

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU PAYS DE CHATEAUGIRON COMMUNAUTE

L'an deux-mille-vingt-cinq, le 13 novembre à 20h, le Conseil communautaire du Pays de Châteaugiron Communauté, dûment convoqué par le Président, Dominique DENIEUL, s'est réuni en session ordinaire à la salle du Conseil communautaire du Pays de Châteaugiron Communauté.

Date de convocation	7 novembre 2025
Nombre de membres	En exercice : 32 Quorum : 17 Présents : 23 Votants : 31 (dont 8 pouvoirs)
Présents	Châteaugiron : Jean-Claude BELINE, Olivier BODIN, Anne-Marie ECHELARD, Denis GATEL, Jean-Pierre PETERMANN, Yves RENAULT, Catherine TAUPIN. Domloup : Sébastien CHANCEREL, Sylviane GUILLOT, Géraldine HARNOIS-MARTIN, Jacky LECHABLE. Noyal-sur-Vilaine : Anne CARRÉE, Emmanuel CASADO, Benoît FOUCHER, Marielle MURET-BAUDOIN, Pierre-Yves TANVET. Piré-Chancé : Dominique DENIEUL, Jean-Benoît DUFOUR, Christelle GAUTIER. Servon-sur-Vilaine : Rozanne JAMAIN, Dominique MARCHAND, Melaine MORIN, Sophie RANDUINEAU-PIROT.
Absents excusés	Françoise GATEL (pouvoir à Yves RENAULT), Chantal LOUIS (pouvoir à Denis GATEL), Laëtitia MIRALLES (pouvoir à Anne-Marie ECHELARD), Christian NIEL (pouvoir à Jean-Claude BELINE), Christelle HOUZOT (pouvoir à Emmanuel CASADO), Louis HUBERT (pouvoir à Marielle MURET-BAUDOIN), Anne MALLET (pouvoir à Christelle GAUTIER), Evelyne PANNETIER (pouvoir à Melaine MORIN).
Absents	Schirel LEMONNE.
Secrétaire de séance	Melaine MORIN.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Noyal-sur-Vilaine

Marielle MURET-BAUDOIN rappelle que le Pays de Châteaugiron Communauté, compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 2 juin 2025, accompagne la poursuite et la prescription, à court terme, des procédures d'évolution des PLU communaux.

Le contexte et le projet

La cessation d'activité de l'ancienne entreprise 2MB en entrée Sud de l'espace aggloméré de la Commune de Noyal-sur-Vilaine laisse une emprise foncière conséquente pour mener un projet de renouvellement urbain. Cette parcelle cadastrée AL 124 d'une superficie de 23 433 m² a été achetée par le Groupe Legendre qui souhaite réinvestir le site pour créer un nouveau quartier comportant du logement mais aussi des activités tertiaires et de nouveaux équipements qui pourraient bénéficier aux citoyens.

Accolée à cette emprise libérée, la Ville est propriétaire du foncier cadastré AL 170 d'une surface totale de 23 534 m² accueillant des équipements communaux dédiés aux activités sportives et aux associations, l'espace Nominoë. La Ville souhaite réhabiliter ce site qui resterait à vocation dominante d'équipements.

L'îlot Nominoë, localisé en entrée de ville et à proximité du centre-ville, représente dans sa globalité une surface d'environ 5,7 ha.

Afin de pouvoir mener à bien le projet de réhabilitation de l'ancien site industriel de l'entreprise 2MB et de requalification de l'espace Nominoë, et au vu de la nécessité de faire évoluer les règles du PLU, la Commune de Noyal-sur-Vilaine a décidé, par délibération du 13 mai 2024, de recourir à une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU.

La procédure

En application des dispositions citées à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, une déclaration de projet permet à la personne publique qui est à l'origine (ou qui est saisie par une personne privée porteuse du projet) d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction de se prononcer sur son caractère d'intérêt général et de faire évoluer le PLU pour permettre la réalisation dudit projet. Cette déclaration de projet est assortie d'une mise en comptabilité du PLU selon la procédure décrite à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme.

Soumise à évaluation environnementale, la procédure a été menée par la Commune de Noyal-sur-Vilaine et a conduit à l'organisation d'une enquête publique unique au titre de l'article L.123-6 du Code de l'environnement, portant :

- d'une part, sur la demande de Permis de Construire Valant Division (PCVD) n° 035 207 24 POO29 déposée par la société Legendre Immobilier, relative à un projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur l'ancien terrain industriel de l'entreprise « 2MB » ; il s'agit d'édifier un tout nouveau quartier à dominante d'habitat avec des rez-de-chaussée « actifs », un parking silo, des plateaux d'activités tertiaires et un bâtiment à destination d'activités sportives. Le projet comprend une division foncière en 5 lots avec rétrocession des espaces publics (notamment un futur parc urbain). Il prévoit au total et à long terme la création de 358 logements (dont 112 à caractère sociaux)
- d'autre part, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, visant à déclarer d'intérêt général un projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur l'îlot dit « Nominoë » et la requalification des équipements.

A l'issue de cette enquête publique, la commissaire enquêtrice a donné un avis favorable au projet, assorti d'une réserve et de 5 recommandations.

En vertu de l'article R.153-16-2° du code de l'urbanisme, la Commune de Noyal-sur-Vilaine s'est prononcée sur l'intérêt général du projet et sur les évolutions à apporter au projet pour répondre aux remarques exprimées par la commissaire enquêtrice.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il revient désormais au Pays de Châteaugiron Communauté, autorité compétente en matière de PLU, d'adopter la déclaration de projet « secteur Nominoë » emportant approbation de la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Noyal-sur-Vilaine.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré et à la majorité (30 pour, 1 contre), décide :

- ✓ d'approuver la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Noyal-sur-Vilaine pour le projet d'aménagement de l'îlot Nominoë, telle qu'annexée à la présente délibération ;
- ✓ d'approuver la Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Noyal-sur-Vilaine ;
- ✓ d'autoriser le Président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- ✓ de préciser que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessous :
 - Affichage d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme ;
 - Mise à disposition du public de la délibération et de ses annexes en Mairie de Noyal-sur-Vilaine et au siège du Pays de Châteaugiron Communauté, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
 - Publication au Recueil des Actes Administratifs de la Communauté de communes.

Pour copie conforme,
Le Président,

Dominique DENIEUL



Pays de
Châteaugiron
Communauté
19 rue de Rennes
37410 Châteaugiron
Tél : 02 99 37 67 68

Le Secrétaire de séance,

Melaine MORIN