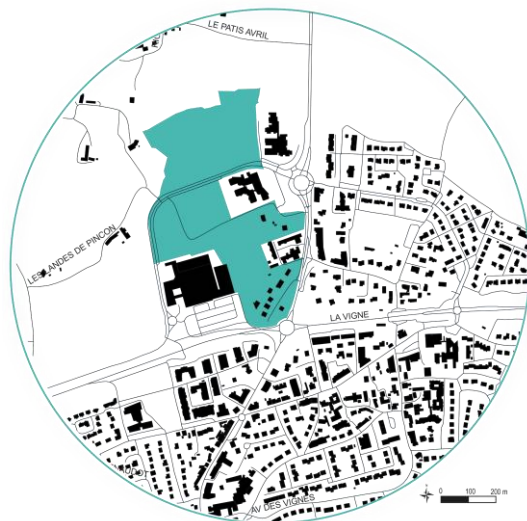




Projet urbain : opération multisite Cœur de Ville & Orson

Réunion publique de présentation du projet
Mardi 7 avril 2026 – 20h00



Propos introductif

Monsieur le Maire
Monsieur Morvan



Projection du Motion Design



depuis
2022



PROJET URBAIN MULTISITE

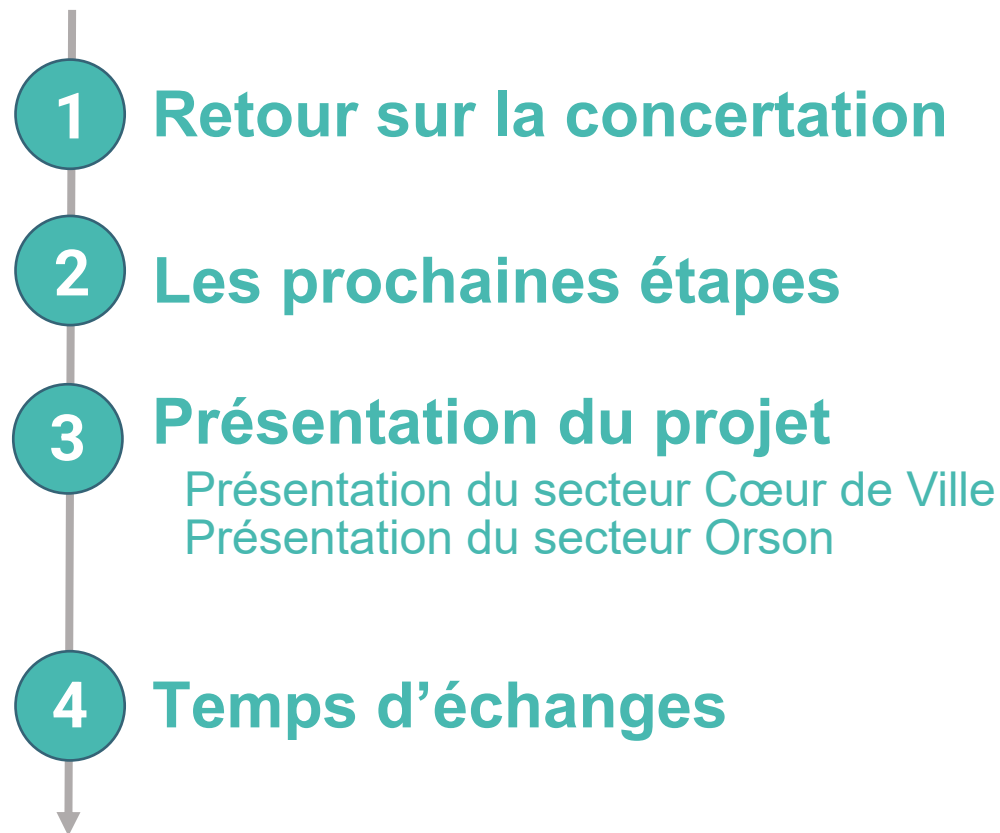
Cœur de ville & Orson

Objectifs :

- Présenter le projet « Opération multisite Cœur de Ville & Orson »
- Revenir sur la démarche de concertation
- Restituer le projet de fin d'études
- Avoir un temps d'échange
- Partager les prochaines étapes

Déroulé

Propos introductif & vidéo du projet



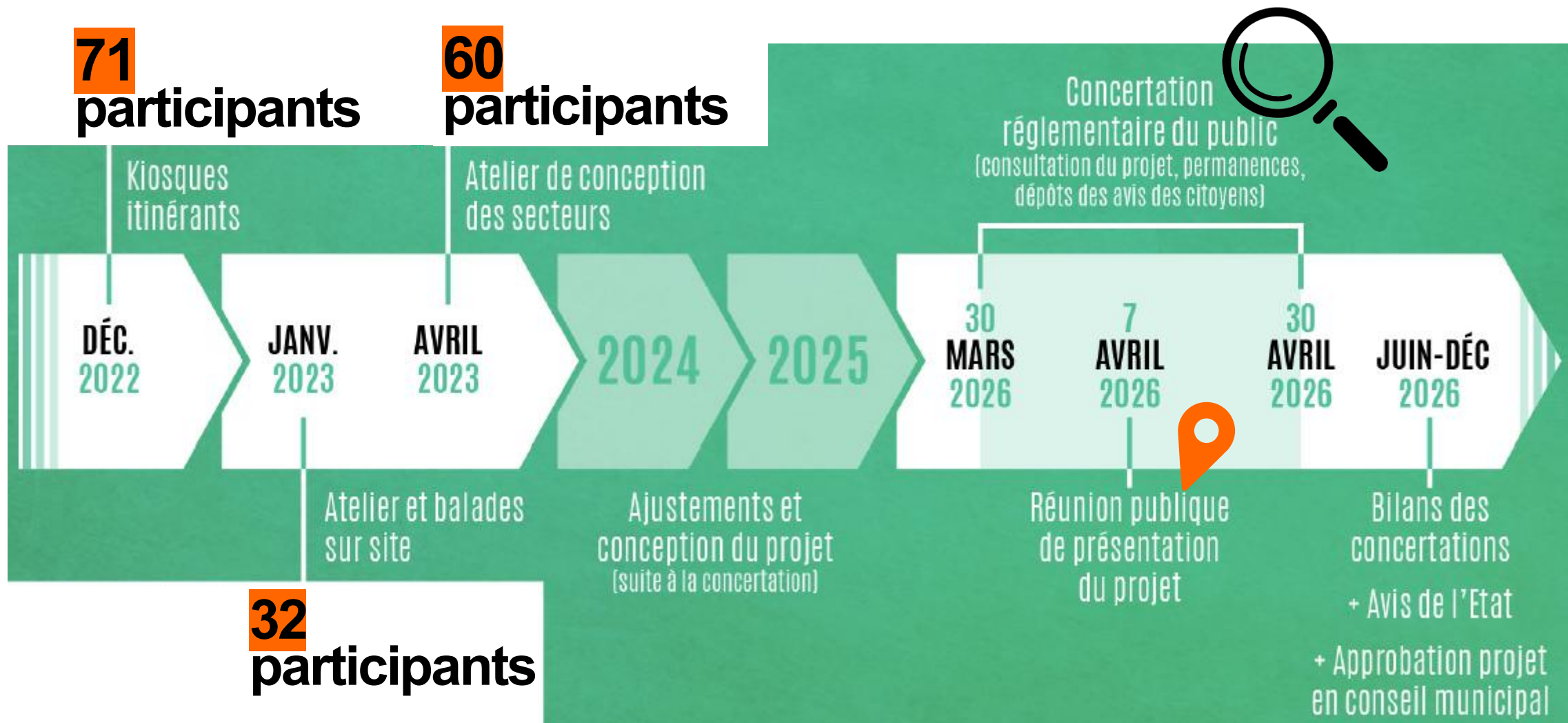
Clôture & pot de l'amitié



1. Retour sur la démarche de concertation

COMMUN accord





1 JOURNÉE D'ITINÉRANCE
à la rencontre des usagers
le mercredi 14 décembre 2022

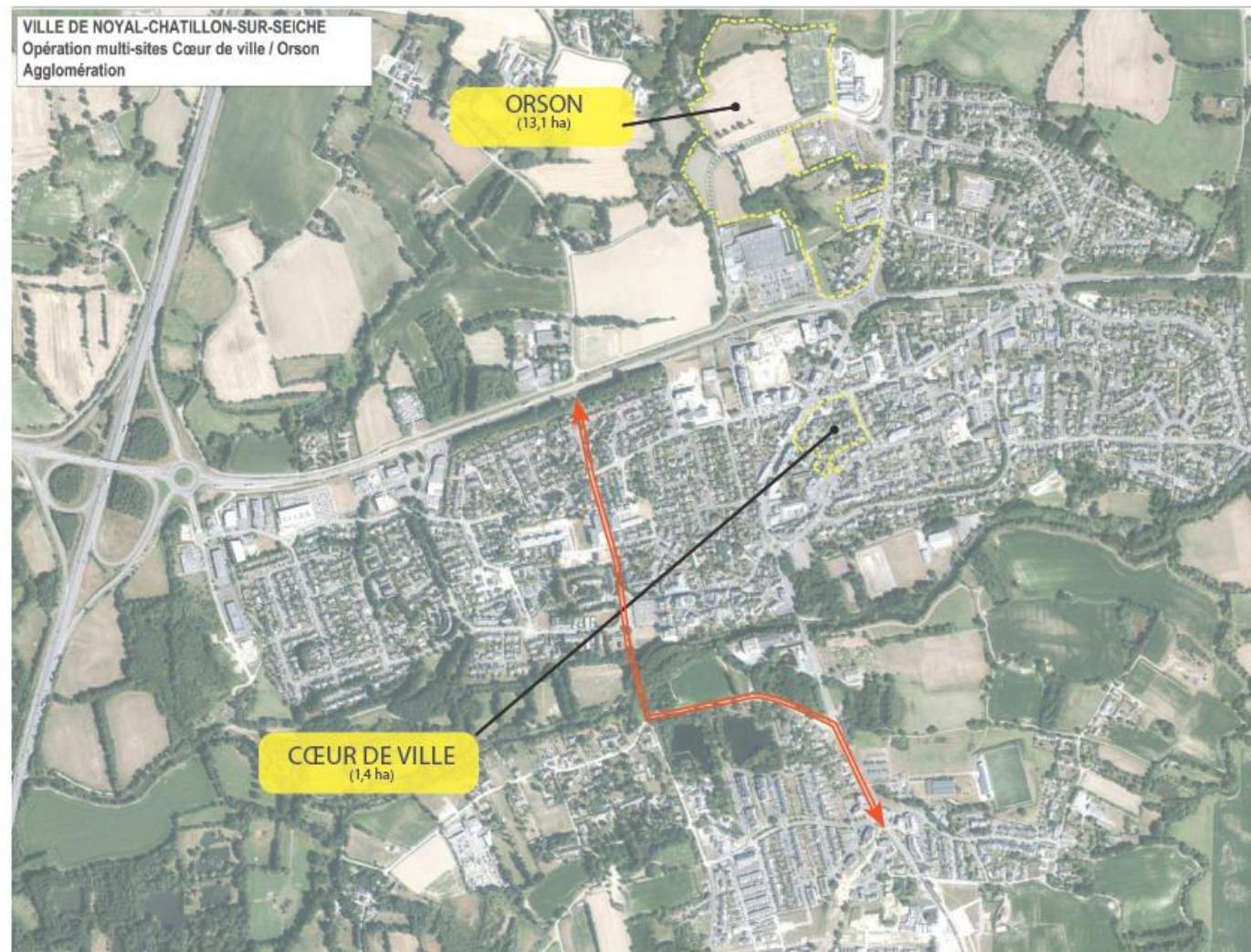
5 STANDS

Mairie/La Poste
Place Pierre Croc
Complexe sportif
Médiathèque
Supermarché

71 PARTICIPANTS



L'inventaire citoyen : approche globale (1/2)



Habitat

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026

Publié le 19/06/2026 : trop d'immeubles, trop de béton, trop près de la route, attention à ne pas créer un effet d'îlot.

ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- Trop de logements collectifs sur Noyal depuis une dizaine d'années
- Proposer des logements type T2/T3 (complexe à trouver)
- Diversité des ménages
- Etre relogés dans les mêmes conditions (proximité, exposition, cadre de vie, même type de bien, qualité de construction)

Espaces publics (place, cadre de vie, dynamisme, convivialité...) :

- Garder un cadre de vie attrayant (ne pas devenir comme Chantepie)
- A taille de population identique, Vern-sur-Seiche est plus dynamique
- Attention aux bruits

Activités économiques :

- Dynamiser l'offre de commerces sur Noyal
- Mettre de la vie le dimanche : ouvrir les commerces (ex. : emploi étudiants)
- L'arrivée de commerces sur « Sud Seiche » est appréciée (future boulangerie) mais conserver le marché le dimanche
- Pour la pérennité des commerces, suppression de cellules commerciales qui de plus, vivent longtemps

Connexions, circulations douces :

- Bonne accessibilité PMR dans l'ensemble
- Prévoir signalétique pour cheminements piétons : balisage, panneaux...
- Pas suffisamment de connexions entre les deux « bourgs » (Noyal et Châtillon)
- Attention à la démultiplication des centralités : conserver un vrai centre
- Le nouveau quartier (Sud Seiche) vient faire concurrence aux commerces du centre-ville, tout comme sa nouvelle place qui vient désaxer le centre-ville ancien
- Risque de scinder la commune en deux (Nord/Sud) avec le secteur Orson et Sud Seiche

Circulation automobile :

- Il avait été évoqué il y a quelques années, de dévier l'axe du centre-ville aux véhicules pour recréer un vrai centre-ville



L'inventaire citoyen : approche globale (2/2)

VILLE DE NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE
Opération multi-sites Cœur de ville / Orson

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026 : fonction
du nombre de fois cité
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- Constats formulés par les contributeurs
- Propositions d'aménagement formulées par les contributeurs
- Stationnement :
 - Problèmes de stationnement dans le centre-ville, complexe pour le commerce
 - Créer du parking (souterrain ?)
- Communication :
 - Mieux communiquer sur les événements à venir (beaucoup de flou, besoin de préciser les intentions à venir) par différents modes de diffusion (boitage, mail, site...)
- Connexion, circulation douce :
 - Passages souterrains bien répartis
 - Créer un autre passage souterrain
 - Rond-point satisfaisant
 - Voie cyclable : créer une boucle pour rejoindre le grand rond-point
- Végétation :
 - Chemins de qualité
- Environnement :
 - Quelle est l'empreinte carbone de l'opération destruction/construction (coût carbone, eau, matériau...?)
- Transports en commun :
 - Orson : à desservir en transport en commun
 - Trajet actuel
 - Trajet à prévoir
- Végétation :
 - Manque d'entretien de manière générale sur la commune
 - Conserver les espaces verts
- Education (école, petite enfance...) :
 - Pas assez d'offres pour les tout-petits et les jeunes
- Circulation automobile :
 - Revoir les routes
 - Trop de véhicules : sensibiliser sur l'usage d'une voiture par ménage



1 BALADE URBAINE
le 7 janvier 2023

Opération multisites
2 secteurs
entre-ville son

32 PARTICIPANTS



Les **atouts** de la votre commune



Taille du mot fonction
du nombre de fois cité :

Atouts _____ 14
Atouts _____ 1

Les **faiblesses** de la votre commune

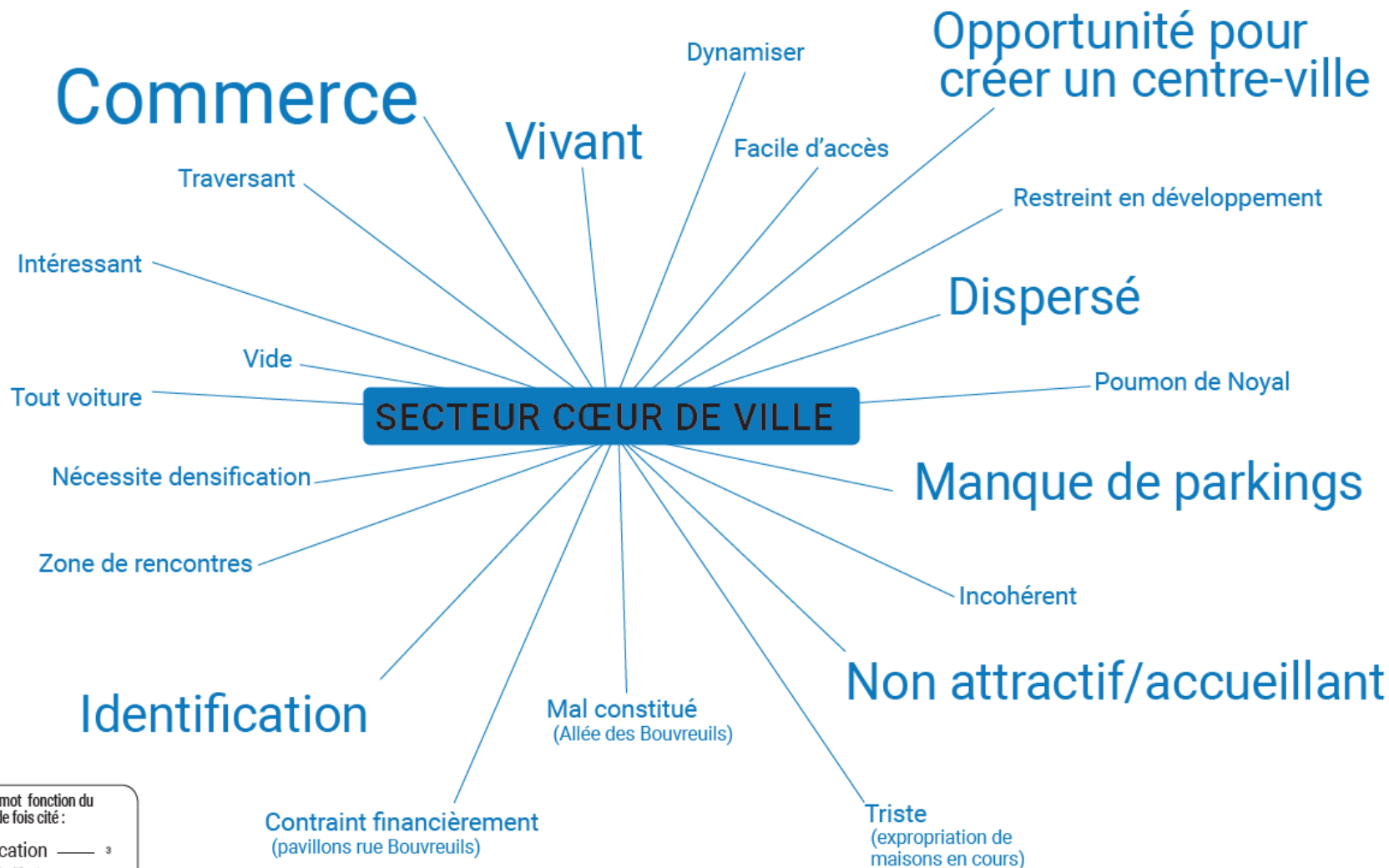


Taille du mot fonction
du nombre de fois cité :

Faiblesses _____ 8
Faiblesses _____ 1



Votre qualification du secteur Cœur de Ville

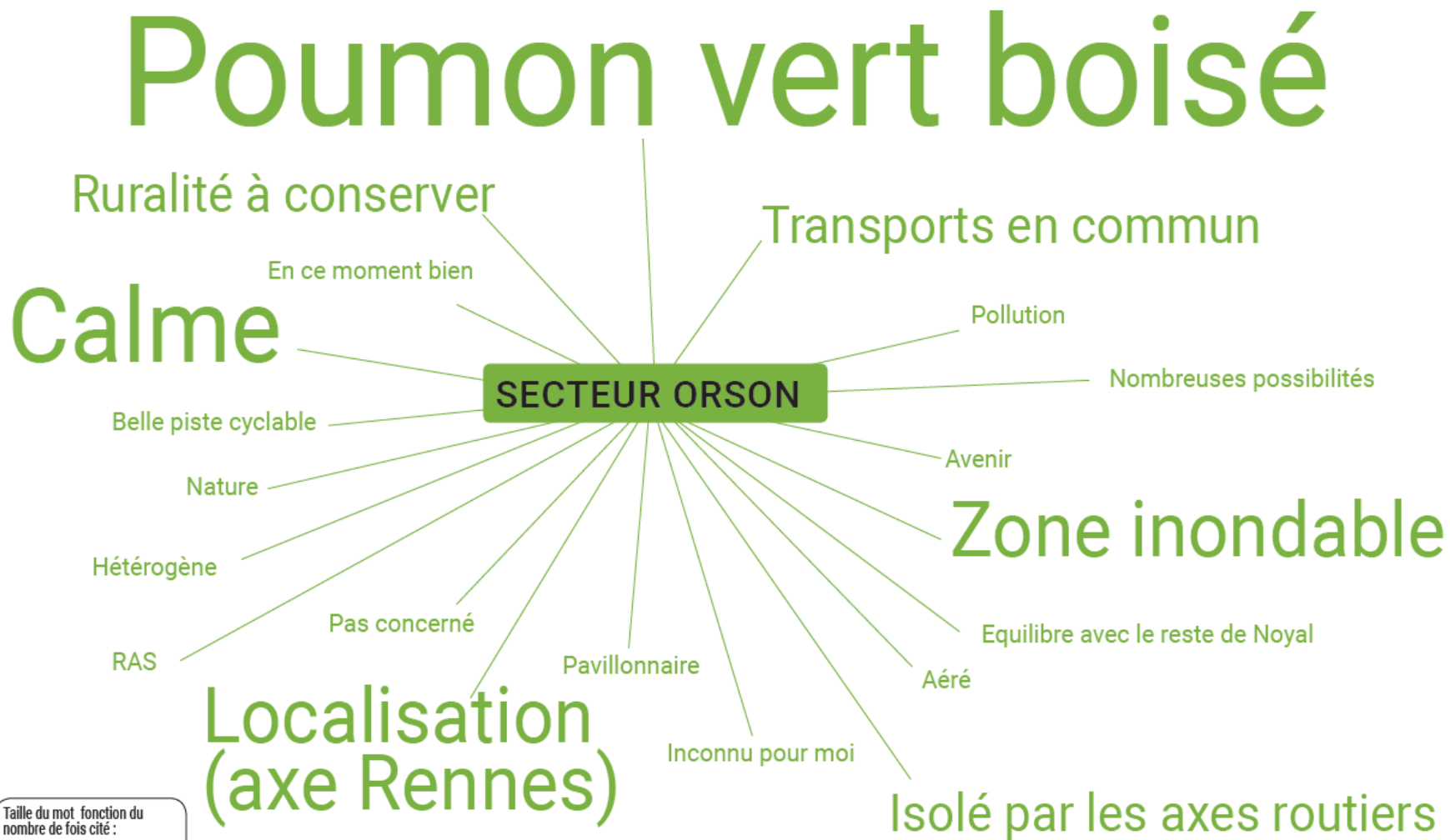


Taille du mot : fonction du nombre de fois cité :
Qualification — 3
Qualification — 1





Votre **qualification** du secteur **Orson**



Taille du mot : fonction du nombre de fois cité :

Qualification — 6

Qualification — 1



Les enseignements globaux

Les +

- Un cadre de vie attrayant
- Des voiries bien pensées (*Est de la RD34 : rond-point, passage souterrain*), des chemins qualitatifs, une bonne accessibilité PMR, et un bon maillage de TC

Les –

- Sud Seiche : une urbanisation peu appréciée (*minéral, très dense*)
- Des connexions à améliorer (*passage souterrain, passage piéton, giratoire dangereux, desserte en TC, déviation du centre*)
- Un stationnement difficile en centre-ville et une circulation dense

Les questionnements

- L'utilité de la centralité comparée à des pôles décentralisés
- Quid de la circulation avec ces nouvelles constructions?

Les attentes

- Préserver le cadre de vie : entre densification du Cœur de Ville et création d'espaces de respiration
- Dynamiser l'offre commerciale



Les enseignements pour Cœur de ville

Les +

- Des cheminements piétons et parking appréciés
- Des commerces bien présents

Les -

- Une attache particulière au secteur
- Une place Croc peu esthétique, conviviale et dynamique
- L'effet coupure de la RD82
- Problème de sécurité des modes actifs et de lisibilité des cheminements

Les attentes

- Revoir le périmètre (*extension jusqu'à l'Av de Remondel, création d'une place, retour au 1^{er} périmètre*)
- Apaiser la circulation automobile sur la RD82, sécuriser les modes actifs et mieux gérer le stationnement (*accès PMR, piétonnisation de l'allée des Bouvreuils (sécurisation des écoliers), déport du stationnement à l'est, parking souterrain*)
- Agrandir la place Croc et rénover (*ou supprimer*) le bâti au nord (*Maison Galèsne (ex-Comité des fêtes, l'école de musique)*)
- Une forme urbaine en harmonie avec l'esprit des lieux (*hauteur du bâti de R+2 maxi, pas de collectif, esthétique, distance raisonnable entre bâti et rue, vigilance du type de matériaux, présence du végétal*)
- Implanter davantage de commerces (*bouche, bar, salon de thé, couture, cordonnerie ...*)
- Implanter des services (*recentrer le pôle enfance*) et prévoir une extension de l'école



Les enseignements pour Orson

Les +

- Des cheminements piétons appréciés et des potentialités le long de l'Orson et du chemin creux
- Une verdure appréciée

Les questionnements

- Des questionnements sur le périmètre (*rue Mathurin Méheut, Super U*)
- Un PPRI en révision et les conséquences sur la zone au nord
- Quid des véhicules professionnels ? (*accès depuis la RD82*)

Les -

- Des engorgements, à la sortie du Super U (*RD82, RD34*)
- Effet coupure dû aux RD et circulation trop rapide (*RD34, dans une moindre mesure RD82*) et un rond point dangereux (*RD34/RD82*)
- Des cheminements insuffisamment aménagés

Les attentes

- Des questionnements sur le périmètre
- Désenclaver la sortie du Super U, fluidifier la traversée du boulevard urbain
- Etoffer l'offre commerciale au service des nouveaux habitants de la zone nord-est
- Des jardins partagés à déplacer, des chemins et un poumon vert à créer/aménager



60
participants



OBJECTIF DU TEMPS : - Imaginer cet espace pour les **20 prochaines années**.

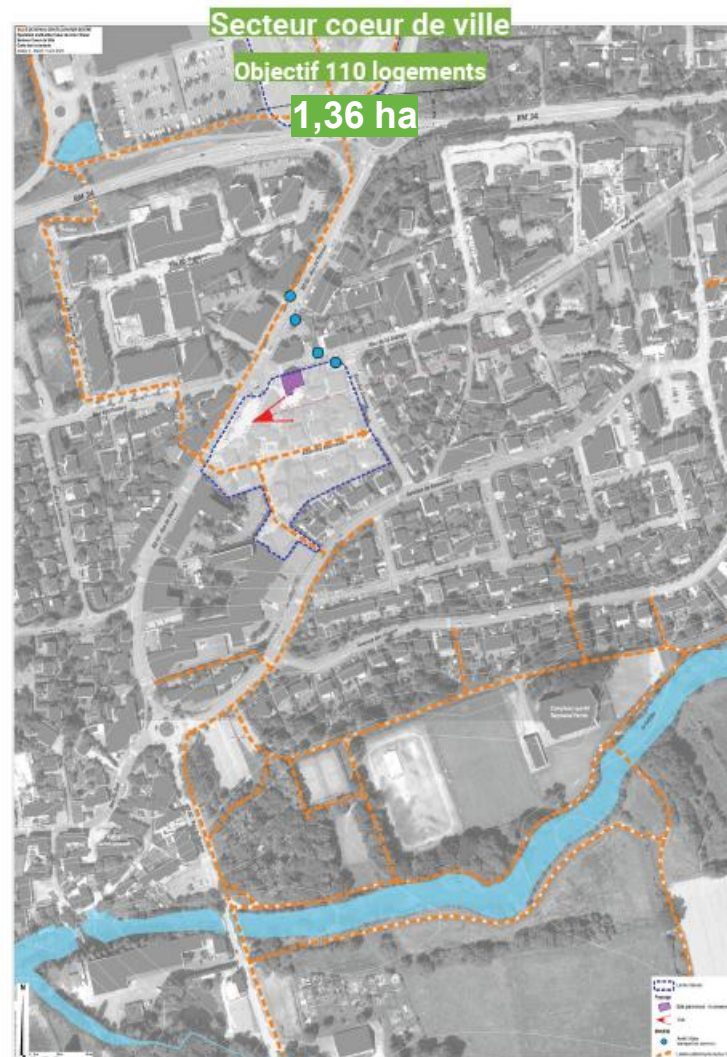
Exemple pour 1 secteur

1 plan du secteur

Des modules à l'échelle

Listes des modules

- Du logement individuel (différents volumes)
- Des logements collectifs (avec ou sans commerces)
- Du stationnement
- Des espaces verts
- Des espaces publics
- Des places et squares
- & Autres si vous voulez



Envoyé en préfecture le 19/06/2026

Reçu en préfecture le 19/06/2026

Publié le

ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Conserver le bâti patrimonial ?
Quels usages pour la place centrale ?
Imaginez les connexions **piétonnes/cycles**
à venir

Intégrer la vision paysagère
Imaginez les connexions **piétonnes/cycles**
à venir



La co-construction des scénarios : Cœur de Ville

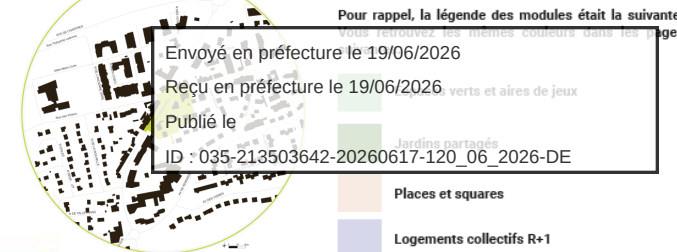


TABLE 10

Espaces publics

- Le groupe propose un agrandissement de la place centrale, entourée d'espaces verts et de loisirs. Le groupe souhaite conserver des places de parking sur la place.
- On retrouve également un square le long de l'allée de Bouvreuil, pour aérer les constructions dans cette zone.

Équipements publics

- Il est proposé de garder uniquement la façade de l'immeuble du comité des fêtes. Pour conserver les activités prenant places actuellement dans ce bâtiment, il est proposé de replacer une salle pour le comité des fêtes et/ou des salles partagées dans le nouvel immeuble.

Logements et formes urbaines

- Nombre de logements total : 101 logements (pour un objectif de 110 logements)
- De l'habitat collectif en R+3 avec du commerce (ou des locaux associatifs) est positionné le long de la rue de la Grange et à proximité immédiate de la place centrale. Derrière les maisons de l'avenue de Remondel, il est proposé d'implanter des immeubles en R+1 pour avoir une progressivité dans les hauteurs.
- Le groupe propose des toitures terrasses végétalisées avec des jardins pour les habitants au-dessus des bâtiments.

Circulations et stationnement

- Proposition d'élargir l'allée de Bouvreuil
- Privilégier les parkings en sous-sols (parkings privés)

En résumé : 101 logements

- > 38 logements R+3 avec commerces
- > 14 logements en R+2 avec commerces
- > 12 logements R+2
- > 37 logements R+1



TABLE 8

Espaces publics

- Le groupe propose une déviation de la rue de Rennes afin de pouvoir élargir les trottoirs du côté de la boulangerie et du Flyse. Cela permettrait de donner de la place devant les commerces existants et de créer des terrasses.
- La place centrale est élargie.
- Des plus petits espaces verts viennent rythmer et séparer les logements collectifs.

Équipements publics

- Le groupe propose la création de halles marchandes à proximité de la place centrale.
- Le bâtiment patrimonial est conservé.

Logements et formes urbaines

- Nombre de logements total : 100 logements (pour un objectif de 110 logements)
- Le groupe est resté sur des hauteurs ne dépassant pas le R+2. Les collectifs avec des commerces en rez-de-chaussée sont installés autour de la place centrale et de la rue de la Grange.

Circulations et stationnement

- La rue de Rennes est déviée.
- Des places de parkings sont installées le long de l'allée de Bouvreuil.

En résumé : 100 logements

- > 20 logements R+2 avec commerces
- > 24 logements en R+1 avec commerces
- > 56 logements R+2

	Places et squares
	Logements collectifs R+1
	Logements collectifs R+2
	Logements collectifs R+3
	Logements collectifs R+4
	Logements collectifs R+1 avec commerces en rez-de-chaussée
	Logements collectifs R+2 avec commerces en rez-de-chaussée
	Logements collectifs R+3 avec commerces en rez-de-chaussée
	Logements collectifs R+4 avec commerces en rez-de-chaussée
	Logements individuels





En résumé : 375 logements

- > 153 logements R+3
- > 116 logements R+2
- > 78 logements R+1
- > 28 maisons individuelles

TABLE 2

Espaces publics

- Le groupe a pris la décision de ne pas construire dans les zones inondables ou dans les zones identifiées comme humides.
- Des espaces verts et des espaces de loisirs sont aménagés dans les cœurs d'îlots ou à proximité des poches de maisons. Ils remplissent un rôle de proximité.

Logements et formes urbaines

- Au total, le groupe a positionné 375 logements (sur un total demandé de 400 logements).
- Le groupe a fait le choix de ne pas positionner de bâti dans les zones exposées au bruit en entrée de ville.
- L'habitat collectif (mélange de R+1 à R+3) est plutôt positionné en entrée de bourg. Le groupe n'a pas souhaité positionner de R+4.
- Un espace a été conservé pour un agrandissement éventuel d'Espoir 35.
- Les poches d'habitats individuels se situent plutôt dans les zones basses.

Circulations

- Le groupe est resté sur l'organisation des circulations proposée par les urbanistes dans les invariants.



En résumé : 386 logements

- > 160 logements R+4
- > 74 logements R+3
- > 100 logements R+2
- > 8 logements R+1
- > 44 maisons individuelles

TABLE 6

Espaces publics

- Le groupe a structuré sa proposition autour d'une coulée verte qui traverse l'ensemble du projet d'au moins 20m de large et qui relie les zones humides.
- De nombreux jardins partagés couvrent l'ensemble de la zone.
- Il faut avoir des jeux pour enfants à plusieurs endroits et des espaces de respiration.
- Le groupe n'a pas aménagé les zones humides et les zones inondables.

Logements et formes urbaines

- Au total, le groupe a positionné 386 logements (sur un total demandé de 400 logements).
- Sur l'organisation du bâti, chaque zone mélange aussi bien du collectif que de l'individuel. Le groupe a choisi de mettre les logements collectifs sur les abords et de centraliser les logements individuels à l'intérieur de la zone.
- Quelques collectifs en R+4 sont proposés, mais la majorité se situe entre du R+2 et R+3.

Circulations

- Des zones de stationnement sont installées dans la zone de bruit en entrée de ville. Les logements sont en léger recul.
- Une voie piétonne et cyclable est proposée grâce à la voie verte.
- Concernant les autres circulations, le groupe n'a pas fait de propositions supplémentaires par rapport aux invariants.

- Places et squares
- Logements collectifs R+1
- Logements collectifs R+2
- Logements collectifs R+3
- Logements collectifs R+4
- Logements collectifs R+1 avec commerces en rez-de-chaussée
- Logements collectifs R+2 avec commerces en rez-de-chaussée
- Logements collectifs R+3 avec commerces en rez-de-chaussée
- Logements collectifs R+4 avec commerces en rez-de-chaussée
- Logements individuels



2024-2025 : un contexte en mutation

Evolutions réglementaires

- La modification simplifiée du **SCoT**.
- Le nouveau **PLH**.
- La modification n°2 du **PLUi**.

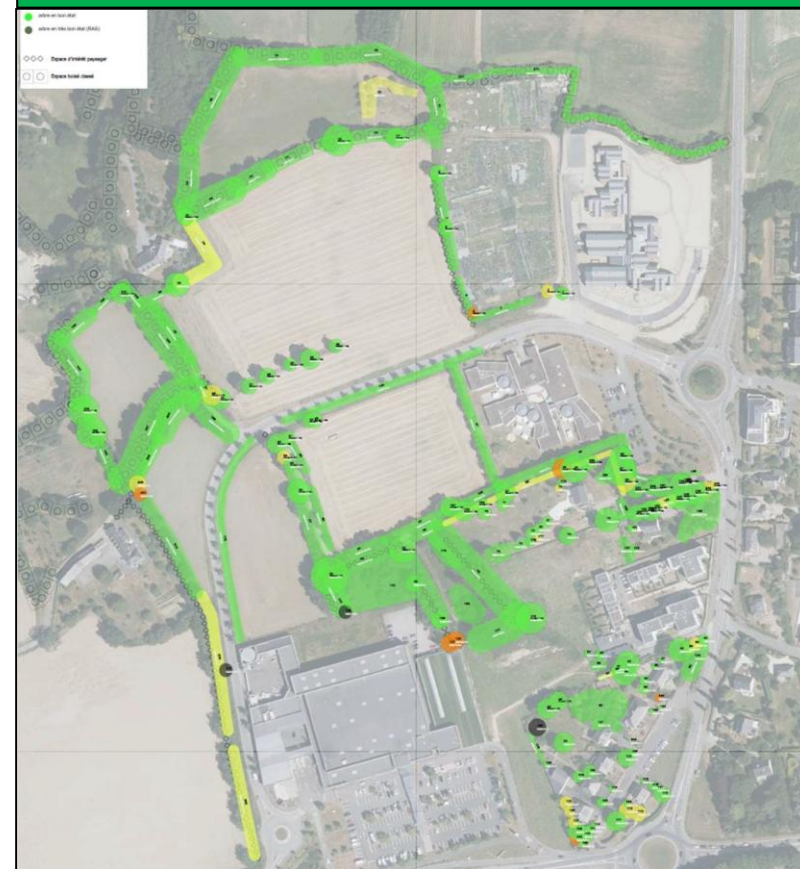
Nouvelles études

- Modification de la **zone inondable** opposable.
- Etat sanitaire des **arbres** et mesures de protections.
- Référentiel **Energie Bas Carbone** (Rennes Métropole).

Rencontre avec les instances

- La démarche de **concertation**.
- Les personnes publiques associées : **DDTM, Chambre d'agriculture, Rennes Métropole...**
- Les concessionnaires : Enedis, Grdf, Eau du bassin rennais...
- Les institutions : **Espoir 35, Super U, le FAM Castel'hand.**

Diagnostic et protection des arbres sur le secteur Orson

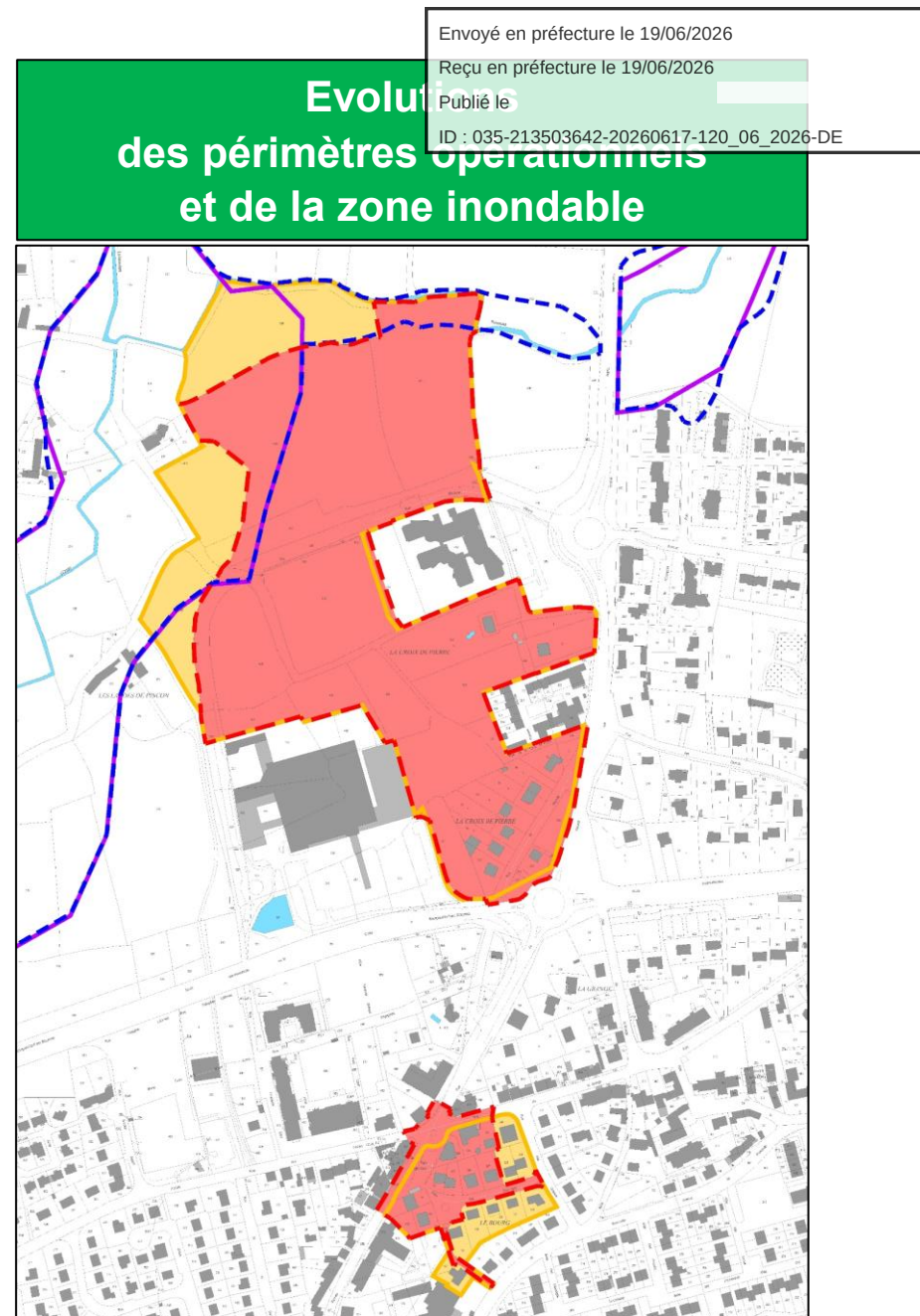


2024-2025 : une adaptation du projet

Evolutions apportées au projet

- Réduction des **périmètres** opérationnels notamment sur le secteur Cœur de Ville.
- Adaptation du **programme** en conséquence (densité et gabarits).
- Prise en compte de la nouvelle limite des **zones inondables**.
- Approfondissement de la réflexion sur la **mobilité**.
- Renforcement de la protection des **arbres**.
- Un **bilan financier** optimisé.
- L'implantation du **marché** sur la future place.
- ...

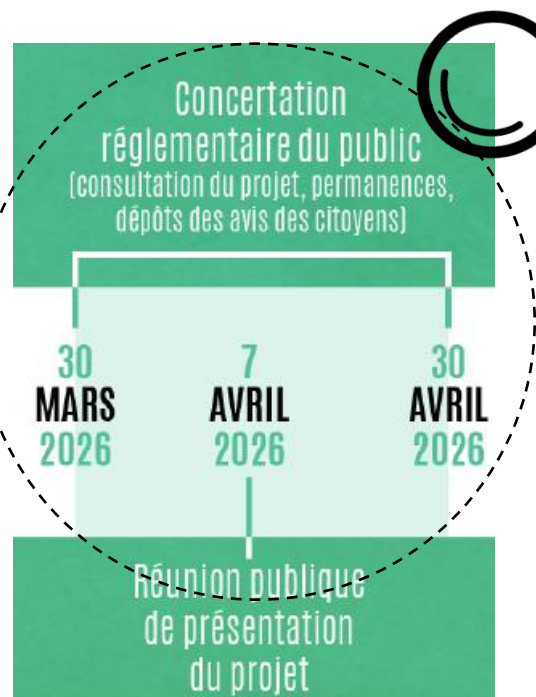
-  Périmètre d'étude 2022
-  Nouveau périmètre
-  Zone inondable AZI
-  Nouvelle zone inondable



2. Les prochaines étapes

COMMUNE





Concrètement, comment va se dérouler la concertation réglementaire ?



Du lundi 30 mars au jeudi 30 avril 2026



Une mise à disposition d'un **dossier de concertation** et d'un **registre de concertation**



Des panneaux d'exposition en accès libre pendant toute la durée de la concertation



2 permanences assurées :

- mercredi 8 avril (de 14h00 à 17h30)
- mercredi 22 avril 2026 (de 14h00 à 17h30)



Où ?

Direction de l'aménagement et de l'Urbanisme, 3 rue de la Mairie, aux heures d'ouverture



3. Présentation du projet

ARCHIPOLE



Les sites dans leur contexte

- **Le secteur Cœur de Ville** : un secteur clé en milieu urbain pour constituer une centralité dans l'agglomération.
- **Le secteur Orson** : opérer une couture urbaine entre des tissus urbains disparates ; finaliser le développement nord de l'agglomération dans la continuité de la Petite Saudrais, en limite sud de l'Orson.

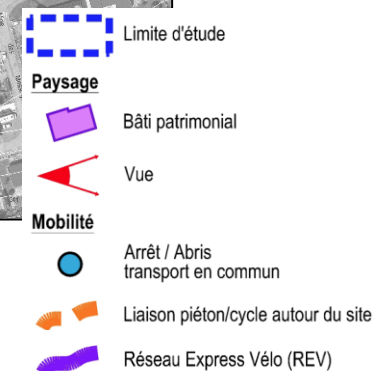
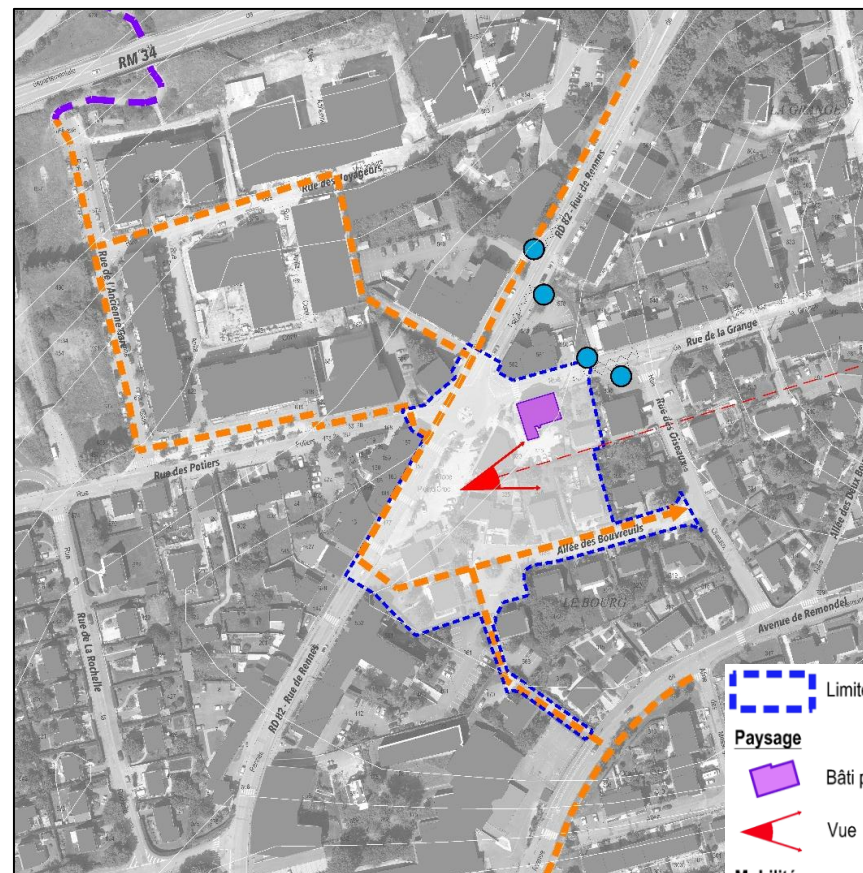




Secteur Cœur de Ville

Le contexte

- Un contexte urbain de **centralité**.
- Un **axe majeur** rue de Rennes et des **arrêts bus**.
- Une aire de stationnement peu valorisant.
- Un **angle** visuellement **stratégique**.
- Une **vie locale** articulée autour des commerces et services de proximité.
- Une proximité avec les **équipements communaux**.
- Des **éléments de patrimoine** (Maison Galèsne (ex-Comité des fêtes), perspective sur le clocher...).





Secteur Cœur de Ville

Le fonctionnement

- Une **place piétonne**.
- **Deux accès différenciés**, « public » rue de Rennes, « résidentiel » rue des Oiseaux.
- Un **stationnement public** associé à la place.
- Des **stationnements vélos** sur la place.
- Un **cheminement doux** vers l'avenue de Remondel.
- La **proximité des arrêts bus**.





Secteur Cœur de Ville

Les espaces publics

- Une **place visible**, ouverte sur les voies.
- Une **place végétalisée** recréant de l'intimité.
- Un **parvis** au droit des commerces existants.
- Une **place structurée** par les constructions, intégrant la Maison Galèsne (ex-Comité des fêtes).
- Une **place vivante** associée aux commerces et à une desserte facilitée.
- Une place offrant un **usage mixte** (manifestation, marché...).
- La **valorisation** du cheminement vers l'avenue de Remondel.





Secteur Cœur de Ville

Le programme

- Une **recomposition des espaces publics** pour une meilleure intégration dans le site.
- Le développement d'un **programme de logements** (environ 60).
- La programmation de **commerces/services de proximité** sur la place.
- Une **typologie urbaine** en accroche avec celle rue de Rennes.
- La **sauvegarde et la mise en valeur** de la Maison Galèsne (ex-Comité des fêtes).





Secteur Cœur de Ville

Les premières intentions





Secteur Orson

Le contexte

- Une trame **arborée** qui structure le paysage.
- Une **occupation urbaine** disparate.
- Des **cheminements doux** reliant la ville à la campagne, et le **REV**, lien vers Rennes.
- Des **arrêts bus** à proximité.
- L'**Orson** au nord et une **zone humide** au cœur du site.
- Un risque d'**inondation** au nord-ouest.
- Une desserte **structurante**.



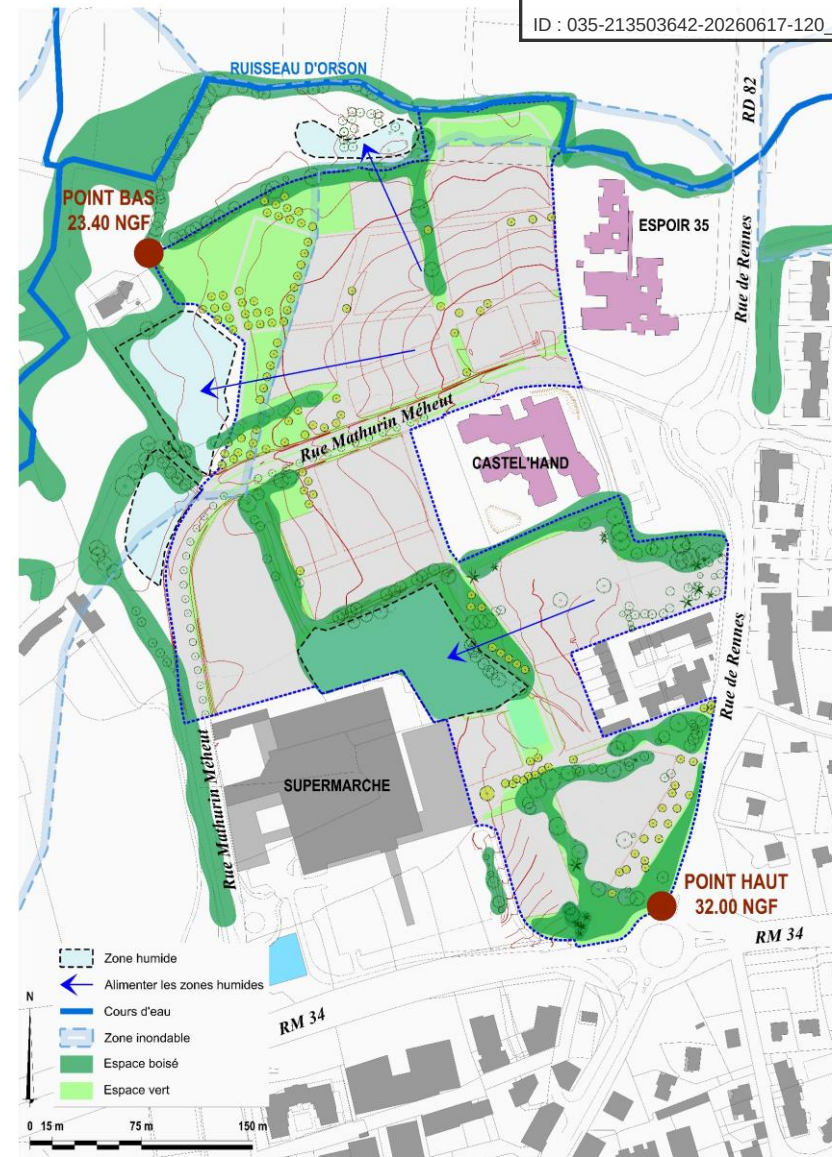


Secteur Orson

La trame verte et bleue

- La construction du projet à partir de la **trame verte et bleue** existante.
- Des **continuités naturelles**.
- Un **poumon vert** au cœur du quartier.
- Des **franges paysager**.
- **L'alimentation en eau des zones humides**.
- Une mise à distance du risque **d'inondation**.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE



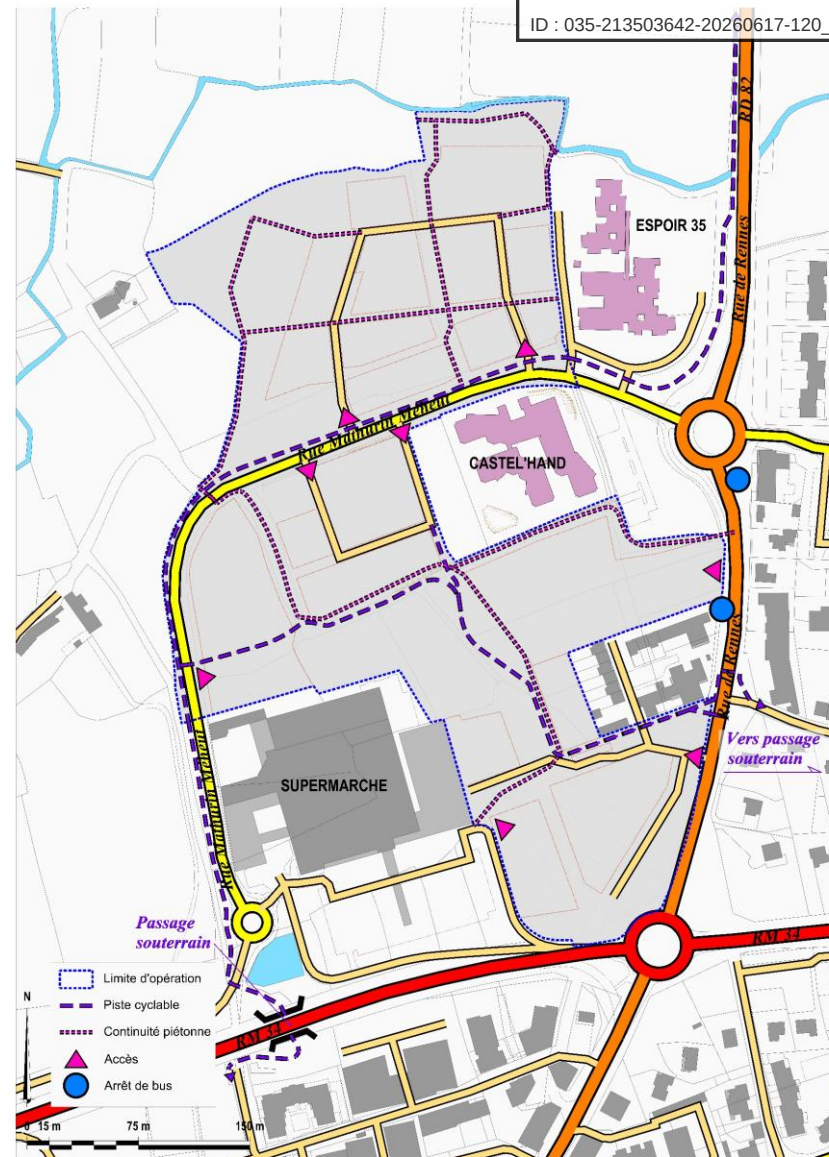


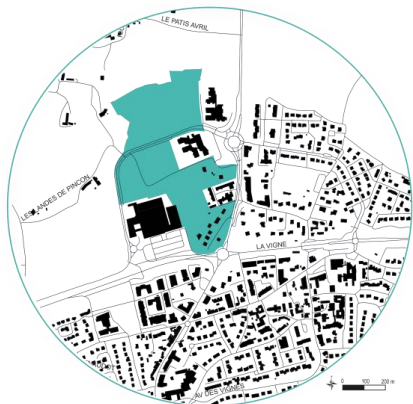
Secteur Orson

Le fonctionnement

- Limiter la place de la voiture.
- Promouvoir les modes actifs piéton/vélo connecté au réseau existant.
- Proposer des usages doux sécurisés.
- Intégrer les usages et aménagements existants (Petite Saudrais/Supermarché, REV...).
- Faciliter l'accès aux arrêts bus.
- Développer une offre de stationnement public adaptée aux différents usages.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE





Secteur Orson

Le programme

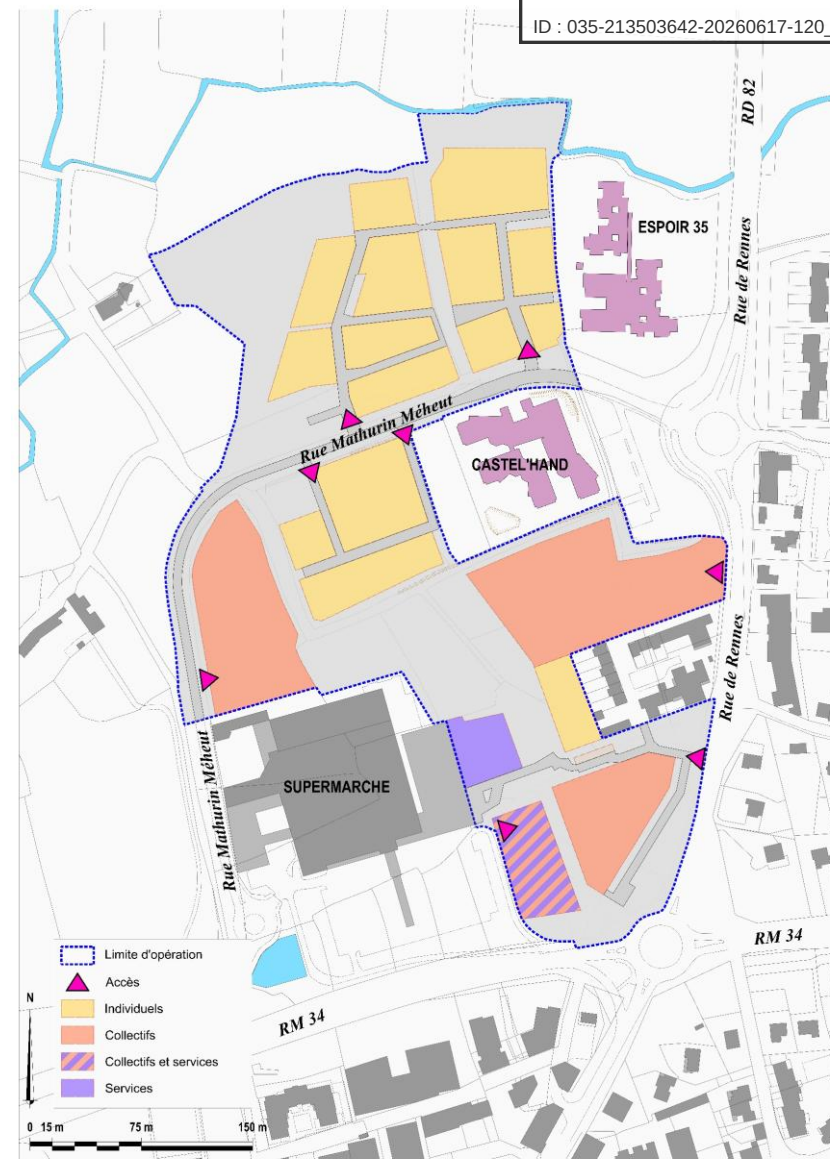
- La création d'environ **370 logements**, en locatif aidé abordable et accession libre.
- Une **typologie mixte et variée** pour une offre de logements diversifiée.
- Une **offre de service** à proximité du supermarché.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026

Reçu en préfecture le 19/06/2026

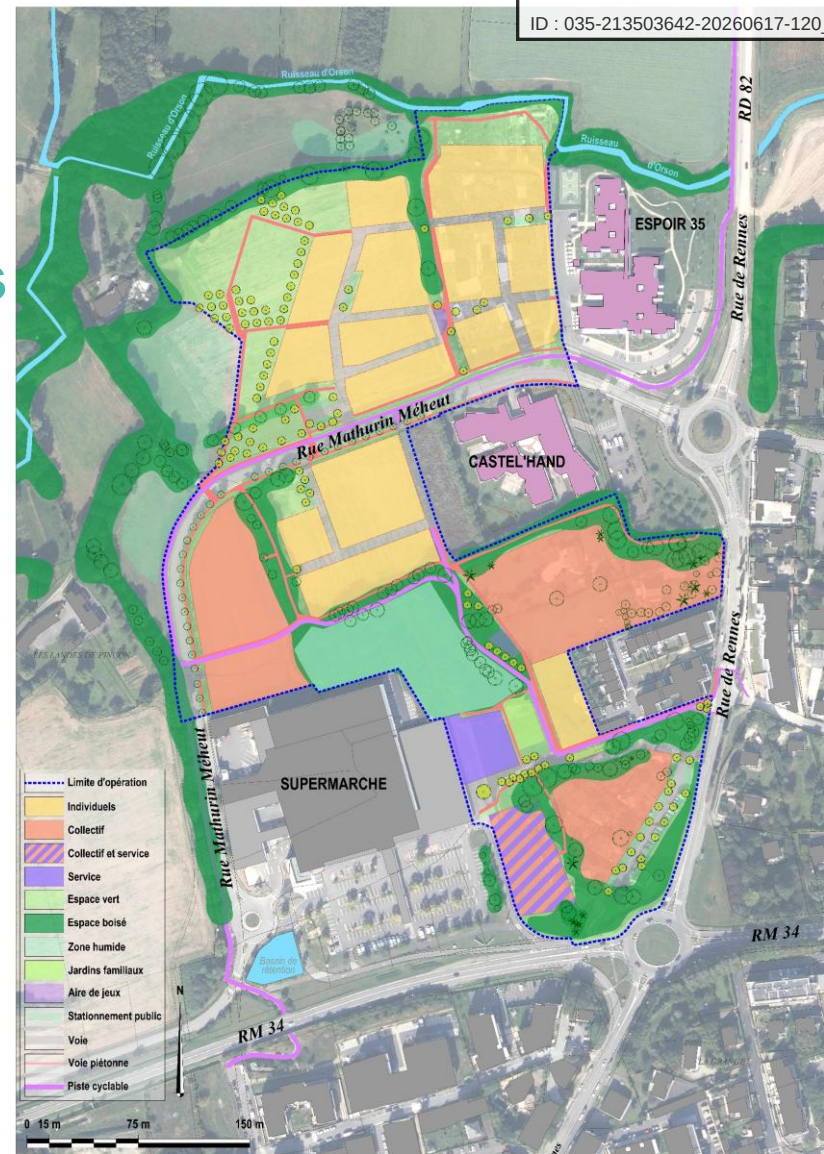
Publié le

ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE



Secteur Orson

Les premières intentions



Projection de la maquette 3D

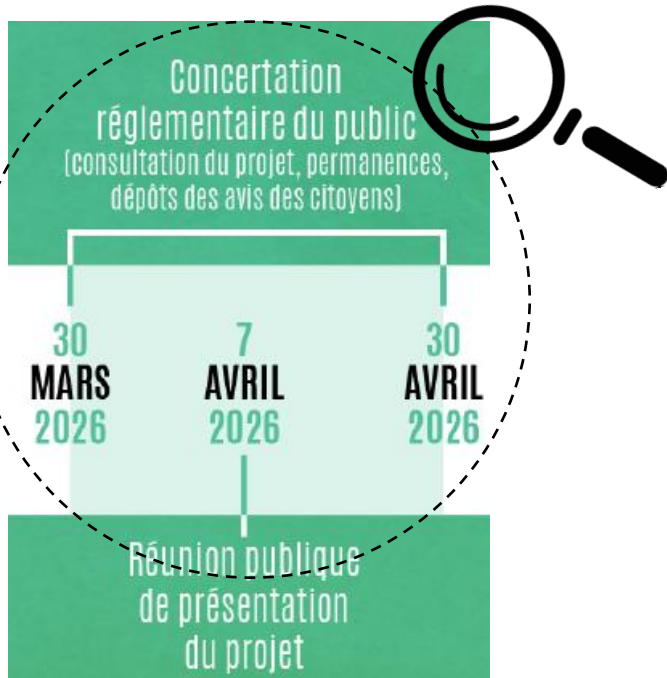


4. Temps d'échanges



5. Clôture

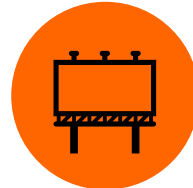




Du lundi 30 mars au jeudi 30 avril 2026



Une mise à disposition d'un **dossier de concertation** et d'un **registre de concertation**



Des panneaux d'exposition en accès libre pendant toute la durée de la concertation



2 permanences assurées :

- mercredi 8 avril (de 14h00 à 17h30)
- mercredi 22 avril 2026 (de 14h00 à 17h30)



Où ?
Direction de l'aménagement et de l'Urbanisme,
3 rue de la Mairie, aux heures d'ouverture

