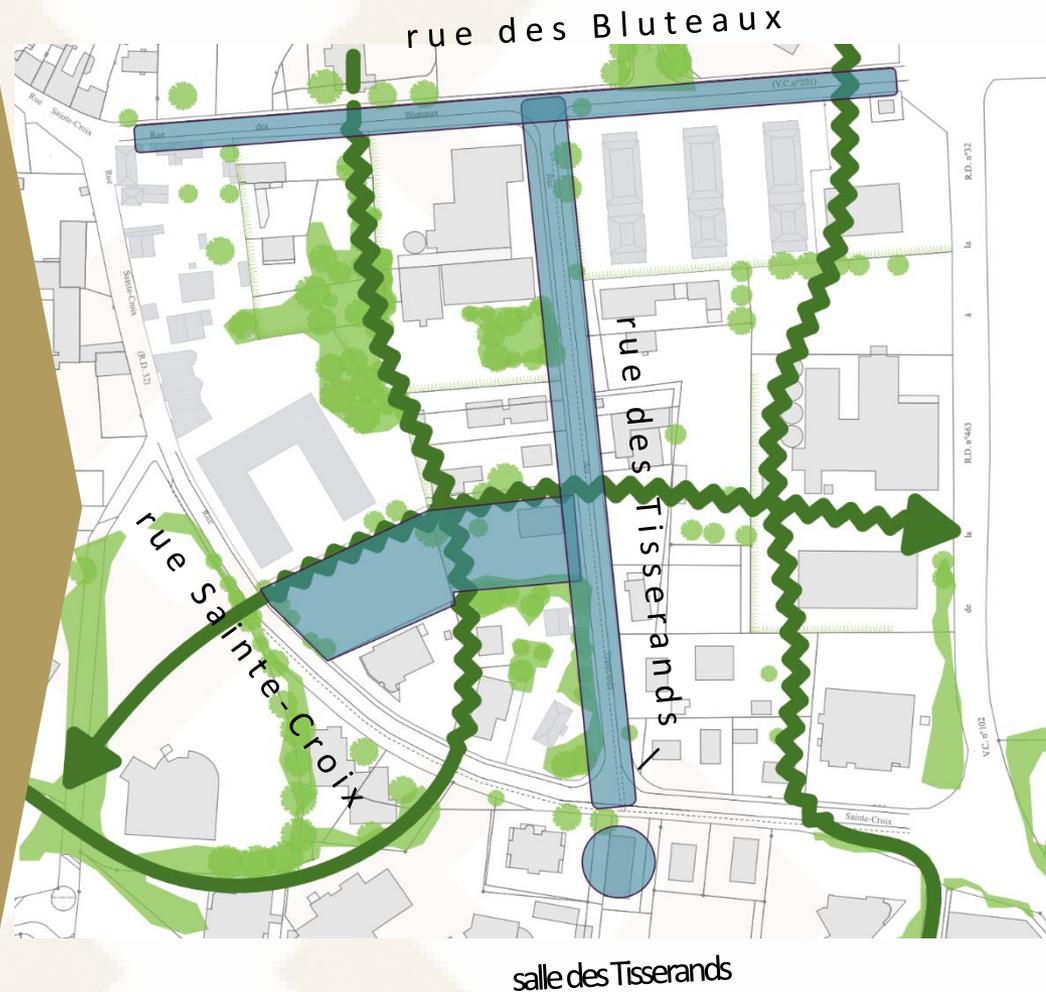
RUE DES TISSERANDS :
Aménagement de la rue en voie plantée et apaisée



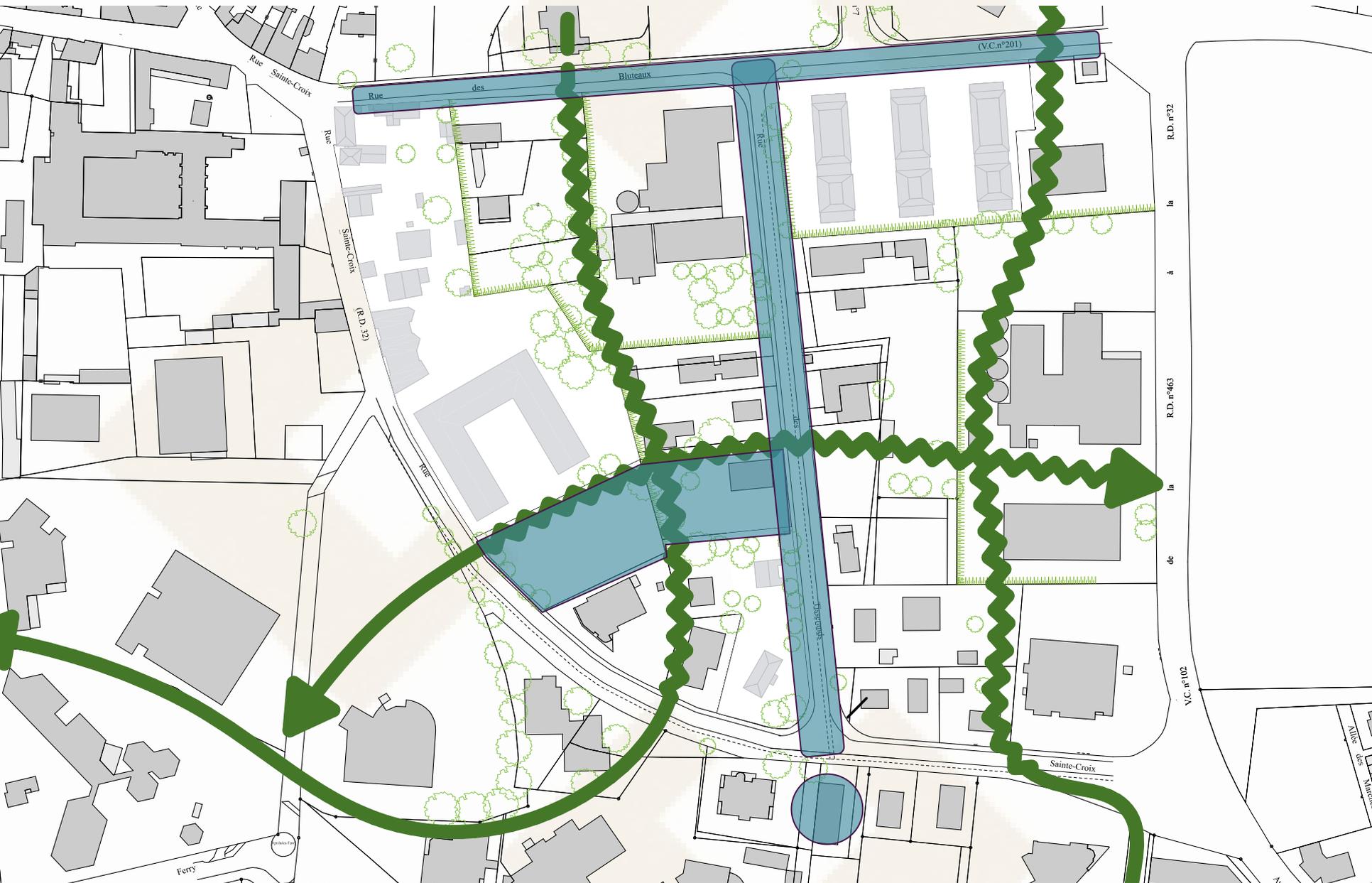
PARKING SAINTE-CROIX :
paysagement + élargissement du parking public à destination des usagers du quartier et des équipements à proximité



SALLE DES TISSERANDS :
extension de la capacité d'accueil et de l'équipement (par réhabilitation ou démolition reconstruction).



5. LE PROGRAMME >> *d'équipements publics*



6. LE MONTAGE OPÉRATIONNEL >> *Les 4 principes d'équité envisagés*

1

ÉQUITÉ DE DENSITÉ
au-delà du seuil min
de 45 logts/ha (OAP)

2

ÉQUITÉ DE L'OBLIGATION
DE MIXITÉ SOCIALE
= 30 % de logement social
en locatif et accession

3

ÉQUITÉ DE LA NORME DE
STATIONNEMENT
= 2 places par logement

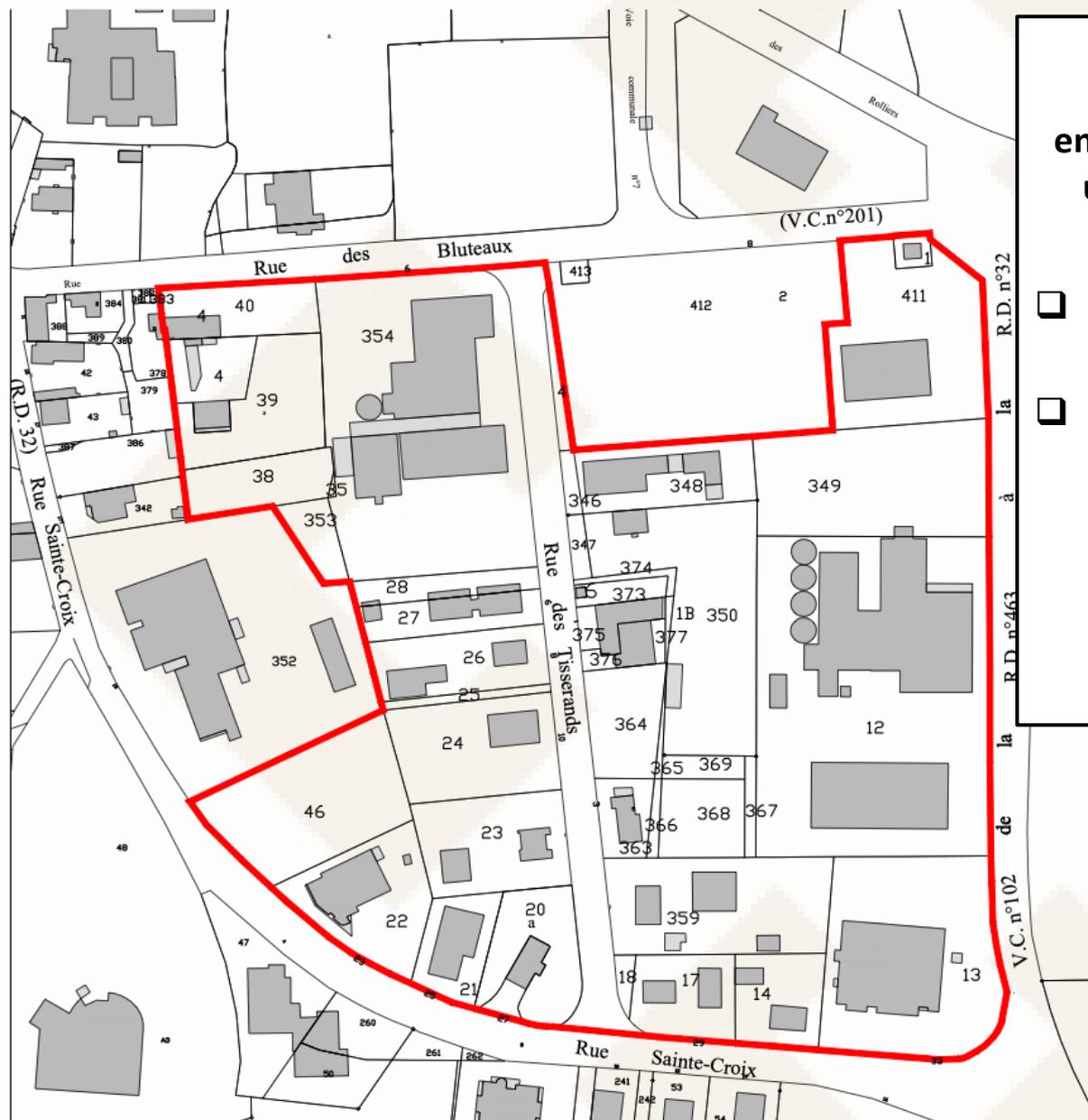
** hors obligations liées aux locaux
d'activités et stationnement vélo
maintenues*

4

PRINCIPE D'OPÉRATION
D'ENSEMBLE À
L'ÉCHELLE D'ILOTS



6. LE MONTAGE OPÉRATIONNEL >> *le périmètre envisagé*



Une procédure de Zone d'Aménagement Concerté est envisagée pour stabiliser et donner une visibilité sur le temps long :

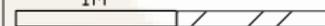
- pour la mise en œuvre des 4 principes d'équité**
- pour le financement progressif des équipements publics**
(exonération de la taxe d'aménagement en contrepartie d'une participation aux équipements et aménagement du quartier).



périmètre d'opération :
64107.29m²



1m



6. LE MONTAGE OPÉRATIONNEL >> *les étapes*

2024
(1)

- Définition des objectifs + appréciation de la faisabilité et de l'opportunité
- Choix de procédure d'aménagement
- Début de la concertation

2025
(2)

- Poursuite de la concertation préalable
- Bilan de la concertation
- Approbation du **dossier de CRÉATION*** d'une Zone d'Aménagement concerté Sainte-Croix

**Ce dossier comprend principalement le périmètre de l'opération, un schéma d'aménagement et le programme*

(3)

- Approbation du **dossier de RÉALISATION**** d'une Zone d'Aménagement concerté Sainte-Croix

*** Ce dossier comprend principalement le programme de construction, le programme des équipements publics et les modalités de financement des équipements publics*