

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 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.

Étaient présents (25) :

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. BOURTOURAUULT 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.

QUORUM : 15

LISTE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 09 SEPTEMBRE 2026		
N°	TITRE DELIBERATIONS	RESULTAT DU VOTE
126_09_2026	ADMINISTRATION GENERALE – APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 17 JUIN 2026	Unanimité
127_09_2026	INFORMATION SUR LES DELEGATIONS DU CONSEIL AU MAIRE – ARTICLE L2122-22 CGCT ET BAUX	PREND ACTE
128_09_2026	FINANCES - DÉCISION MODIFICATIVE N°1 – BUDGET PRINCIPAL	Unanimité
129_09_2026	DÉCISION MODIFICATIVE N°1 – BUDGET ANNEXE ZAC DE L'ISE	Unanimité
130_09_2026	CULTURE – ACCUEIL D'UNE RESIDENCE-MISSION	Unanimité
131_09_2026	CULTURE – EGLISE SAINT LEONARD – PROJET DE VALORISATION	Unanimité
132_09_2026	ZAC DE L'ISE - SECTEURS 2 ET 3 – ACTUALISATION DES CESSIONS DE CHARGES FONCIERES POUR LES PROGRAMMES COLLECTIFS ET DES PRIX DE VENTE DES TERRAINS INDIVIDUELS.	Unanimité
133_09_2026	ZAC DE L'ISE - SECTEURS 2 ET 3 – CONDITIONS GENERALES APPLICABLES AUX CESSIONS LOCATIONS ET TRANSFERT DE DROITS IMMOBILIERS – ADDITIF NUMERO 3	Unanimité
134_09_2026	ZAC DE L'ISE - SECTEURS 2 ET 3 – CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT) DESTINATION, SOUS DESTINATION ET SURFACES DE PLANCHER MAXIMALES AUTORISEES ADDITIF NUMERO 1	Unanimité
135_09_2026	ZAC CŒUR DE VILLE - APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION – ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N°120_06_2026	Unanimité (3 ABSEPTIONS)

136_09_2026	URBANISME - ZAC CENTRE-VILLE MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION : BILAN DE LA CONCERTATION – APPROBATION - ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N°121_06_2026	Unanimité (3 ABSECTIONS)
137_09_2026	ZAC DE L'ISE – PROROGATION DU STOCKAGE TEMPORAIRE DE TERRE VEGETALE – INDEMNISATION DE L'EXPLOITANT AGRICOLE	Unanimité
138_09_2026	HIL 2- RÉGULARISATION FONCIÈRE LOT 29	Unanimité
139_09_2026	CONSTITUTION DES COMITES CONSULTATIFS – INTEGRATION DES HABITANTS	Unanimité
140_09_2026	DEMISSION D'UNE CONSEILLERE MUNICIPALE - MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CCAS	Unanimité

126 09 2026 – ADMINISTRATION GENERALE – APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 17 JUIN 2026

- **PROCES-VERBAL EN ANNEXE 1**

Le Conseil municipal est invité à approuver le procès-verbal de la séance de conseil municipal du 17 Juin 2026.

- **Délibération approuvée à l'unanimité**

127 09 2026 – INFORMATION SUR LES DELEGATIONS DU CONSEIL AU MAIRE – ARTICLE L2122-22 CGCT ET BAUX

- **D2026- 10 – CONVENTION DE MISE A DISPOSITION 1 BOULEVARD DES DEUX RIVES**
 - 1 an
- **D2026-11 – DEMANDE DE SUBVENTION – EGLISE SAINT LEONARD**
- **D2026-12 – CONVENTION DE MISE A DISPOSITION – 7 AVENUE REMONDEL**
 - 15 mois
- **D2026-12A – CONVENTION DE MISE A DISPOSITION – 15 AVENUE REMONDEL**
 - 3 mois
- **D2026-13 – CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DES COURS DE TENNIS DE LA SALLE YVONNE REMOND POUR L'OPEN DE RENNES**
 - Du 1/09 au 20/09
- **D2026-13A – CONVENTION DE MISE A DISPOSITION – 5 AVENUE REMONDEL**
 - 3 mois
- **D2026-14 – VIREMENT DE CREDITS N°2 – BP2026 ZAC ISE**
 - 28 300€ / Chapitre 11 – Article 605
- **D2026-15 – ADMISSION EN NON-VALEUR CREANCES IRRECOURVABLES**
 - Total : 1144.35€
- **D2026-16 – VIREMENT DE CREDIT N°1 POUR BUDGET PRINCIPAL**
 - 6000 € / Opération 186 – Article 2128
- **D2026-17 – REMBOURSEMENT FRAIS COMITE DE JUMELAGE**
 - 808.50€
- **D2026-18 – REMBOURSEMENT FRAIS KILOMETRIQUE ELU**
 - 29.52€

- **Présentation faite, le Conseil Municipal prend acte**

128 09 2026 – DECISION MODIFICATIVE N°1 – BUDGET PRINCIPAL

Mme NEDJAR, Adjointe déléguée aux Finances, expose que les prévisions budgétaires inscrites au budget primitif de l'année peuvent être modifiées au cours de l'exercice afin de tenir compte des réalisations effectives. Elle informe le conseil de la nécessité d'ajuster les crédits en fonctionnement et en investissement.

En fonctionnement :

- ✓ Dépenses :
 - +1000 € pour permettre la prise en compte du prorata temporis des amortissements du premier semestre en opération d'ordre.
- ✓ Recettes :
 - +76 049 € pour prendre en compte les notifications de recettes reçues par la commune pour : la fiscalité (augmentation des bases), le Fonds national de Péréquation des ressources Intercommunales et Communales (FPIC), FCTVA, Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) (baisse de la part forfaitaire et augmentation de la part péréquation Dotation de Solidarité Rurale)

En investissement :

- ✓ Dépenses :
 - + 255 000 € pour la GTB (domotique) : des crédits sont inscrits dans la programmation Pluriannuelle d'Investissement sur les années 2026 à 2029. La signature d'un marché de réalisation des travaux d'ici la fin de l'année 2026 oblige à prévoir la totalité des crédits dès cette année.
 - + 24 000 € pour la réalisation des chéneaux au complexe de R. PERRIN ;
 - + 7 300 € pour la mise en place d'un pare ballon : la dépense inscrite au budget doit être réévaluée au regard des devis obtenus ;
 - + 3 K€ d'ajustement du budget consacré à la réorganisation des baies informatiques Mairie et urbanisme ;
 - +3 400 K€ de remboursement de dépôts de garanties ;
 - +42 000 € de remboursement de capital (consolidation de l'emprunt en début d'exercice)
 - 49 000 € : décalage du remplacement de la toiture de l'espace jeune à 2027
- ✓ Recettes :
 - + 1000 € : amortissements supplémentaires (écriture d'ordre que l'on retrouve en dépense de la section de fonctionnement)
 - + 16 258 € : régularisation du FCTVA et du résultat de clôture en investissement
 - + 75 049 € : augmentation du virement de la section fonctionnement à section d'investissement (autofinancement)
 - + 193 393 € au chapitre 16, emprunt

La décision modificative n°1 du budget principal propose ainsi les ajustements suivants :

SEPTEMBRE						
DM1	FONCTIONNEMENT		Chapitre budgétaire ou chapitre opération	Libellé	Chapitre ou opération	Article (Indicatif)
	Dépenses	Recettes				
	16 957 €		73	REGUL FPIC (rang 740 sur 744)	74	732221
	40 419 €		73	REGUL Fiscalité prise en compte Etat bases et vote des taux	73	73111
	-9 985 €		74	REGUL Dotation forfaitaire (DGF)	74	74111
	13 055 €		74	REGUL Dotation de solidarité rurale (DSR)	74	741121
	7 980 €		74	REGUL Dotation nationale de péréquation (DNP)	74	741127
	7 623 €		74	REGUL FCTVA suite à LF 2026	74	744
	1 000 €		042	REGUL. Prorata temporis amortissement 1er semestre	042	6811
	75 049 €	0 €	023	Virement à la section d'investissement	023	01 023
TOTAL	76 049 €	76 049 €				

DM1	INVESTISSEMENT		Chapitre/ligne budgétaire ou chapitre opération	Libellé	Chapitre/ ligne ou opération	Fonction	Article (Indicatif)
	Dépenses	Recettes					
	255 000 €		212	GTB Domotique 2026	212	758	2313
	24 000 €		213	Rénovation Complexe sportif R. PERRIN - chéneaux toiture	213	322	21314
	7 300 €		213	Rénovation Complexe R. PERRIN - pare-ballons	213	322	2188
	3 000 €		217	Complément Réorganisation baies informatiques Mairie+Urba	217	020	21838
	-49 000 €		141	Report travaux toiture Espace Jeunes à 2027	141	338	2313
		0,32 €	001	Complément Excédent d'investissement de clôture	001	01	001
	75 049 €		021	Virement de la section de fonctionnement	021	01	021
	1 000 €		040	REGUL. Prorata temporis amortissement 1er semestre	040	01	2805
	16 257,68 €		10	Complément FCTVA	10	01	10222
	3 400 €		16	Remboursement dépôts de garantie sur locations	16	01	165
	42 000 €	193 393 €	16	Emprunt	16	01	1641
TOTAL	285 700 €	285 700 €					

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu la nomenclature M57,

Vu la délibération n°18_03_2026 du 04 mars 2026 portant approbation du budget primitif du budget principal de la commune,

Considérant la nécessité de constater budgétairement des ajustements dans la réalisation des prévisions budgétaires pour le budget principal de la commune,

- ❖ Mme Laurence CARRER, conseillère municipale, demande une précision sur la définition de GTB : Gestion centralisée des bâtiments qui permet de réaliser des économies d'énergie.
- ❖ M. Rodolphe BELLANGER, conseiller municipal, demande une précision sur l'inscription de crédits au chapitre des emprunts et s'interroge notamment sur la réalisation de l'emprunt mentionné. Mme Nadia NEDJAR, adjointe aux finances, lui indique qu'il s'agit d'une inscription budgétaire mais que le niveau de trésorerie de la commune permet de penser qu'il n'y aura pas de recours à l'emprunt d'ici la fin de l'année.

Après en avoir délibéré, le Conseil à l'unanimité :

- **Approuve** la décision modificative n°1 présentée ci-dessus.

129 09 2026 – DECISION MODIFICATIVE N°1 – BUDGET ANNEXE ZAC DE L'ISE

Mme NEDJAR, Adjointe déléguée aux Finances, expose que les prévisions budgétaires inscrites au budget primitif de l'année peuvent être modifiées au cours de l'exercice afin de tenir compte des réalisations effectives.

Dans le cadre de la ZAC de l'Ise, au vu des ventes réalisées et pressenties avant la fin de l'exercice, il convient d'abonder la recette inscrite au budget 2026 de + 85 502 € HT, soit une recette totale portée à 557 463 € en 2026.

En dépenses, des travaux de viabilité et d'aménagement de l'espace public prévus à un exercice ultérieur ont été repris cette année en vue de la commercialisation des macro-lots en tranche 2. Ces travaux ont également concerné les abords de l'ALSH qui a été livré au premier trimestre 2026. De plus, des travaux de réfection et de conformité des infrastructures en tranches 1, 2 et 3-en partie se poursuivent avant remise de ces équipements à Rennes Métropole. Le montant total de ces travaux complémentaires est évalué à 90 500 €. Les crédits nécessaires ont été abondés, dans un premier temps, à hauteur de 53 300 € par virement interne de crédits, du chapitre 65 au chapitre 011 (prélèvement sur la participation aux travaux de requalification assumée par le budget annexe ZAC Sud Seiche).

Il convient d'inscrire un complément au chapitre 011 d'un montant de 37 200 € et de reconstituer ladite participation à hauteur de 47 567 €. Un crédit complémentaire de 735 € est également affecté pour les écritures de régularisation comptable de la TVA non récupérable.

La décision modificative n°1 du budget annexe ZAC de l'Ise propose ainsi les ajustements suivants :

	FONCTIONNEMENT		Chapitre budgétaire ou chapitre opération	Libellé	Chapitre ou opération	Fonction	Article (indicatif)
	Dépenses	Recettes					
DM1	10 600,00 €		011	Achats d'études et de prestations de services	011	ns	6045
	26 600,00 €		011	Achats de matériel, équipements et travaux	011	ns	605
	47 567,00 €		65	Participation travaux requalification BA Zac Sud Seiche	65	ns	65736212
	735,00 €		65	Autres charges diverses de gestion courante (régul TVA)	65	ns	65888
		85 502,00 €	70	Vente de terrains	70	ns	7015
TOTAL	85 502,00 €	85 502,00 €					

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu la nomenclature M57,

Vu le Code l'urbanisme,

Vu la délibération n°23_03_2026 du 04 mars 2026 portant approbation du budget primitif du budget annexe de la ZAC de l'Ise,

Considérant la nécessité de constater budgétairement des ajustements dans la réalisation des prévisions budgétaires pour le budget annexe de la ZAC de l'Ise,

Après en avoir délibéré, le Conseil à l'unanimité :

- **Approuve** la décision modificative n°1 présentée ci-dessus.

130_09_2026 – CULTURE – ACCUEIL D'UNE RESIDENCE-MISSION

Valérie LE BOULER, Adjointe à la Culture et au Jumelage explique que la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche souhaite développer des actions permettant de favoriser l'accès à la culture pour tous, de renforcer l'éducation artistique et culturelle et de favoriser les rencontres entre les artistes et les habitants.

Dans ce cadre, la commune, en partenariat avec Ay-roop, scène de territoire de cirque contemporain, et le Département d'Ille-et-Vilaine, propose de mettre en place une résidence-mission sur le territoire communal, autour de l'artiste Christèle Kerdavid, alias Clown Pétrole, pour une durée de deux ans.

Une résidence-mission a pour objectif de permettre aux habitants de rencontrer un artiste et de participer à différentes actions artistiques et culturelles. Ce projet sera construit avec les acteurs du territoire et pourra notamment associer les trois écoles de la commune, les services municipaux tels que la médiathèque et l'Espace Jeunes, les associations locales ainsi que les habitants.

Cette résidence permettra notamment de renforcer l'accès à la culture, de favoriser les rencontres entre l'artiste et les habitants et de valoriser le territoire et ses acteurs.

Dans le cadre de ce partenariat, il est proposé que la commune participe financièrement à la résidence-mission à hauteur de 2 000 € par an pendant deux ans, soit un montant total de 4 000 €.

Ces crédits sont libérés par des arbitrages consentis sur d'autres projets habituellement proposés (ateliers d'écriture et accueils en résidence auxquels le projet présenté répond d'une autre façon). Cela ne conduit pas à augmentation du budget annuel.

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Considérant le souhait de la municipalité de développer des actions permettant l'accès à la culture pour tous,

Considérant l'opportunité que représente le projet de Ay-roop,

Considérant l'avis favorable du comité consultatif Culture du 8 juin 2026,

- ❖ M. Olivier PRIMAULT, conseiller municipal, donne lecture d'un texte écrit avec M. Gaëtan BOUVET :
« Cher Monsieur le maire, mes chers collègues, l'année 2026 est une année importante car elle précède une échéance électorale majeure avec les élections présidentielles des 18 Avril et 2 Mai prochain, ainsi que très probablement des élections législatives dans la foulée. Le danger de voir l'extrême droite arriver au pouvoir n'a sans doute jamais été aussi présent. Je profite de cette délibération sur notre politique culturelle pour rappeler que le Rassemblement National n'est pas un parti comme les autres. Je vous fais grâce de ses origines, chacune et chacun ici les connaît. Mais ils ont gagné des mairies lors des municipales de mars dernier, et ils prennent donc désormais des décisions. Le moins que l'on puisse dire, c'est que c'est plus qu'inquiétant. Voici quelques décisions prises dans différentes collectivités dirigées par le RN : déprogrammation de la pièce de théâtre « passeport » d'Alexis Michalik à Castres, parce que le thème déplait au maire, le festival de jazz de Vauvert annulé, le festival des arts de rue « les affranchis » en danger à la Flèche, la volonté d'interdire l'artiste Barbara Butch de se produire, un appel au boycott du dessinateur et auteur Joan Sfar et j'en passe, car la liste est trop longue. La culture dans notre pays vit une période plus qu'inquiétante. Dans ces moments compliqués, nous devons être fiers de porter une ambition artistique émancipatrice pour le plus grand

nombre à l'échelle de notre commune. La culture fait dans ce conseil l'unanimité à chaque fois, il faut nous en féliciter, majorité, comme minorité. Nous rejetons les obscurantismes d'où qu'ils viennent, sachons le dire. Dans cette optique, portons la voix du rejet des extrêmes pour continuer à bâtir une société émancipatrice, par la culture, mais aussi par le travail, le sport et la vie associative. C'est ce que nous nous efforçons de faire à notre échelle municipale, la lutte contre le rejet de l'Autre passera par là. J'en profite d'ailleurs pour féliciter le travail des agent.e.s et des élu.e.s qui construisent notre projet culturel, qui favorisent la création artistique et mettent la culture à la portée de toutes et tous. Je vous remercie.

- ❖ Remerciements du Maire et applaudissements.
- ❖ M. Rodolphe BELLANGER, conseiller municipal, indique, à l'occasion de la discussion sur la culture y-compris dans d'autres villes, qu'il y a aujourd'hui des artistes qui, parce qu'ils sont d'origine juive ou assimilés, souffrent, sur la scène parisienne, sont interdits voire non programmés par certains milieux. Il souhaite que l'on parle de culture pour tous. Il trouve dommageable que des français soient ainsi stigmatisés parce qu'ils ont une origine ou une appartenance religieuse. Ils sont des artistes qui auparavant exerçaient leur art, qu'ils ne peuvent plus le faire parce qu'il y a des événements en Palestine, qui sont au demeurant condamnables, mais dont ils ne sont pas responsables.
- ❖ Approbation de M. le Maire et remerciements à Mme LE BOULER de porter cette culture ouverte à toutes et à tous.

Après en avoir délibéré, le Conseil à l'unanimité :

- **Approuve** la participation de la commune à ce projet de résidence-mission,
- **Valide** l'engagement financier de 2 000 € par an pendant deux ans
- **Autorise** M. le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de ce projet.

131 09 2026 – CULTURE – EGLISE SAINT LEONARD – PROJET DE VALORISATION

Mme LAMART, Adjointe au Patrimoine communal bâti et naturel et Écologie, expose la démarche de valorisation qui s'est engagée autour de l'église Saint Léonard inscrite depuis 2022 à l'inventaire des Monuments historiques.

Sur les 4 dernières années, diverses études ont été menées en étroite collaboration avec l'Etat (Direction Régionale des Affaires Culturelles / Conservation Régionale des Monuments Historiques / Service Régional de l'Archéologie), elles ont permis de mieux comprendre l'histoire de cet édifice et d'établir une programmation pluriannuelle des travaux.

L'église St Léonard a été édifée avant l'an 1000, elle est de style roman et a connu de nombreuses transformations, elle recèle sous les enduits ciments de la crypte et du porche des peintures datées du XVème. Les diagnostics réalisés par les l'INRAP, et les travaux complémentaires effectués par la restauratrice du patrimoine ont permis de mettre à nu un visage et différents dessins dans un très bon état de conservation.

En parallèle des travaux de restauration qui s'engagent, la commune souhaite mettre un œuvre un projet de valorisation de cet édifice pour le faire connaître auprès du grand public.

Ce projet de valorisation s'inscrit dans un partenariat avec l'association des Amis de Saint Léonard, qui a pour objet notamment de veiller à la mise en valeur du patrimoine religieux du canton (*notamment l'église la plus ancienne, celle de Saint-Léonard à Noyal-Châtillon-sur-Seiche*) par des actions et des activités non culturelles, liées à la mise en valeur du patrimoine et l'animation.

Le projet de valorisation souhaite permettre :

- L'ouverture de l'édifice au public. L'association assurera la gestion et la mise en œuvre de ces ouvertures (sur demande / plages d'ouverture fixes)
- Des concerts et des conférences sont déjà donnés dans l'église par l'association, le souhait de la municipalité est de pérenniser ces événements, de prévoir une programmation annuelle et d'en faire une communication plus large auprès du public
- Les journées du patrimoine. L'association organise ces journées depuis plusieurs années, l'idée est d'asseoir cette programmation nationale et européenne en confortant l'association. De même des

visites guidées proposées par des passionnés, spécialistes de l'histoire locale, ont pu avoir lieu dans le passé, le souhait serait de voir se renouveler ces initiatives.

▪ Médiation pendant les travaux de restauration. Les travaux de restauration vont s'engager en 2026, ils devraient s'étaler sur plusieurs années aussi

- ✓ Des panneaux de communication ont été réalisés pour rappeler l'histoire du site, les éléments remarquables de l'église et présenter les différentes phases de travaux. Ces éléments seront repris sous d'autres formes : flyers / articles / ... à destination du grand public.
- ✓ Articles presse
- ✓ Profitant des compétences des architectes du patrimoine et entreprises spécialisées qui vont travailler sur le chantier des rencontres vont être organisées pour expliquer au public les travaux réalisés mais également les spécificités de certains métiers d'art.
- ✓ Par l'intermédiaire de l'INRAP, des animations pédagogiques destinés aux scolaires permettront de faire découvrir l'intérêt de la recherche archéologique.
- ✓ La Médiathèque constituera un lieu support pour l'accueil de conférences sur l'église, comme cela a eu lieu lors des diagnostics réalisés par l'INRAP

▪ Médiation sur l'édifice au-delà de la commune. Un sentier métropolitain passe par l'église Saint Léonard et un itinéraire de géocaching intègre l'église faisant ainsi découvrir ce patrimoine,

▪ Article presse reportage réseaux bulletin municipal. Depuis l'engagement du projet des articles et parutions diverses ont eu lieu dans différents supports, : magazines, journal, site internet, réseaux sociaux... La démarche va se poursuivre tout au long de l'avancement du projet

▪ Sensibilisation à l'environnement : un travail a été mené avec la Ligue de Protection des Oiseaux qui a réalisé un inventaire sur l'église. Les travaux envisagés prendront en compte la présence des espèces identifiées pour assurer leur préservation. Des articles viendront préciser les espèces présentes et leurs caractéristiques.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant le projet de restauration de cet édifice mené par la commune depuis plusieurs années,

Considérant l'opportunité d'organiser une valorisation de cet édifice restauré pour promouvoir l'histoire du lieu et diffuser la culture,

Après en avoir délibéré, le Conseil à l'unanimité :

- **Approuve** le projet de valorisation ainsi exposé
- **Acte** le partenariat avec l'association des amis de Saint Léonard concernant les actions de valorisations évoquées ci-dessus
- **Autorise** M. le Maire à communiquer ce projet de valorisation auprès d'organismes financeurs.

132 09 2026 – ZAC DE L'ISE – SECTEURS 2 ET 3 – ACTUALISATION DES CESSIONS DE CHARGES FONCIERES POUR LES PROGRAMMES COLLECTIFS ET DES PRIX DE VENTE DES TERRAINS INDIVIDUELS.

Monsieur Arnaud MORVAN, Adjoint à l'aménagement urbain et aux mobilités, rappelle que par délibérations numéros 41-03-2026 en date du 4 mars 2026 et n°38-03-2025 en date du 26 mars 2025, le conseil communal a arrêté la grille des prix de vente des terrains individuels ainsi que le niveau des charges foncières des derniers programmes de logements collectifs en secteur 2 et 3.

De nouvelles évolutions sont proposées et retranscrites dans les deux annexes jointes. Elles se décrivent ainsi :

Terrains individuels.

- Trois nouveaux terrains (Lots 80, 81, 82) sont insérés à la grille des prix de vente des terrains individuels. Ces derniers se situent en secteur 2 en lieu et place du macro-lot initialement dénommé C06.

Programmes Collectifs.

- C10. Le projet initial porté par COOP DE CONSTRUCTION (SCCV Noyal-Châtillon-sur-Seiche – ZAC Ise) fait l'objet d'évolutions. La programmation est portée à 16 logements BRS 3 au sein d'un seul et unique

bâtiment. Le niveau de charges foncières est également modifié pour tenir compte du contexte immobilier.

- C06. Le projet initial porté par COOP DE CONSTRUCTION est abandonné. Comme précisé ci-avant, l'emprise foncière est réaffectée pour l'installation de trois terrains individuels.
- C12. Le projet initial porté par SECIB PROMOTION fait l'objet d'évolutions. La programmation demeure inchangée avec 20 logements qui sont en totalité fléchés en BRS 3. Le niveau de charges foncières est également modifié pour tenir compte du contexte immobilier.
- C13. Le projet initial porté par SECIB PROMOTION est cédé au profit du bailleur BSB LES FOYERS avec une programmation inchangée de 9 logements qui est désormais fléchée en Locatif Aidé (PLUS-PLAI). Le niveau de charges foncières est également modifié compte tenu de la nature des produits.
- C02 et C11 : Les niveaux de recettes demeurent inchangés et conformes aux décisions prises par délibération n°38-03-2025.

Le contexte immobilier nécessite au cas par cas de prolonger les délais des promesses unilatérales de vente qui ont été établies avec les différents opérateurs. Ces évolutions nécessitent également, au cas par cas, de venir restituer aux opérateurs concernés, les indemnités d'immobilisation qui auraient été versées (C06-C13).

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Considérant les évolutions de l'opération ZAC de l'Isle pour s'adapter au contexte réglementaire et économique et permettre la réalisation des logements

- ❖ M. Rodolphe BELLANGER, conseiller municipal, demande s'il y a encore des terrains individuels à vendre et si le contexte s'améliore et laisse penser que les ventes vont se faire.
- ❖ M. Arnaud MORVAN, adjoint à l'Aménagement urbain, Cadre de vie et Mobilité, indique qu'il reste 8 terrains libres de constructeurs dans la ZAC de l'Isle 3, auxquels s'ajoutent les 3 nouveaux terrains de la ZAC de l'Isle 2 et qu'il y a des « touches » pour vendre. Il est toutefois impossible de garantir la vente parce que les refus de prêts des banques arrivent tardivement dans les processus. Il y a aussi des terrains en vente avec constructeurs (TRECOTAT, MAISON CREATION et LAMOTTE MAISON) et plans qui sont gérés directement par les opérateurs. L'opération conduite par SECIB se vend bien, le démarrage des travaux est prévu au 1^{er} trimestre 2027. Celle de l'opérateur les Foyers doit démarrer au deuxième semestre 2027. S'agissant de l'opération Espacil, le dossier est en attente de l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours.
- ❖ M. le Maire ajoute que les mois de juin et juillet ont été plutôt bons en matière de vente immobilière ce qui n'a pas été le cas du mois d'août. Il espère que le mois de septembre ne suive pas le mois d'août. Il explique que le contexte complexifie beaucoup le montage des opérations qui se trouvent parfois plantées alors que le travail dure depuis plusieurs années.
- ❖ Mme Laurence CARRER, conseillère municipale, demande confirmation de l'existence d'un recours contre le permis de construire de Espacil. M. le maire confirme et indique que la ville est dans l'attente du jugement.

Après en avoir délibéré, le Conseil à l'unanimité :

- **Approuve** ces évolutions de programmations décrites ci-avant, entraînant une évolution des recettes prévisionnelles pour les terrains individuels ainsi que pour les programmes de logements collectifs.
- **Approuve** les deux annexes jointes se référant à ces descriptions.
- **Autorise** Monsieur le Maire à transmettre l'ensemble des pièces modifiées au rang des minutes de l'étude notariale 35 NOTAIRES,
- **Autorise** Monsieur le Maire à restituer les indemnités d'immobilisation auprès des opérateurs concernés par ces décisions,
- **Autorise** Monsieur le Maire, ou l'adjoint à l'aménagement urbain et aux mobilités à signer les éventuels avenants, promesses unilatérales de ventes et actes qui se référeront à ces décisions.

ANNEXES 02 – GRILLE DES PRIX DE VENTE DE L'ENSEMBLE DES TERRAINS INDIVIDUELS + GRILLE DES TERRAINS LIBRES DE CONSTRUCTEURS + GRILLE DES TERRAINS CMISTES ENCADRES

ANNEXES 03 – GRILLE DES CESSIONS DE CHARGES FONCIERES POUR LES PROGRAMMES COLLECTIFS

133 09 2026 – ZAC DE L'ISE - SECTEURS 2 ET 3 – CONDITIONS GENERALES APPLICABLES AUX CESSIONS, LOCATIONS ET TRANSFERT DE DROITS IMMOBILIERS – ADDITIF NUMERO 3

Monsieur Arnaud MORVAN, Adjoint à l'aménagement urbain et aux mobilités, rappelle que par délibération n°40-03-2026, le conseil approuvait l'additif numéro 2 du document contractuel dénommé conditions générales applicables aux cessions, locations et transfert de droits immobiliers pour les programmes de logements inclus dans les secteurs 2 et 3 de la ZAC de l'Ise.

Le conseil est invité à prendre connaissance d'un additif numéro 3 qui précise notamment :

- L'élargissement de l'offre de terrains libres de constructeurs incluant désormais les lots 80 à 82 en secteur 2 en lieu et place du programme dénommé C06
- Les conditions de vente des terrains cédés au travers des contrats CCMI ENCADRES
- Les précisions contractuelles relatives aux projets de constructions de maisons individuelles

Les annexes 1 (Destination/sous-destinations-surfaces de plancher) et 3 (Cahier de Prescriptions Architecturales Paysagers et Environnementales) référencées aux conditions générales sont ainsi actualisées.

Vu le code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Considérant les évolutions de l'opération ZAC de l'Ise pour s'adapter au contexte réglementaire et économique et permettre la réalisation des logements

Après en avoir délibéré, le Conseil à l'unanimité :

- **Approuve** les nouvelles conditions générales (Additif numéro 3) et annexes applicables aux cessions, locations et transfert de droits immobiliers pour les secteurs 2 et 3 au sein de la ZAC multisite de l'Ise.
- **Autorise** Monsieur le Maire à transmettre l'ensemble des pièces modifiées au rang des minutes de l'étude notariale 35 NOTAIRES,
- **Autorise** Monsieur le Maire, ou l'adjoint à l'aménagement urbain et aux mobilités à signer les actes qui se référeront désormais à ces nouvelles conditions contractuelles.

ANNEXES 04 - ADDITIF N°3 DES CONDITIONS GENERALES EN VERSION INTEGRALE

ANNEXE 05 - LE CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

134 09 2026 – ZAC DE L'ISE - SECTEURS 2 ET 3 – CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT), DESTINATION, SOUS DESTINATION ET SURFACES DE PLANCHER MAXIMALES AUTORISEES ADDITIF NUMERO 1

Monsieur Arnaud MORVAN, Adjoint à l'aménagement urbain et aux mobilités, rappelle que par délibération n°146-12-2023, le conseil approuvait le modèle « type » de cahier des charges de cessions des terrains ainsi que les destination et surfaces maximales de plancher pour chaque terrain et programme de logements.

La commercialisation des programmes de logements au sein des secteurs 2 et 3 ayant fait l'objet d'évolutions, il convient d'en actualiser ces documents au travers d'un additif numéro 1.

Vu le code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Considérant les évolutions de l'opération ZAC de l'Ise pour s'adapter au contexte réglementaire et économique et permettre la réalisation des logements

- ❖ M. Rodolphe BELLANGER, conseiller municipal, demande ce que signifie les termes « destination » et « sous-destination ».
- ❖ Mme Véronique ROBIN, conseillère déléguée à la Petite enfance, indique que, d'après Internet, en urbanisme, la destination désigne la vocation générale d'une construction (ce à quoi elle sert de manière principale), tandis que la sous-destination correspond à une subdivision plus précise de cette grande catégorie. Pour l'Habitation, il y a une sous destination *Logement* (résidences principales, secondaires, maisons, immeubles) et une sous-destination *Hébergement* (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers).

- ❖ M. MORVAN indique que le document qui régit la ZAC prévoit pour les maison individuelle une sous-destination Logement. Pour les collectifs, le cahier des charges prévoit une sous-destination commerce, activité de service où s'effectue un accueil de clientèle.

Après en avoir délibéré, le Conseil à l'unanimité :

- **Approuve** l'actualisation du document « type » de cahier des charges de cessions des terrains pris par arrêté municipal pour chaque cession,
- **Approuve** le tableau actualisé portant sur la destination, sous destination et surfaces de plancher pour chaque terrain et programme de logements.
- **Autorise** Monsieur le Maire à transmettre l'ensemble des pièces modifiées au rang des minutes de l'étude notariale 35 NOTAIRES,
- **Autorise** Monsieur le Maire, ou l'adjoint à l'aménagement urbain et aux mobilités à signer les actes qui se référeront désormais à ces nouvelles conditions contractuelles.

ANNEXE 06 - ADDITIF N°1 : Cahier des Charges de Cessions des Terrains.

ANNEXE 07 - ADDITIF N°1 : Destination, sous destinations et surfaces de plancher maximales.

135 09 2026 – ZAC COEUR DE VILLE - APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION – ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N°120 06 2026

Monsieur Arnaud MORVAN, adjoint 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.

Les études préalables, portant sur ce projet, ont été menées par le groupement de maîtrise 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,
- 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 7 Jours 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 îlots de fraîcheurs pour les Castelnaudais 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.

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° 65-04-2022 portant 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,

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

136_09_2026 - URBANISME – ZAC CENTRE-VILLE. MODIFICATION DU PERIMETRE DE L'OPERATION : BILAN DE LA CONCERTATION – APPROBATION - ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N°121_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 modification du périmètre de la ZAC Centre-ville. Cette délibération approuve le projet de dossier de Création modifié de la ZAC Centre-Ville, incluant notamment le nouveau plan périmétral. Cette mention doit être supprimée dès lors que l'approbation du dossier de création modifié n'intervient pas à ce moment de la procédure. Le reste de la délibération est inchangé par rapport au contenu de la délibération initiale.

Par délibération n° 42-03-2026, le conseil approuvait le principe de modification du périmètre de la ZAC Centre-Ville ainsi que les modalités de la concertation préalable. Il rappelle que cette évolution périmétrale est directement liée aux procédures en cours pour le projet de ZAC Multisite Cœur de Ville & Orson.

Conformément au code de l'urbanisme et notamment ses articles R.311-12, R.311-5, L.103-2 et suivants et L.300-2, la commune a organisé une phase de concertation préalable du public qui s'est tenue du lundi 30 mars et jeudi 30 avril 2026 avec pour détails :

- Mise à disposition d'un dossier de concertation et d'un registre de concertation en version papier, au sein des locaux de l'urbanisme,
- 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
- 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 avec accès au dossier de concertation : <https://www.ville-noyal-chatillon.fr/>

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.

Le registre de concertation a enregistré une seule observation mais qui concernait l'opération ZAC multisite Cœur de Ville & Orson. En effet, deux concertations ont été menées parallèlement aussi, la contribution n'a pas été rédigée dans le bon registre.

Aucune observation n'a été apportée concernant ce projet de modification périmétrale de la ZAC Centre-Ville.

Le bilan de la Concertation :

En l'absence de contributions portant sur cette opération, il convient d'arrêter le bilan de la concertation qui s'est tenue entre le lundi 30 mars et le jeudi 30 avril 2026. La modification du périmètre de la ZAC Centre-ville n'appelle pas d'observations de la part des habitants.

En l'absence de modifications du dossier d'étude d'impact, l'autorité environnementale ne sera pas saisie pour avis.

Le processus d'évaluation environnementale prévoit toutefois une 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. Cette prochaine étape devra permettre à la collectivité de tirer le bilan de la PPVE et de venir ensuite approuver le dossier de Création modifié pour la ZAC Centre-Ville.

Une nouvelle délibération sera proposée au conseil municipal afin de préciser les modalités de la PPVE.

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et de l'Environnement

Vu la délibération n° 42-03-2026 portant approbation de principe de modification du périmètre de la ZAC Centre-Ville ainsi que des modalités de la concertation préalable

Considérant la concertation organisée autour de ce projet,

Considérant l'information du projet de bilan de cette concertation faite en commission aménagement urbain et mobilités en date du 16 juin 2026,

Considérant la nécessité d'assurer la sécurité juridique de la délibération d'approbation du bilan de la concertation,

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 du 30 mars au 30 avril 2026,

- **Dit** que cette délibération annule et remplace la délibération n° 121_06_2026 en date du 17 juin 2026,
- **Autorise** Monsieur le Maire à poursuivre la procédure au travers de la participation du public par voie électronique (PPVE) qui fera l'objet d'une nouvelle délibération,
- **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 9A > 9i – BILAN ZCV ET SES ANNEXES

137 09 2026 – ZAC DE L'ISE – PROROGATION DU STOCKAGE TEMPORAIRE DE TERRE VEGETALE – INDEMNISATION DE L'EXPLOITANT AGRICOLE

Monsieur Arnaud MORVAN, adjoint à l'aménagement urbain et aux mobilités, rappelle au Conseil Municipal que par délibération n°141-11-2022 en date du 16 novembre 2022, la commune approuvait un protocole d'accord et d'indemnisation au profit de l'exploitant agricole Jean-Christophe SEBODE (EARL ISE) pour le stockage temporaire de terres végétales sur ses parcelles agricoles attenantes au quartier de l'Ise.

La convention initiale a été établie pour une durée de trois ans couvrant la période de 2023, 2024 et 2025 au terme de laquelle la commune devait assurer l'enlèvement du stockage de terres végétales. La commercialisation du quartier de l'Ise a pris du retard et ne permet pas d'envisager les aménagements définitifs du dernier secteur opérationnel avant 2029.

Dans ce cadre, il convient de proroger la convention pour une période de 4 ans supplémentaires couvrant ainsi les années 2026, 2027, 2028 et 2029.

L'emprise de stockage a toutefois diminuée et représente désormais 1000 m² qui engendrent, pour l'exploitant agricole, une perte de cultures qu'il convient de venir compenser financièrement.

La commune s'est appuyée sur le dernier barème d'indemnisation en vigueur qui a été établi par la Chambre d'Agriculture BRETAGNE pour la période 2025-2026. Cinq critères officiels ont été considérés pour le calcul de l'indemnité se détaillant ainsi :

- ⇒ Perte de récolte annuelle : **Indemnité de 874 €.**
- ⇒ Déficit sur cultures suivantes, remise en état des sols et reconstitution des fumures : **Indemnité de 874 €.**
- ⇒ Aides PAC et Mesures Contractuelles : **Indemnité de 160€.**
- ⇒ Préjudices particuliers : Gênes et Troubles Divers : **Indemnité de 291.33 €.**
- ⇒ Préjudices particuliers : Démarches et temps de travail relatifs à l'opération : **Indemnité de 130 €.**

Le montant total de l'indemnité versée pour ces quatre années (2026-2027-2028-2029) correspond à **2 329.33€**. Il sera versé en une seule fois au plus tard le 30 novembre 2026.

Le protocole d'accord actualisé est joint à la présente délibération.

Vu le Code général des Collectivités Territoriales

Vu le Code de l'Urbanisme et de l'Environnement,

Vu le protocole d'accord actualisé,

Vu le barème d'indemnisation en vigueur établi par la Chambre d'Agriculture BRETAGNE pour la période 2025-2026,

Considérant la nécessité de proroger la durée de stockage des terres végétales issus des trains en cours d'aménagement de la ZAC de l'Ise pour une période de 4 ans soit de 2026 à 2029,

Considérant la nécessité d'indemniser l'agriculteur exploitant pour cette occupation de ses terres,

Après en avoir délibéré, le Conseil à l'unanimité :

- **Approuve** la prorogation du stockage de terres végétales sur les parcelles agricoles exploitées par Monsieur Jean-Christophe SEBODE (EARL ISE)

- **Approuve** le protocole d'accord actualisé et joint à la présente délibération
- **Approuve** l'indemnisation telle que décrite ci-avant et détaillée dans le protocole d'accord
- **Autorise** Monsieur le Maire ou Monsieur l'adjoint à l'aménagement urbain et aux mobilités à signer ledit protocole où tous documents se référant à ces décisions.

ANNEXE 10 - PROTOCOLE ACCORD ET SES ANNEXES 1 ET 2

138 09 2026 – HIL 2- REGULARISATION FONCIERE LOT 29

Monsieur Arnaud MORVAN, adjoint à l'aménagement urbain et aux mobilités, rappelle au Conseil Municipal que par délibération n°127-10-2017 en date du 6 octobre 2017, la commune a cédé un ensemble foncier dénommé « LOT29 », d'une contenance de 4537 m² et incluant les références cadastrales suivantes :

- AB 788 : 929 m²
- AB 791 : 56 m²
- AB 793 : 1588 m²
- AB 794 : 1638 m²
- AB 795 : 326 m²

La société FRATELLI est désormais propriétaire de cet ensemble foncier. Il informe le Conseil Municipal qu'à l'occasion d'opérations de rétablissement des limites foncières, il a été constaté :

- 1- Que la parcelle AB791 avait déjà fait l'objet d'un acte de transfert de propriété en avril 2017. L'article 1599 du code civil prévoit que la vente de la chose d'autrui est nulle.
- 2- Que la parcelle AB788, appartenant à la société FRATELLI, faisait l'objet d'un empiètement par la Région Bretagne (Illevia - régie régionale des transports en Bretagne).

Partant de ces constatations, la Société FRATELLI, la Région Bretagne ainsi que la Commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche ont pu établir un accord sur les modalités d'une régularisation foncière se décrivant ainsi :

- Cession à titre gratuit par la Région Bretagne au profit de la société FRATELLI d'une emprise de 28 m² à prendre sur la parcelle AB 791 ;
- Acquisition à titre gratuit par la Région Bretagne auprès de la société FRATELLI d'une emprise de 63 m² à prendre sur la parcelle AB 788 ;

Considérant ces accords, il en résulte que l'emprise foncière du Lot 29, appartenant à la société FRATELLI, est réduite de 91m², avec une contenance totale ramenée à 4 446 m².

La commune va indemniser la société FRATELLI du préjudice qu'elle a subi avec :

- Indemnisation au titre de la perte foncière sur les bases financières de la vente initiale, à savoir 38 €HT/m² ou 44,85 €TTC/m² (TVA sur marge incluse), soit : **4 081,35 €TTC** (91m²x44.85 €TTC) ou **3 458 €HT** (91m²x38 €HT)
- Indemnisation globale et forfaitaire au titre des frais d'acquisition initiaux payés en pure perte et autres frais soit : **1 000 €**

La commune prendra également à sa charge l'ensemble des frais de géomètre et de notaires inhérents à ces accords convenus entre les parties.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le Code de la Propriété des Personnes Publique

Considérant la nécessité de régulariser les opérations de cession intervenues sur les parcelles AB 791 et AB 788

Considérant que cette régularisation conduit à l'indemnisation de la société FRATELLI

Considérant l'accord trouvé entre la Commune, la Région et la société FRATELLI,

- ❖ M. Rodolphe BELLANGER, conseiller municipal, remarque que c'est une erreur de la commune. M. le Maire note qu'elle date de 2017.

Après en avoir délibéré, le Conseil à l'unanimité :

- **Approuve** les modalités de régularisation foncière telles que décrites ci-dessus,
- **Approuve** la contribution financière aux seuls frais de la commune, telle que décrite ci-dessus
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer tous documents se rapportant à ces décisions,

ANNEXE 11 - PLAN PROJET DE DIVISION FONCIERE

139 09 2026 – CONSTITUTION DES COMITES CONSULTATIFS – INTEGRATION DES HABITANTS

M. Thibault DELINOTTE expose que le code général des collectivités territoriales prévoit dans son article L.2143-2 la possibilité pour le conseil municipal de créer des comités consultatifs sur tout problème d'intérêt communal concernant tout ou partie du territoire de la commune.

Ces comités comprennent des personnes qui peuvent ne pas appartenir au conseil, notamment des représentants des associations locales.

Le conseil municipal est compétent pour fixer la composition de ces comités consultatifs, sur proposition du maire.

Ces comités peuvent être consultés sur toute question ou projet intéressant les services publics et équipements de proximité et entrant dans le domaine d'activité des associations membres du comité. Ils peuvent par ailleurs transmettre au maire toute proposition concernant tout problème d'intérêt communal pour lequel ils ont été institués.

Par délibération en date du 29 avril 2026, le conseil municipal a créé 6 comités consultatifs et a désigné les membres élus qui les composent.

Suite à un appel à candidature dans le magazine municipal, des habitants ont manifesté leur souhait de participer aux travaux de ces comités consultatifs.

Il est proposé au conseil municipal d'intégrer ces volontaires dans les comités consultatif ;

Par ailleurs, suite à démission de madame Catherine Lesage, la composition du comité consultatif politique éducative est modifiée pour intégrer M. Thibault Delinotte. La composition des comités s'établit telle que :

OBJET	COMPOSITION
Comité Consultatif Programmation et animation culturelle	<u>Rappel suite délibération du 29/04/2026</u> Valérie LE BOULER (Vice-Présidente) Olivier PRIMAULT Elodie CHAUVEL Michel BOURTOURAULT Véronique ROBIN Ronan BLANCHARD <u>Intégration des membres habitants :</u> Laurence AGEZ-ROUXEL Christine PEROCHET
Comité Consultatif Aménagement urbain, mobilité	<u>Rappel suite délibération du 29/04/2026</u> Arnaud MORVAN (Vice-Président) Eric BAYET Laurence CARRER Béatrice TANCEREL-CLOAREC Anne DEBROIZE Karine BOURUMEAU-FLORET <u>Intégration des membres habitants :</u> Charlotte JEANJEAN Clément ANET Morgan LEBRETON Jérôme LE GAL
Comité Consultatif Entretien du patrimoine communal, bâti et naturel, écologie, mobilités douces	<u>Rappel suite délibération du 29/04/2026</u> Dominique LAMART (Vice-Présidente) Lilian ROPERT Hélène RACAPE Michel BOURTOURAULT Gaëtan BOUVET Karine BOURUMEAU-FLORET <u>Intégration des membres habitants</u> Pierre IMPBERT Matthieu TERREAUX CANOVA Michel RAMAGE Thomas PELERIN

Comité Consultatif Politique éducative et de loisirs	<u>Rappel suite délibération du 29/04/2026</u> Henri NICOLLE (Vice-Président) Thibault DELINOTTE Elodie CHAUVEL Véronique ROBIN Caroline RIC Rodolphe BELLANGER <u>Intégration des membres habitants</u> Julie DE MOLINER Céline RIGOURD Julie SUREL
Comité Consultatif Vie associative, sports, loisirs	<u>Rappel suite délibération du 29/04/2026</u> Gilles BODIN (Vice-Président) Olivier PRIMAULT Eric BAYET Lilian ROPERT Philippe MENEUST Rodolphe BELLANGER <u>Intégration des membres habitants</u> Alain TARDIF
Comité Consultatif Stratégie budgétaire, finances	<u>Rappel suite délibération du 29/04/2026</u> Nadia NEDJAR (Vice-Présidente) Olivier PRIMAULT Béatrice TANCEREL-CLOAREC Laurence CARRER Philippe MENEUST Ronan BLANCHARD <u>Intégration des membres habitants</u> Guillaume GAVAUD Stéphane HUBERT Georges GUILLAUME

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le règlement intérieur du conseil municipal approuvé par délibération n°76_04_2026,

Vu la délibération du 29 avril 2026 portant création des comités consultatif et organisant un appel à candidature pour compléter ces comités avec des membres habitants de la commune

Considérant les candidatures reçues et le fait qu'il y ait 4 volontaires pour 2 des comités,

Considérant l'intérêt qu'il y a à ouvrir ces comités aux volontaires dès lors que cela ne modifie pas l'économie générale de l'instance telle que décidée initialement,

- ❖ M. Thibault DELINOTTE indique que M. Dupaquier sera invité aux travaux du comité entretien du patrimoine bâti et naturel relatifs à l'église Saint-Léonard notamment et M. le Coz aux travaux du comité relatif aux inondations.
- ❖ M. le maire souhaite la bienvenue à M. Tardif pour le comité vie associative et à M. Guillaume pour le comité finances, tous deux présents dans le public.

Après en avoir délibéré, le Conseil à l'unanimité :

- **Confirmer** la création de 6 comités consultatifs telle qu'exposée ci-dessus en acceptant 4 membres issus de la population pour les comités aménagement urbain et entretien du patrimoine communal
- **Approuver** la composition de ces comités consultatifs par les élu.e.s, complétée des membres issus de la population et ayant manifesté le souhait de participer aux travaux de ces comités consultatifs, telle qu'exposée ci-dessus

140_09_2026 – DEMISSION D'UNE CONSEILLERE MUNICIPALE – MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CCAS

Madame HUON, Adjointe à la Solidarité et Affaires sociales indique que suite à la démission de Madame Catherine LESAGE, il convient de renouveler l'élection des membres issus du conseil municipal pour composer le conseil d'administration du CCAS.

Elle rappelle qu'en application des articles R 123-7 et suivants du Code de l'Action Sociale et des Familles, la moitié des membres du conseil d'administration du CCAS est élue par le conseil municipal à bulletin secret au scrutin de liste, à la représentation proportionnelle au plus fort reste, sans panachage, ni vote préférentiel. Chaque conseiller municipal ou groupe de conseillers municipaux peut présenter une liste, même incomplète. Les sièges sont attribués d'après l'ordre de présentation des candidats sur chaque liste.

Il est attribué à chaque liste autant de sièges que le nombre de voix recueillies par elle contient un nombre entier de fois le quotient électoral, celui-ci étant obtenu en divisant le nombre des suffrages exprimés par celui des sièges à pourvoir.

Si tous les sièges ne sont pas pourvus, les sièges restants sont donnés aux listes ayant obtenu les plus grands restes, le reste étant le nombre des suffrages non utilisés pour l'attribution des sièges au quotient. Lorsqu'une liste a obtenu un nombre de voix inférieur au quotient, ce nombre de voix tient lieu de reste. Si plusieurs listes ont le même reste, le ou les sièges restant à pourvoir reviennent à la liste ou aux listes qui ont obtenu le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité de suffrages, le siège revient au candidat le plus âgé.

Enfin, si le nombre de candidats figurant sur une liste est inférieur au nombre de sièges qui reviennent à cette liste, le ou les sièges non pourvus le sont par les autres listes.

Le maire est président de droit du CCAS et ne peut être élu sur une liste.

Il sera procédé en séance à l'élection au scrutin de liste à la proportionnelle au plus fort reste des 8 représentants du conseil au sein du conseil d'administration du CCAS.

A l'heure de la rédaction de la note de synthèse, une liste est établie et sera présentée au vote :

1. Mme Christine HUON
2. M. Olivier PRIMAULT
3. Mme Laurence CARRER
4. M. Philippe MENEUST
5. Mme Agnès BLANCHARD
6. M. Michel BOURTOURAULT
7. Mme Caroline RIC
8. M. Rodolphe BELLANGER

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'action sociale et des familles,

Considérant la démission de Madame Catherine LESAGE,

Considérant la nécessité de désigner des membres élus issus du conseil municipal pour siéger au conseil d'administration du CCAS

Après en avoir délibéré, le Conseil à l'unanimité :

- **Décide** de voter à main levée
- **Approuve** la liste des membres du conseil d'administration du CCAS telle que dressée ci-dessus

FIN DE CONSEIL : 20h20

Secrétaire de séance
Christine HUON



Le Maire
Sébastien GUÉRET



