
CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ SUR LE CENTRE-VILLE
BILAN DE LA CONCERTATION
ARRÊT DEFINITIF DU PROJET ET DE LA CONCERTATION

La ville de Cesson-Sévigné a décidé, par délibération du 20 février 2018, d'engager des études préalables en vue de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) multisite en centre-ville, avec pour objectif d'assurer une urbanisation maîtrisée sur le long terme et respectant l'identité de la commune.

Les études préalables ont porté sur un périmètre d'une superficie d'environ 14 hectares, regroupant deux secteurs distincts, le centre-ville Nord et son extension sur la rive Sud, dans la perspective d'assurer une production continue et diversifiée de logements, d'équipements, d'activités de services et de commerces pour les quinze années à venir.

Parallèlement, par la même délibération du 20 février 2018, les conseillers municipaux ont décidé de l'engagement d'une procédure de concertation du public, conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, et en ont approuvé les objectifs et les modalités.

Les objectifs du projet de ZAC multisite définis par le conseil municipal étaient les suivants :

- Développer un centre-ville adapté à l'échelle de Cesson-Sévigné actuel et en devenir ;
- Valoriser et développer l'attractivité du centre-ville, participer à sa confortation, au renforcement des linéaires commerciaux et à la création de nouvelles surfaces dédiées aux activités de service, etc. ;
- Déployer et étendre le centre-ville Nord sur la rive Sud de la Vilaine ;
- Renforcer le lien urbain et fonctionnel entre centre-ville Nord et futur centre-ville Sud ;
- Mettre en valeur les atouts du site et notamment la proximité avec la Vilaine et le parc de Champagné ;
- Développer un urbanisme de qualité pour valoriser le paysage par la prise en compte de la trame verte et bleue ;
- Proposer une densité et une mixité urbaine respectueuse du paysage urbain et architectural local et conforme aux objectifs du SCoT et du PLH ;
- Apporter une mixité fonctionnelle à ce secteur et notamment au secteur centre-ville Sud à développer ;
- Répondre au besoin de développement démographique conformément aux outils de planification tels que le SCoT, le PLUi et le PLH ;
- Mettre en œuvre un projet urbain d'ensemble, cohérent et de qualité, tant en matière de paysage, de construction ou de fonctionnement, en prenant en compte la mixité des fonctions urbaines et les déplacements ;
- Proposer une offre de logements adaptée aux enjeux : conforter le centre sur le plan démographique et sociologique et permettre l'accueil de nouvelles populations dans un environnement propice ;
- Élaborer des projets d'aménagements performants sur le plan environnemental, comportant des constructions économes en énergie et respectueuses de l'environnement et du patrimoine architectural du centre-ville.

Au regard de ces enjeux, les objectifs de la concertation ont été fixés de la manière suivante :

- Développer une démarche associant élus, habitants et professionnels pour décider ensemble du développement futur de la commune
- Informer le public au sujet de l'évolution de Cesson-Sévigné
- Permettre une meilleure compréhension du contexte institutionnel et réglementaire, des enjeux urbains et commerciaux et des objectifs visés par ce projet
- Offrir au public les moyens de s'approprier le projet et s'exprimer à son sujet avec une approche active de la concertation.

Les modalités de la concertation ont été définies de la manière suivante :

- Mise à disposition auprès du public, aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie, d'un dossier de concertation compilant l'ensemble des pièces réalisées au cours de l'élaboration du projet d'aménagement et jusqu'à la création de la ZAC (documents techniques, corpus des décisions, plan de situation, plan délimitant le périmètre de la concertation et figurant les lieux d'affichages et de consultation, notice détaillant les objectifs et enjeux du projet de ZAC, plan guide d'aménagement, etc.)
- Mise à disposition, aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie, d'un registre permettant au public d'y consigner ses remarques et observations

- Organisation de plusieurs réunions publiques (au moins deux) lors des principales phases d'élaboration
- Organisation de plusieurs ateliers participatifs thématiques auprès de la population lors des principales phases d'élaboration
- Mise en place d'une exposition temporaire dans le hall de la mairie ou de la mairie annexe
- Parution régulière d'articles sur les supports de communication de la ville (mensuel du CIM, etc.) afin d'informer le public de l'avancement du projet
- Mise en ligne régulière sur le site internet de Cesson-Sévigné d'informations et de supports relatifs au projet.

Parallèlement à la conduite de la concertation, les études préalables du projet de ZAC multisite du centre-ville ont été menées :

- Diagnostic et études urbaines en vue de la formalisation d'un dossier de création d'une zone d'aménagement concerté (diagnostic urbain, paysager et technique, ateliers de conception, étude terrain, etc.)
- Etudes environnementales diverses (étude d'impact partielle, étude de potentiel sur les énergies renouvelables partielle, étude acoustique, étude des champs électromagnétiques dans la ZA des Peupliers, enquête biodiversité, etc.)
- Etude de mobilité (stoppée en fin de phase 1 - diagnostic)
- Diagnostic des équipements publics
- Production d'un schéma d'intention et de scénarios d'aménagement
- Etudes de faisabilité à la suite du schéma d'intention et des scénarios d'aménagement

Ces études ont permis de conclure qu'il est nécessaire de :

- Conforter et mettre en valeur l'eau dans le centre-ville cessonais
- Conforter et mettre en valeur la biodiversité et les continuités vertes : la ville jardin comme lieu d'agrément et le support de la biodiversité
- Assurer des continuités visuelles vers ou depuis le centre-ville : en faisant émerger des perspectives visuelles, en construisant des cônes de vue à l'appui des pleins, creux et vides du secteur d'études
- Repenser un centre-ville mixte habité et animé : en renforçant la trame commerciale et les parcours chaland sur le centre-ville Nord ainsi qu'en renforçant sa vocation habitat, en amenant de la diversité de fonctions sur le secteur du centre-ville Sud et la ZA des Peupliers avec l'apport de logements qui n'existent pas aujourd'hui, des activités de loisirs autour de la halte ferroviaire, tout en maintenant une frange tertiaire le long de la voie ferrée existante
- Réguler les flux circulaires et garantir des espaces de stationnements sur le centre-ville : en repensant les flux autour du centre-ville Nord et en créant de nouvelles poches de stationnement ou en restructurant les parkings existants
- Aménager, animer et connecter les espaces publics : créer des lieux d'articulation en interface de plusieurs axes, créer des lieux de vie et de liens entre les sites pour faire vivre le centre-ville

Ces objectifs et constats ont permis de définir un schéma d'intention et de décliner 3 scénarios d'aménagement du centre-ville Nord et Sud.

Il est proposé d'établir le bilan de la concertation engagée depuis le 5 novembre 2018 et d'arrêter celui-ci conformément aux dispositions de l'article L 103-6 du code de l'urbanisme.

Toutes les modalités de concertation prévues par le conseil municipal dans sa délibération du 20 février 2018 (mise à disposition d'un dossier de concertation, publication dans un journal municipal...) ont bien été mises en œuvre durant la procédure, permettant à chacun de s'informer et de faire part de ses observations et propositions sur le projet en cours d'élaboration.

En outre, des actions de concertation plus spécifiques ont également été menées :

- 6 novembre 2018 : enquête auprès des lycéens (48 participants)
- 10 novembre 2018 : balade urbaine citoyens (environ 40 participants)
- 12 décembre 2018 : enquête auprès des jeunes kayakistes (12 participants)
- 24 janvier 2019 : 1^{er} atelier citoyen relatif à la restitution de la balade urbaine et le travail sur différentes thématiques (environ 35 participants)
- 26 février 2019 : 2nd atelier citoyen relatif à l'approfondissement du diagnostic (environ 50 participants)
- 27 février 2019 : mise en ligne de la plateforme participative « j'en parle », avec la mise à disposition d'un outil cartographique interactif, un espace de débat, un questionnaire en ligne, un observatoire de la biodiversité, etc. (sur toute la concertation : 2040 visiteurs uniques et 273 contributions)
- 2 mars 2019 : stand participatif sur le marché
- 12 mars 2019 : enquête auprès des commerçants du centre-ville
- 2 avril 2019 : 1^{ère} réunion publique relative au diagnostic urbain, paysager et technique (environ 30 participants)

- Printemps 2019 : mise en ligne des comptes rendus des réunions de la phase de diagnostic sur la plateforme en ligne « j'en parle »
- 27 avril 2019 : 1^{er} séminaire de conception relatif à l'architecture et l'urbanisme (environ 60 participants)
- 18 mai 2019 : 2nd séminaire de conception relatif aux mobilités, transports et développement durable (environ 60 participants)
- Été 2019 : mise en ligne des comptes rendus de réunion de la phase de conception sur la plateforme « j'en parle »
- Juin-octobre 2019 : mise en ligne de l'observatoire de la biodiversité sur la plateforme « j'en parle » (23 contributions)
- 15 octobre 2019 : 2^{nde} réunion publique relative à la présentation des 3 scénarios d'aménagement issus des séminaires de conception et du travail des phases précédentes (environ 200 participants)
- Fin 2019 : mise en sommeil de la plateforme en ligne participative « j'en parle »

De toutes ces manifestations, il en est ressorti des observations relatives au diagnostic du site puis, des propositions pour la conception du projet d'aménagement qui sont synthétisées selon les thématiques suivantes :

1-L'urbanisme, le bâti et l'architecture

Les participants ont proposé de :

- **Renforcer et diversifier les commerces en centre-ville** (petits commerces de proximité, commerces orientés vers l'écologie, développement durable : recyclerie, centralité commerciale étendue)
- **Développer la mixité des fonctions et de l'habitat** (Immeubles des Arcades/ centre commercial Beausoleil à repenser)
- **Valoriser le parc de la Fresnerie en tant que lieu de centralité** (embellissement du parc)
- **Conserver de l'identité historique du centre-ville tout en permettant l'évolution des équipements existants par :**
 - La conservation des constructions historiques du centre-ville (ex : maisons en pierre) et de l'identité végétale de la commune (ex : coulée verte entre la rue et le bâti)
 - L'intégration et rénovation du centre commercial de Beausoleil au centre-ville : plus ouvert et lumineux, conservation de l'offre commerciale diversifiée
 - L'installation d'un pôle médical au niveau des résidences « NEOTOA »
- **Ouvrir les espaces publics avec :**
 - La suppression des Arcades pour créer une perspective du mail de Bourgchevreuil au centre commercial de Beausoleil
 - L'ouverture et la meilleure accessibilité du parc de la Fresnerie
 - La modification des cheminements vers le parc : possibilité d'aller en vélo de la rue de la Croix Connue au groupe scolaire de Beausoleil en passant par le parc, ouverture du cheminement entre le parc de la Fresnerie et la Vilaine
 - L'animation des bords de Vilaine, du mail de Bourgchevreuil par la mise en place de concerts, d'une guinguette
- **Développer une offre d'activités tertiaires sur les deux secteurs** notamment par la construction d'un mini quartier d'affaires le long de la voie ferrée

2-Les mobilités et les déplacements

Les participants ont proposé de :

- **Développer les mobilités actives et l'intermodalité par :**
 - L'ouverture du chemin entre le parc de la Fresnerie et la Vilaine : intégration du parc au centre-ville
 - La piétonisation de certains secteurs et notamment de la rue des Vieux-Ponts : symbole historique de la commune
 - Des passerelles piétonnes-cycles à créer pour faire la liaison entre les deux secteurs : passerelle au-dessus de la voie ferrée entre la Monniais et la Z.A des Peupliers, passerelle au-dessus de la Vilaine reliant le centre historique à la Z.A des Peupliers et réaménagement des berges avec des espaces de détente
 - La séparation des voies piétonnes et cycles
 - Le développement d'une offre multi-transports : parc à vélo, bornes vélo Star, bornes de recharges vélos électriques et trottinettes électriques à proximité de la halte gare
 - L'installation à proximité de la halte SNCF de parkings vélos et bornes de vélo Star
 - L'aménagement d'allées piétonnes en cœur d'îlot, dans les zones habitables de la Z.A des Peupliers
 - La mise en place d'un service de livraison à vélo de produits du quotidien
 - Des mesures visant à faciliter davantage les déplacements piétons dans le cœur du centre-ville

- Un travail sur la signalisation pour faciliter les déplacements doux : indiquer les temps de trajets à pied/en vélo
- La création de nouvelles pistes cyclables et du mobilier urbain pour attacher les vélos
- **Mettre en place des solutions de transports en communs par :**
 - L'installation d'une navette fluviale à partir d'une halte nautique rue du Pont de Sévigné
 - La mise en place d'une navette électrique et/ou autonome
 - La modification des lignes de bus Star
 - L'installation d'une offre de services à la Halte SNCF : telle qu'une borne de vente de billet SNCF
 - L'augmentation de la fréquence de passage des TER
 - Le transport à la demande : pour les personnes âgées et les PMR
- **Aménager des voies de déplacement, des équipements pour la voiture avec :**
 - L'aménagement d'un contournement routier du centre-ville : accompagnement par l'installation de parkings relais aux abords du centre-ville (parking souterrain sous le centre commercial Beausoleil et la place du marché, parking silo paysagé au niveau de la halte ferroviaire) et de bornes de recharge de véhicules électriques
 - L'installation de bornes amovibles afin de réserver la circulation sur le Cours de la Vilaine aux riverains et aux entreprises de livraison
 - Le contournement de la route de Paris par la création d'un axe routier au sein de l'espace de logements qui serait créé
 - La création de voiries partagées : reconfiguration du Mail de Bourgchevreuil avec 3 voies séparées et sécurisées : vélos, piétons, bus/voitures
 - La révision du plan de circulation des voitures dans le centre-ville : moins de rues à double sens, plus d'arrêts minutes
 - La conservation des parkings en nombre suffisant
- **Renforcer la présence de la nature en ville grâce à :**
 - La conception de jardins partagés sur l'îlot reliant le stade d'eaux vives
 - La végétalisation les « îles » de la Vilaine

3-Le développement durable

Les participants ont proposé de :

- **Renforcer la trame verte et bleue selon les actions suivantes :**
 - Ne pas cantonner les mesures pour préserver la trame verte et bleue au centre-ville
 - Eviter de créer des cloisonnements
 - Ne pas reproduire la bétonisation de la rue de Rennes sur les autres quartiers et en particulier dans le centre-ville
 - Sensibiliser les Cessonnois aux différents modes d'entretiens des jardins privatifs favorables à la biodiversité
 - Arborer le Parc de Champagné
 - Favoriser la plantation de massifs intéressants pour les insectes
 - Installer des arbres à insectes
 - Travailler avec la Ligue de protection des oiseaux et d'autres collectifs de protection de la faune et de la flore
 - Mettre en place des jardins partagés collectifs.
- **Maintenir la biodiversité déjà bien préservée dans les jardins en :**
 - Encourageant les particuliers à développer et à cultiver les jardins personnels
 - Limitant le bétonnage à outrance dans les parcelles privées
 - Préservant les jardins existants
- **Assurer une complémentarité entre le bâti et la biodiversité selon les actions suivantes :**
 - Végétaliser les façades, les balcons, les toitures et les terrasses
 - Prévoir des jardins privés et/ou partagés dans les lots qui seront construits
 - Mener des études sur les bâtiments existants pour prioriser les interventions sur ceux qui en ont le plus besoin
 - Prévoir des box, des caves et des parkings pour les nouveaux logements construits dans le cadre de la ZAC, afin d'éviter que les particuliers garent leurs voitures ou stockent des objets dans leurs jardins
 - Installer des bacs à compost collectifs à proximité des nouveaux bâtiments
- **Accentuer la gestion des eaux pluviales en :**
 - Evitant de bitumer plus que nécessaire et privilégier les matériaux poreux qui limitent le ruissellement sur les zones piétonnes et sur les voies de circulation partagée
 - Etendant et harmonisant le plan d'évacuation et de récupération des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune
 - Améliorant la réglementation de la gestion privée des eaux pluviales

- Piétonnisant pour éviter que la pluie amasse les déchets et les particules issues des pneus de voitures en s'écoulant sur le sol dans le centre-ville
 - Renforçant la place du vert dans le centre-ville
 - Végétalisant les places de parkings
 - Désimperméabilisant les sols là où c'est possible
 - Distribuant des récupérateurs d'eaux pluviales aux particuliers (comme pour les composts).
- **Donner une place aux énergies renouvelables avec :**
- La rénovation en priorité le bâti ancien, avant de penser à d'autres aménagements
 - La construction de bâtiments à énergie positive

La concertation publique qui s'est déroulée du 5 novembre 2018 au 22 février 2021 a bien permis aux Cessonnais et aux usagers du centre-ville de Cesson-Sévigné d'exprimer leurs attentes et besoins, de déterminer une première programmation des deux secteurs mais également de débattre des 3 propositions d'aménagement.

L'étude poussée de ces scénarios au moyen de plusieurs faisabilités a notamment conduit au constat que le bilan financier du projet de ZAC multisite du centre-ville tel que défini était fortement déficitaire.

Il a ainsi été décidé de suspendre les études pour l'élaboration d'un dossier de création de ZAC. La ville poursuivra tout de même son action de revitalisation du centre-ville en s'appuyant notamment sur les outils de l'urbanisme réglementaire avec la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui seront intégrées à terme dans le PLUi métropolitain.

Le bilan complet de la concertation est annexé à la présente délibération, il sera mis à disposition du public au format numérique sur le site internet communal, ainsi qu'en version papier au service urbanisme situé en mairie annexe, place de la Chalotais.

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 103-2 et suivants, L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants

Vu la délibération n° 2018-010 en date du 20 février 2020 par laquelle le conseil municipal a décidé d'engager les études préalables à l'opération de restructuration du centre-ville au moyen d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) à créer, approuvé le lancement d'une concertation préalable ainsi que les objectifs et modalités de celle-ci

Considérant le bilan de la concertation menée du 5 novembre 2018 au 22 février 2021

Considérant les conclusions des études préalables relatives au projet de zone d'aménagement concerté du centre-ville et notamment le bilan financier fortement déficitaire du projet

Il est proposé au Conseil municipal,

D'ARRETER et D'APPROUVER le bilan de la concertation préalable.

DE DECIDER de mettre fin au projet de création d'une zone d'aménagement concerté multisite sur les secteurs du centre-ville Nord et de son extension Sud.

D'AUTORISER M. le Maire ou l'adjoint délégué à signer tous actes administratifs et financiers ainsi que toutes les pièces relatives à l'arrêt du projet.

<p style="text-align: center;"><i>Avis favorable de la majorité de la commission Urbanisme et patrimoine immobilier</i> <i>Les deux représentants du groupe des élus écologistes et solidaires réservent leur position pour la présente séance</i></p>
--