

VILLE DE NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE

DOSSIER DE CREATION

ZAC MULTISITE CŒUR DE VILLE & ORSON

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC

❖ SITE DEMATERIALISE : <https://www.registre-dematerialise.fr/7208/>

Dates : Du 30/03/2026 au 30/04/2026

❖ SITE DEMATERIALISE : <https://www.registre-dematerialise.fr/3090/>

Dates : Du 17/06/2022 au 31/12/2023

❖ SITE DEMATERIALISE : <https://www.registre-dematerialise.fr/5110/>

Dates : Du 01/01/2024 à ce jour

❖ KIOSQUES ITINERANTS

Dates : 14/12/2022

❖ ATELIERS ET BALADES URBAINES

Dates : 07/01/2023 ET 11/04/2023

❖ REUNION PUBLIQUE

Dates : 07/04/2026

❖ PERMANENCES

Dates : 08/04/2026 ET 22/04/2026



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
I. ORGANISATION DE LA CONCERTATION.....	5
A. Première phase d'association du public organisée entre décembre 2022 et avril 2023 :	5
B. Seconde phase d'association du public organisée entre le lundi 30 mars 2026 et le 30 avril 2026 :	5
II. Bilan de LA phase de concertation PREALABLE REALISEE entre le 30 mars et le 30 avril 2026	6
A. Observations versées sur le site dématérialisé suivant :	6
B. Observations versées au registre papier disponible en mairie :	6
1. Contribution n°1 (Web) :Déposée le samedi 11 avril 2026 à 11:18.....	7
2. Contribution n°2 (Web) : Déposée le lundi 27 avril 2026 à 14:19.....	7
3. Contribution n°3 (Web) : Déposée le mardi 28 avril 2026 à 22:06.....	7
4. Contribution n°4 (Web) : Déposée le mercredi 29 avril 2026 à 22:21.....	8
5. Contribution n°5 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 11:53.....	10
6. Contribution n°6 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 11:59.....	10
7. Contribution n°7 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 12:12.....	10
8. Contribution n°8 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 12:16.....	11
9. Contribution n°9 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 13:13.....	11
10. Contribution n°10 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 13:21.....	12
11. Contribution n°11 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 13:27.....	12
12. Contribution n°12 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 13:30.....	12
13. Contribution n°13 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 13:33.....	13
14. Contribution n°14 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 13:37.....	13
15. Contribution n°15 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 13:39.....	14
16. Contribution n°16 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 14:38.....	14
17. Contribution n°17 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 14:49.....	14
18. Contribution n°18 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 16:02.....	14
19. Contribution n°19 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 16:22.....	15
20. Contribution n°20 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 16:28.....	15
21. Contribution n°21 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 16:45.....	15
22. Contribution n°22 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 16:51.....	15
23. Contribution n°23 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 16:55.....	16
24. Contribution n°24 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 16:57.....	16

25.	Contribution n°25 (Web) : Déposée le jeudi 30 avril 2026 à 16:59	16
26.	Contribution n°1 (registre papier) : Déposée le mardi 7 avril 2026	16
III.	Bilan de LA PHASE de concertation REALISEE entre LE 17 juin 2022 et LE 31 DECEMBRE 2023.....	17
A.	Observations versées sur le site dématérialisé :	17
1.	Contribution n°1 (Web) : Déposée le 11 janvier 2023 à 21 : 55.....	18
2.	Contribution n°2 (Web) : Déposée le 8 avril 2023 à 00 : 39.....	18
3.	Contribution n°3 (Web) : Déposée le 1 Mai 2023 à 02 : 02	18
4.	Contribution n°4 (Web) : Déposée le 30 décembre 2023 à 23 : 50.....	18
5.	Contribution n°5 (Web) : Déposée le 30 décembre 2023 à 23 : 50.....	19
6.	Contribution n°6 (Web) : Déposée le 30 décembre 2023 à 23 : 50.....	19
7.	Contribution n°7 (Web) : Déposée le 30 décembre 2023 à 00 : 00.....	19
8.	Contribution n°8 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 01.....	19
9.	Contribution n°9 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 00.....	20
10.	Contribution n°10 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 00	20
11.	Contribution n°11 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 00	20
12.	Contribution n°12 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 11	21
13.	Contribution n°13 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 15	21
14.	Contribution n°14 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 15	22
15.	Contribution n°15 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 18	22
16.	Contribution n°16 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 22	22
17.	Contribution n°17 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 23	23
18.	Contribution n°18 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 24	23
19.	Contribution n°19 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 26	23
20.	Contribution n°20 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 28	23
21.	Contribution n°21 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 34	24
22.	Contribution n°22 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 37	24
23.	Contribution n°23 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 00 : 40	24
24.	Contribution n°25 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 01 : 04	25
25.	Contribution n°26 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 01 : 30	25
26.	Contribution n°27 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 01 : 39	26
27.	Contribution n°28 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 01 : 48	26
28.	Contribution n°29 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 02 : 01	27
29.	Contribution n°30 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 02 : 25	27
30.	Contribution n°31 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 02 : 26	27

31.	Contribution n°32 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 02 : 27	28
32.	Contribution n°33 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 02 : 27	28
33.	Contribution n°34 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 02 : 28	28
34.	Contribution n°35 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 02 : 38	28
35.	Contribution n°36 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 02 : 53	29
36.	Contribution n°37 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 15 : 25	29
37.	Contribution n°38 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 16 : 04	30
38.	Contribution n°39 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 16 : 21	31
39.	Contribution n°40 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 16 : 35	31
40.	Contribution n°41 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 16 : 45	32
41.	Contribution n°42 (Web) : Déposée le 31 décembre 2023 à 21 : 31	32
IV.	Les apports de la concertation :	32
1.	Le périmètre de la ZAC :	32
2.	Formes urbaines et gabarits :	33
3.	Espaces publics – connexions et infrastructures existantes :	33
4.	Stationnement public :	33
5.	Patrimoine bâti et qualité architecturale :	33
6.	Volet Hydraulique :	33
V.	Le bilan de la Concertation :	33
VI.	Annexes :	35

I. ORGANISATION DE LA CONCERTATION

A. PREMIERE PHASE D'ASSOCIATION DU PUBLIC ORGANISEE ENTRE DECEMBRE 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 :

- Article consacré dans le journal municipal Castelnaudais de Janvier et Février 2023
- Article consacré dans le journal municipal Castelnaudais 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>

B. SECONDE PHASE D'ASSOCIATION DU PUBLIC ORGANISEE 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 Castelnaudais 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/>

II. BILAN DE LA PHASE DE CONCERTATION PREALABLE REALISEE ENTRE LE 30 MARS ET LE 30 AVRIL 2026

A. OBSERVATIONS VERSEES SUR LE SITE DEMATERIALISE SUIVANT :

<https://www.registre-dematerialise.fr/7208/> (2026)

➡ 25 contributions conservées.

B. OBSERVATIONS VERSEES AU REGISTRE PAPIER DISPONIBLE EN MAIRIE :

➡ 1 contribution manuscrite en date du mardi 7 avril 2026

1. CONTRIBUTION N°1 (WEB) : DEPOSEE LE SAMEDI 11 AVRIL 2026 A 11:18

Contribution : Création d'une crèche ou micro crèche.

En matière d'accueil de petite enfance, la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche dispose actuellement :

- D'une crèche associative (Menthalo) au pôle enfance La Marelle (20places)
- De deux micro crèche (Les P'tits Babadins & le Castel) au sein du quartier sud des berges de la Seiche
- De deux (MAM) Maisons d'Assistantes Maternelles (Les P'tits Sucres d'Orges & Ker Freyja) Rue de Rennes et au sein du quartier sud des berges de la Seiche
- D'un réseau d'assistantes maternelles

Compte tenu de l'offre déjà existante dans la commune, le projet n'a pas programmé de structures complémentaires. Elle demeurera toutefois attentive à tout demande de projet privé de type M.A.M. ou Micro-Crèche complémentaires à l'occasion des commercialisations à venir.

2. CONTRIBUTION N°2 (WEB) : DEPOSEE LE LUNDI 27 AVRIL 2026 A 14:19

Contribution: Pas d'immeuble de plus de 2 à 3 étages maximum pour éviter un sentiment de béton dans la ville. Des espaces verts pour des circulations agréables à pieds ou à vélos. Un centre ville où on se sent bien, pas juste des logements pour empiler les gens les uns sur les autres pour cocher les cases habitations pour tous.

La programmation envisagée pour la ZAC Multisite Cœur-de-Ville & Orson répond en premier lieu aux prescriptions du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) qui fixe des prescriptions en termes quantitatifs et qualitatifs. Elle répond également au Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) du Pays de Rennes qui fixe des niveaux minimums de densité expliquant ainsi la part significative consacrée aux programmations de logements collectifs et intermédiaires.

Pour le secteur Cœur de Ville, un arbitrage a été opéré afin de ne pas venir sur-densifier avec une limitation de la programmation ramenée à 55 logements environ. Ceci doit permettre de dégager des espaces publics généreux et arborés aux abords des bâtiments et bénéficiant aux habitants. Les immeubles intégreront, en rez-de-chaussée, des cellules commerciales et locaux techniques ce qui doit expliquer les gabarits d'immeubles installant les logements aux étages supérieurs.

Le centre-ville se verra doté d'espaces publics apaisés, végétalisés et répondant aux différents usages et besoins de la population Castelnodaise. La mise en connexion de cette centralité avec les quartiers environnants sera facilitée et aménagée, expliquant notamment le choix du périmètre élargi de la ZAC qui intègre l'allée des Bouvreuils, la sente piétonne qui relie l'avenue de Rémondel ou encore la rue de Rennes. Les commerces existants installés rue de Rennes seront raccrochés à la nouvelle centralité au travers d'un plateau routier aménagé en zone apaisée considérant le trafic routier quotidien.

Pour le secteur Orson, les gabarits des immeubles envisagés découlent de ces mêmes arbitrages pour permettre l'installation de Cœur d'îlots de pleine terre et végétalisés offrant ainsi des îlots de fraîcheurs aux futurs habitants.

Un travail attentif sera mené sur les architectures des bâtiments au moment des commercialisations des programmes de logements qui répondront à des cahiers des charges intégrant l'aspect ombre portée. La part consacrée au Biosourcé prendra une place prépondérante afin de réduire l'empreinte carbone des opérations.

3. CONTRIBUTION N°3 (WEB) : DEPOSEE LE MARDI 28 AVRIL 2026 A 22:06

Contribution: Une architecture pierre, brique, jolie qui respecte le style actuel du centre bourg. Pas du soviétique cubique à toit plat. Il y a déjà assez d'immeubles de ce style partout sur Rennes Métropole qui accentue la perte d'identité de notre architecture locale et nous font sentir comme des poules dans leur cage. Conserver également la possibilité de se garer proche des commerces. Sinon comment est-il prévu d'accueillir tous ces nouveaux habitants ? Crèche, places dans les écoles, sécurité, etc ? Une augmentation très importante de la population peut avoir des conséquences sur la qualité de vie d'une ville. Merci

Comme cela a été rappelé en réponse à la Contribution n°2, un travail attentif sera mené sur les architectures des bâtiments au moment des commercialisations des programmes de logements qui répondront à des cahiers des charges. Le secteur Cœur-de-

Ville sera également prescrit par les Bâtiments de France qui appuieront leurs avis sur l'identité patrimoniale communale (matérialité et formes urbaines)

Le secteur Cœur-de-Ville sera doté d'une offre publique de stationnements répondant aux besoins des commerces. Un dispositif de type "zone bleue" encadrant la durée d'utilisation permettra une rotation des véhicules. Une offre de stationnements sera également proposée durant la période des chantiers pour limiter l'impact pour les commerçants du centre-ville.

Chaque Bâtiment sera doté de stationnements privatifs suffisants. La commune a également fait le choix de privilégier l'accession libre en Cœur-de-Ville (offre de stationnement supérieure) afin de limiter les éventuels reports de stationnements sur domaine public.

La programmation générale de la ZAC Multisite Cœur-de-Ville & Orson prévoit environ 430 logements d'ici à 10-15 ans, soit environ 900 à 1000 habitants au total. Les rythmes de livraisons de logements permettront ainsi de répondre au seuil du "point mort" qui s'établit à 50 habitants par an. De préciser que, d'après les données INSEE, la trajectoire démographique des prochaines années voit une baisse significative de la taille des ménages, tant au niveau national que local ; ce phénomène étant déjà observé avec notamment un vieillissement de la population.

Les équipements publics existants dans la commune sont aujourd'hui suffisamment dotés pour accueillir ces nouveaux habitants. La commune dispose actuellement de trois groupes scolaires de premier degré. Les premières livraisons de logements qui sont attendues pour 2030 à 2032 permettront de maintenir leurs bons niveaux de fonctionnement.

D'autres équipements communaux tels que l'ALSH, la médiathèque ou encore les complexes sportifs sont également bien dotés et dimensionnés pour répondre à une population de 10 000 habitants. Le pôle santé porté par la commune et ouvert en 2021 a également permis de maintenir une offre de soin de proximité satisfaisante.

4. CONTRIBUTION N°4 (WEB) : DEPOSEE LE MERCREDI 29 AVRIL 2026 A 22:21

Contribution: Dans le document "docreacvo-01-rapport-presentation-1", on peut voir à la page n°32 un plan de l'atlas des zones inondables (AZI) il est stipulé dans cette même page " Dans le cadre de l'étude de projet et des scénarios, l'ensemble des constructions s'installera en dehors de cette cote AZI+30cm.". Cette cote figure sur le Schéma sous la forme d'un trait pointillé qui traverse la parcelle 458 de la zone 073 AK 01. Nous constatons que sur le projet dans ce même document qu'il est prévu d'implanter des collectifs sur cette parcelle 458 en complète contradiction avec les engagements de respecter la cote AZI+30cm.

Dans le document "docreacvo-04-etude-impact-2" on peut voir page 66 un schéma de courbes de niveaux et des pentes des terrains qui montre que cette parcelle 458 est située à l'altitude la plus basse de la ZAC et qu'elle va récupérer la moitié des eaux pluviales de la future ZAC. Il n'est prévu aucun aménagement type bassin de rétention dans la partie basse de cette parcelle en aval de collectifs prévus. De ce fait les eaux de pluie iront se déverser directement dans le chemin communal longeant la piste cyclable et passant derrière notre habitation.

Ce chemin est déjà saturé par les eaux issues des surfaces étanchéifiées dues à la construction du super U et ce malgré un bassin tampon réalisé lors de la construction et qui n'a aucune efficacité. Cette parcelle 458 ne devrait pas être construite et être plutôt utilisée pour y réaliser des ouvrages de rétention d'eau et d'espaces verts boisés. Si tant est que la décision d'y construire des logements persiste il serait préférable d'y implanter des logements individuels qui diminueraient les surfaces imperméabilisées et faciliteraient l'infiltration des eaux de pluie.

Nous noterons, de plus, qu'il n'est pas tenu compte dans le projet des nuisances sonores générées par le super U (Groupe électrogène dont nous attendons toujours et depuis des années la preuve de sa mise en conformité suite à une décision de justice, climatisations, ventilation, ballet des camions de livraison de nuit comme de jour, alarme qui se déclenche de façon intempestive, Ballet des voitures des clients du super U et surtout de la station-service. Implanter des logements si près de cette zone technique de l'établissement nous semble inappropriée d'autant si ce sont des collectifs hauts qui seront plus impactés par ces nuisances sonores.

En effet, il n'y aura entre ces logements en étage et les sources sonores aucun obstacle susceptible d'atténuer le bruit. Vous avez évoqué tenir compte des habitants jouxtant la future ZAC afin de ne pas les impacter par de nouvelles nuisances. Page 28 du document "docreacvo-01-rapport-presentation-1" un schéma des mesures acoustiques y figure. Nous constatons que le schéma reflète bien la réalité des nuisances générées par le Super U car une valeur de 52dB est relevée en regard de notre habitation, une des valeurs les plus hautes mesurées dans la ZAC hormis près du CD34.

Dans le projet il est prévu sur la parcelle 458 des collectifs dont la hauteur risque d'impacter la vue (quid de l'engagement suivant"La proximité avec ces habitations nécessitera d'appréhender les interfaces afin de préserver les vues et intimités.(page 41 du document de présentation.". La sortie des véhicules de cet ensemble de collectif est prévue en regard de notre propriété ce qui majorera les nuisances sonores que nous subissons déjà comme vous le démontrez avec les mesures que vous fournissez.

J'espère que notre contribution permettra de faire évoluer le projet et qu'il tiendra compte de nos remarques.

Le projet de ZAC tient compte des zones inondables et du risque d'inondation pour les futures constructions. Cependant, le caractère inondable de ce secteur (parcelle 458) est à ce stade théorique. Il s'appuie sur l'Atlas des zones inondables (AZI) dont la précision est relative à l'échelle opérationnelle. L'estimation de la côte +30cm est donc à ce stade une indication ; le terrain en lui-même n'est pas classé inondable.

Depuis la définition de l'AZI, le secteur a changé, avec les aménagements de la rue M. Méheut puis du REV, tendant à isoler la parcelle du secteur inondable.

Par ailleurs, les services de Rennes Métropole ont pour projet de remodeliser la limite des zones inondables autour de la rivière Orson afin de préciser et d'actualiser la limite des zones inondables. Le projet de ZAC tiendra compte de cette étude qui servira de base pour la définition finale du projet.

Dans l'attente de cette étude, le projet ne prévoit aucun logement en rez-de-chaussée sous la côte AZI+30 cm. Sur les trois bâtiments projetés, seuls 30 m² sont situés sous cette côte et seront affectés à des usages techniques ou même ressortis du futur bâtiment, les implantations à ce stade restant des intentions.

L'implantation des futurs bâtiments, la hauteur de leur rez-de-chaussée, la définition des usages intérieurs prendront bien évidemment en compte le caractère inondable.

Le projet inscrit un ouvrage de rétention des eaux pluviales sur la parcelle. Précisions qu'avec l'ensemble des mesures envisagées, cette opération doit assurer une gestion des eaux pluviales réglementaire.

S'agissant des études acoustiques, différentes mesures ont été réalisées par le cabinet ACOUSTIBEL.

- ➡ Le niveau de bruit mesuré de 52dB correspond à la parcelle 459 (Point n°8 hors périmètre de ZAC) et qualifié de « calme (environnement sonore de campagne), avec trafic sur la rue Mathurin Méheut à 25 mètres ».
- ➡ Le niveau de bruit mesuré de 48dB correspond à la parcelle 458 (Point E dans le périmètre de ZAC) et qualifié de « calme: aucun bruit en provenance de Super U ».

Bien que les mesures soient qualifiées de "Calmes", les désagréments sonores perçus sont liés au trafic de la rue Mathurin Méheut, qui augmentera à terme eu égard aux dessertes des programmations de logements envisagées.

Le projet de ZAC inclut différents aménagements sur cette infrastructure (Rue Mathurin Méheut) qu'il conviendra d'examiner au regard du seul critère sonore. Aussi, des aménagements de type plateau ou bien la réduction de la vitesse, pourront être des solutions ayant un réel effet sur le niveau sonore.

S'agissant de l'impact visuel, la propriété existante aux Landes de Pinçon se situe à 60 mètres au plus près de la limite parcellaire de la ZAC le long de la rue Mathurin Méheut (Macrolot n°5). Un premier filtre végétal de type Haie Bocagère est présent au droit de l'habitation à 20 mètres environ. Différents sujets ont des hauteurs de près de 10 mètres de hauteur (Quercus Robur). L'alignement d'arbres installé le long de la rue M. Méheut (Quercus Rubra) constitue un second filtre végétal avec des hauteurs

équivalentes ces prochaines années. L'ensemble constitue une barrière naturelle entre l'habitation et les futurs programmes de logements qui feront l'objet d'un suivi attentif de la commune à l'occasion des commercialisations auprès des opérateurs.

5. CONTRIBUTION N°5 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 11:53

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°6, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12, N°13, N°14, N°15, N°21, N°22, N°23, N°24, N°25 : Bonjour, Merci de tenir compte lors de cette concertation des contributions déposées lors de la première concertation <https://www.registre-dematerialise.fr/5104> du 17/06/2022 au 31/12/2023 en annexe.

Documents : contribution_5_Web_1.pdf

Voir seconde partie des réponses apportées aux contributions déposées en 2022 et 2023. (Contributions 27 à 67)

6. CONTRIBUTION N°6 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 11:59

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°5, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12, N°13, N°14, N°15, N°21, N°22, N°23, N°24, N°25 :

Bonjour, Merci de tenir compte lors de cette concertation des contributions déposées dans le cadre de l'enquête publique de la modification numéro 2 du PLUI de Rennes Métropole. Rennes Métropole avait indiqué que celles-ci seraient traitées ultérieurement dans le cadre de la création de la ZAC Cœur de Ville/Orson. Il est donc tout à fait pertinent et utile de les considérer et de les ajouter ici. Cordialement,

Documents : contribution_6_Web_1.pdf / contribution_6_Web_2.pdf / contribution_6_Web_3.pdf

L'ensemble des observations portées à l'enquête publique du PLUI a fait l'objet de remarques de la part de Rennes Métropole. Les compléments de réponses portant spécifiquement sur l'opération Cœur de Ville et Orson sont repris dans le présent bilan de concertation (2022, 2023 et 2026)

7. CONTRIBUTION N°7 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 12:12

Contribution: Remarques déposées par l'association ADRBS sur le dossier de création :

Documents : contribution_7_Web_1.pdf

L'ADRBS souhaite une gestion des eaux de ruissèlement de la rue Mathurin Meheut et de la piste cy-clable REV qui traverse la ZAC Orson sur le projet définitif.

L'ADRBS sera très vigilante sur le positionnement et les débits de fuite des bassins d'orage du projet définitif pour le pas aggraver la situation lors des périodes d'inondation ou de fortes pluviométries.

L'ADRBS est très favorable à la mise en valeur du ruisseau de l'Orson avec un reméandrage de cette zone afin de ralentir au maximum l'eau vers la Seiche.

L'ADRBS sera très attentive au dossier Loi sur l'Eau réalisé lors du projet définitif.

Au stade du dossier de Création de la ZAC, les intentions en matière de gestion hydraulique sont présentées. Elles intègrent l'ensemble des emprises comprises dans le périmètre de la ZAC. Aussi, une partie de la rue Mathurin Méheut et de la piste cyclable (REV) feront bien l'objet d'adaptations afin de recueillir les eaux de ruissellement pour ces emprises concernées.

Le dossier de loi sur l'eau sera établi au moment du dossier de Réalisation de la ZAC soit fin 2027 début 2028. Les modalités précises de gestion hydraulique seront alors précisées pour examen et avis par les services de l'état.

Une intervention ponctuelle de reméandrage demeure toujours d'actualité au nord de la parcelle 073AK160 et sera étudiée plus en détail avec les instances compétentes.

8. CONTRIBUTION N°8 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 12:16

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°5, N°6, N°9, N°10, N°11, N°12, N°13, N°14, N°15, N°21, N°22, N°23, N°24, N°25

Contribution: Bonjour, La modification numéro 2 du PLUi de Rennes Métropole a fait passer la nouvelle zone de la ZAC Coeur-de-Villeen RL au lieu de R+1+C. Nous avons alerté sur le danger de ce classement RL pour l'harmonie au sein du quartier avec un risque de sur-densification de la zone Coeur-de-Villelors de l'enquete publique de la mod2 du PLUi. Les documents de présentation ne sont guère rassurants avec des constructions en R+4+C soit du R+5! Cela va grandement affecter les maisons alentours avec: - Une perte importante de luminosité et donc d'apport solaire, ce qui engendrera aussi des dépenses supplémentaires pour se chauffer - Un trafic via l'allée des Bouvreuils qui va devenir insupportable. C'est une allée et non une départementale et 3 gros collectifs ne pourront pas être acheminés via l'allée des Bouvreuils. Il y a déjà des problèmes avec le collectif de la rue de Rennes qui provoque un sur-traffic avec des usagers qui roulent trop vite et sont peu courtois. L'accès de tous ces collectifs doit se faire par la rue de Rennes et la rue de la Grange qui sont dimensionnées pour cela. - Tous ces nouveaux logements vont aussi apporter leur (gros) lot de stationnements sauvages, ce qui va là aussi nuire aux habitants du quartier et créer des tensions. Pourquoi tant de densification? Rennes Métropole ne demande que 41 logements à l'hectare en renouvellement urbain pour Noyal Châtillon. Pourquoi donc faire 55-60 logements dans cette zone soit 69-76 logements à l'hectare, qui plus est avec une grande place et des parkings (insuffisants). Il y a donc trop de nouveaux logements, trop de hauteur, pas assez de parking... Je vous remercie par avance, Cordialement.

Comme rappelé en réponse à la contribution numéro 2, la programmation de logements envisagée en secteur Cœur-de-Ville a été limitée à environ 55 logements, répartis dans deux ensembles immobiliers. Les gabarits proposés en première intention seront en R+4+C au maximum avec des épannelages progressifs afin de tenir compte de l'environnement construit aux abords. De préciser que des programmes équivalents ont été créés ou sont en cours dans le secteur Gouverneur.

Cette orientation a été privilégiée à l'étalement des ensembles bâtis dans un souci de conserver des espaces publics généreux et répondant aux différents usages, que ce soit l'offre de stationnements publics, ou encore des espaces apaisés et dimensionnés pour une commune de près de 10 000 habitants à un horizon 15-20 ans.

A l'occasion des commercialisations, la commune demeurera très attentive au respect de l'environnement existant et établira des cahiers de charges dédiés à destination des groupements promoteurs-architectes. La prochaine modification du PLUi intégrera le plan de composition de la ZAC pour intégrer les adaptations nécessaires à la bonne réalisation de ces projets de renouvellement urbain en Cœur de ville. Les règlements littéraux et graphiques seront ainsi adaptés et rendus opérationnels.

La programmation de la ZAC prévoit également la requalification de l'allée des Bouvreuils afin de l'adapter à cette reconfiguration urbaine de Cœur de ville. A l'occasion des études de Réalisation de ZAC, nous pourrions venir en préciser les aménagements qui auront pour fonction d'apaiser et d'organiser la circulation automobile, les mobilités douces ainsi que les problématiques du stationnement sauvage.

Il convient enfin de préciser que le document d'urbanisme (Modification numéro 3 du PLUi) sera mis en compatibilité avec le plan guide de la ZAC. Un zonage opérationnel sera ainsi défini pour l'ensemble du périmètre. Un cahier de prescriptions sera établi pour l'ensemble des programmations envisagées afin de les encadrer.

9. CONTRIBUTION N°9 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 13:13

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°5, N°6, N°8, N°10, N°11, N°12, N°13, N°14, N°15, N°21, N°22, N°23, N°24, N°25 : Bonjour, Lors de la présentation du 7 avril, l'Architecte a annoncé que tous les nouveaux immeubles seraient alimentés par l'allée des bouvreuils. Cela m'a paru très compliqué à gérer. Mr Morvan, adjoint à l'urbanisme, m'avait annoncé que seul un collectif (situé au niveau du 6 allée des Bouvreuils) serait alimenté par l'allée des Bouvreuils. Les deux autres de la rue de Rennes (ancien et nouveau) seraient alimentés par le nouveau parking de la place Croc via la Rue de Rennes, avec des obstacles infranchissables pour les véhicules légers au bout de l'allée des Bouvreuils pour y restreindre la circulation. Cette dernière proposition me semblait beaucoup plus pertinente, l'idéal serait qu'aucun collectif n'utilise l'allée des Bouvreuils pour son accessibilité parking pour y apaiser la circulation. Je vous remercie par avance,

En complément de la réponse apportée à la contribution numéro 8, l'intention première, à ce stade du projet, traduite au plan de composition est de conserver le statut de l'allée des Bouvreuils en impasse et accessible depuis la rue des Oiseaux. L'accès au futur parking public, adressé rue de Rennes, sera également en impasse, à l'exception des véhicules techniques (répurgation-secours). Ces principes ont pour but d'éviter le transit qui s'organiserait alors entre la rue des Oiseaux et la rue de Rennes ; situation qui n'aurait pour répercussion que d'aggraver les flux, la sécurité et les conditions de circulation sur l'allée des Bouvreuils. La desserte des parkings sous-terrain s'organise ainsi dans les arrières depuis l'allée des Bouvreuils.

10. CONTRIBUTION N°10 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 13:21

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°5, N°6, N°8, N°9, N°11, N°12, N°13, N°14, N°15, N°21, N°22, N°23, N°24, N°25 : Bonjour, Les documents de présentation de la ZAC Coeur-de-Villemontrent deux collectifs très haut. Le plus haut, situé au niveau du 6-8 allée des Bouvreuils culminerait à R+4+C soit du R+5, ce qui est complètement démesuré vis à vis de l'habitat existant en R+1+C et même de toutes les constructions à Noyal Chatillon sur Seiche. Il faudrait donc veiller à réduire la hauteur. Vous aviez bien fait baisser la hauteur du projet Le Nell. De plus, son implantation jusqu'en bord extrême de l'allée des Bouvreuils est elle aussi déraisonnable, un alignement des façades avec les habitats existants serait nettement plus opportun: - Possibilité de parking entre le trottoir de l'allée des bouvreuils et le nouveau bâtiment - Possibilité d'élargir les trottoirs fort étroits et non compatibles PMR/poussette de l'allée des Bouvreuils de ce côté de la rue sans affecter les biens de l'autre côté de la rue. - Amélioration de la visibilité et de l'ensoleillement des maisons au 2-4 allée des bouvreuils Je vous remercie par avance,

En complément des réponses apportées aux contributions numéros 8 et 9, un certain nombre de Bâtiments, (livrés ou en cours de réalisation) adressés rue de Rennes, atteint des hauteurs en R+3+A et même R+4. Les gabarits des immeubles projetés en Coeur-de-Ville pourront éventuellement accueillir des derniers étages construits partiellement. Le travail avec les groupements promoteurs et architectes permettront de vérifier ou non ces scénarios. Les bâtiments ne constitueront pas des unités monoblocs, ils s'inséreront graduellement avec le tissu urbain existant.

S'agissant des emprises foncières allouées aux programmes de logements, elles correspondent à ce stade à des polygones d'implantation permettant de valider le capacitaire de chaque immeuble. Les alignements des façades ne sont pas encore figés et pourront effectivement s'adapter au regard des arguments qui sont visés dans la contribution : Largeur de trottoir, stationnement longitudinal éventuel, trame paysagère transitoire...

11. CONTRIBUTION N°11 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 13:27

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°5, N°6, N°8, N°9, N°10, N°12, N°13, N°14, N°15, N°21, N°22, N°23, N°24, N°25 : Bonjour, Le projet de ZAC Coeur-de-Ville prévoit d'intégrer la voirie de l'allée des Bouvreuils. La zone est déjà fortement touchée par le stationnement sauvage. L'ajout de nouveaux immeubles avec une densité très élevée (55-60 logements soit 69-76 logements à l'hectare avec une grande place alors que le PLUI ne demande que 41 logements à l'hectare en renouvellement urbain pour Noyal Chatillon sur Seiche) va de fait engendrer une pression supplémentaire sur le stationnement en centre ville. Une baisse de la densité (et des hauteurs) serait dès lors fortement souhaitable. Nous avons aussi vu dans les documents de présentation que vous comptiez utiliser les terrains des maisons existantes pour ajouter du stationnement en voirie. Nous nous opposons très fermement à cela car nous ne disposerions alors plus de quoi stationner nos véhicules sur nos terrains et cela rendrait aussi impossible l'accès à nos maisons avec sous-sol et donc pente pour y accéder. Je vous remercie par avance,

La question des densités et de la programmation a fait l'objet de réponses apportées aux contributions numéros 2 et 8.

En complément de la réponse apportée à la contribution numéro 10, le profil de requalification de l'allée des Bouvreuils sera précisé au stade du dossier de Réalisation de ZAC. Tout stationnement public longitudinal qui serait éventuellement installé le long de l'allée des Bouvreuils ne pourrait pas occasionner de gênes aux accès des maisons individuelles situées hors périmètre de ZAC (Est de l'allée).

12. CONTRIBUTION N°12 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 13:30

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°5, N°6, N°8, N°9, N°10, N°11, N°13, N°14, N°15, N°21, N°22, N°23, N°24, N°25 : Bonjour, La voirie de l'allée des Bouvreuils étant ajoutée au projet de ZAC Coeur de Ville, merci de refaire les trottoirs et les éclairages qui sont complètement délabrés. Cela a bien été réalisé avenue de Remondel qui est fort proche. Et ce, sans

amputer nos terrains pour y ajouter du stationnement public en voirie. Nous nous opposons très fermement à cela. Je vous remercie par avance,

En complément de la réponse apportée à la contribution numéro 11, le périmètre de requalification de l'allée des Bouvreuils se limitera strictement aux seules emprises publiques, sans impacter les propriétés privées existantes situées hors réu de la ZAC. La desserte en réseaux des futurs programmes de logements en Cœur-de-Ville transitera pour une partie par l'allée des Bouvreuils. A cet effet, les travaux de requalification intégreront la reprise du profil de voirie, les revêtements ainsi que l'éclairage public.

13. CONTRIBUTION N°13 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 13:33

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°5, N°6, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12, N°14, N°15, N°21, N°22, N°23, N°24, N°25 : Bonjour, Les hauteurs des immeubles de la ZAC Cœur-de-Villesont beaucoup trop hautes. R+4+C soit R+5 c'est définitivement trop haut. Et ce d'autant plus que les RDC sont des niveau plus hauts que la normale car destinés à héberger des commerces. Un alignement avec les hauteurs de la rue de Rennes (R+2+C) serait un grand maximum. Cordialement,

La question des densités et des gabarits des immeubles a fait l'objet de réponses apportées aux contributions numéros 2, 8 et 10.

14. CONTRIBUTION N°14 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 13:37

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°5, N°6, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12, N°13, N°15, N°21, N°22, N°23, N°24, N°25 : Bonjour, Pourquoi ne pas faire d'habitat social dans le cadre de ce projet? Le projet Le Nell apporte certes une hausse de l'habitat social au sein du centre ville mais ne pas faire d'habitat social dans la première itération de la ZAC Cœur-de-Villefera mécaniquement baisser la part de logements sociaux au centre ville. Cela présente donc un risque pour les propriétaires des maisons en bord de ce premier périmètre car cela va artificiellement baisser le taux de logements sociaux sur la zone et donc rendre toute future expropriation des maisons en bord de périmètre plus "justifiable". Merci donc de veiller à une répartition sociale et solidaire de ces nouveaux logements pour ne pas entrer dans ce cadre. Je vous remercie par avance, Cordialement,

Les études de Création de la ZAC ont fait l'objet d'un travail spécifique conjoint avec les services de Rennes Métropole en charge du Programme Local de l'Habitat (PLH). La localisation et la répartition des produits (Aidé-Abordable-Libre) à l'échelle de l'opération (Secteurs Cœur-de-Ville et Secteur Orson) ont été définies au regard d'un grand nombre de critères.

L'offre de logements aidés est déjà très majoritaire dans les derniers programmes réalisés rue de Rennes et rue des Voyageurs.

Le secteur Cœur-de-Ville a exclusivement été orienté en produit d'accession libre à ce stade, considérant la programmation globale qui pourra ainsi s'adresser à un seul opérateur.

Il convient également de rappeler que la législation ne permet pas aux opérateurs de logements aidés de prescrire la location d'un stationnement automobile. Dans ce cadre, un report des stationnements sur le domaine public est systématique et entraîne des conflits d'usages. Ce critère a été déterminant pour le Cœur de Ville.

La commune est garante de la mixité et de la répartition équilibrée des typologies de financements au sein de la commune. Des emprises foncières très favorables ont été consacrées à l'accueil de programmes aidés en secteur Orson totalisant près de 40% de la programmation générale de la ZAC conformément au PLH actuel.

15. CONTRIBUTION N°15 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 13:39

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°5, N°6, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12, N°13, N°14, N°21, N°22, N°23, N°24, N°25 : Bonjour, Le projet présenté ne présente pas d'amélioration de l'offre de stationnement pour la place Pierre Croc (+places derrière l'école de musique/crédit mutuel). Installer de nouveaux commerces va donc mécaniquement réduire la part de stationnement pour les commerces existants. Il faudrait donc augmenter le nombre de place de parking sur la place et que cela reste de la zone bleue. Je vous remercie par avance, Cordialement,

En complément de la réponse apportée à la contribution numéro 3, le futur parking public de Cœur-de-Ville sera bien réglementé en Zone Bleue et comprendra 25 places en rotation quotidienne.

D'autres stationnements pourront être étudiés rue de Rennes afin d'étoffer l'offre Générale en Cœur de Ville. La commune a également eu pour objectif de satisfaire les autres modes de déplacements avec des arbitrages à opérer. Un parking dédié aux cycles sera également installé sur la place centrale considérant l'augmentation significative des reports modaux.

Les futurs commerces disposeront également d'espaces extérieurs disponibles pour leurs activités, dans un environnement apaisé, et largement paysager offrant des îlots de fraîcheur en période estivale. L'ensemble pourra muter chaque dimanche pour accueillir le marché hebdomadaire.

Les commerces existants rue de Rennes verront également la requalification d'une partie de la rue de Rennes avec un dévoiement de l'axe de la chaussée vers l'Est, permettant d'élargir le trottoir pour plus de confort et de sécurité.

16. CONTRIBUTION N°16 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 14:38

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°17, N°18, N°19, N°20 : Des immeubles trop hauts pour un cœur de ville d'après le projet visible en mairie. Dommage que les concertations ne soient pas prises en compte. Juste du bla-bla-bla comme d'habitude ! On empile les gens les uns sur les autres et on met du vert autour pour se donner bonne conscience et se sentir écolo !

La question des densités et des gabarits des immeubles a fait l'objet de réponses apportées aux contributions numéros 2, 8 et 10. La loi Zéro Artificialisation Nette (Z.A.N.) est venue fixer une trajectoire de sobriété foncière. C'est dans ce cadre que le projet s'inscrit en conciliant offre de terrains à bâtir et programmations de logements collectifs et intermédiaires. L'ensemble de la chaîne de l'aménagement et de la construction travaille conjointement pour offrir des logements de qualité répondant aux nouvelles exigences environnementales, particulièrement du point de vue de la sobriété énergétique. Les précédents modes de construction, consommateurs en foncier, ne s'inscrivent plus dans ces trajectoires.

17. CONTRIBUTION N°17 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 14:49

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°16, N°18, N°19, N°20 : Pensez aux pompes de relevage ! Zone cœur de ville avec filet d'eau bien connu des anciens.

En phase Réalisation de la ZAC, des études géotechniques, avec mesures de niveaux de nappes, seront programmées pour adapter les modes constructifs le cas échéant. Elles seront également complétées par les opérateurs qui porteront les programmations en Cœur de ville.

18. CONTRIBUTION N°18 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 16:02

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°16, N°17, N°19, N°20 : Allée des Bouvreuils est une allée sale, pas entretenue, poubelles en stationnement sur les trottoirs toute la semaine. Trottoirs en très mauvais état. Il est difficile des les emprunter, sauf en slalomant entre les conteneurs à poubelles et en évitant les trous. Rond point non entretenu également. Lampadaires d'un autre siècle...

A terme, la requalification de l'allée des Bouvreuils permettra de remettre à niveau la rue. Nous examinerons avec Rennes Métropole, gestionnaire de voirie, l'opportunité d'interventions ciblées à court terme pour corriger ces situations qui sont décrites.

19. CONTRIBUTION N°19 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 16:22

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°16, N°17, N°18, N°20 : En espérant que les futurs projets de constructions tiennent compte des habitants du quartier installés depuis plus de 50 ans. Un peu d'humanité et de respect s'il vous plaît !

Les concertations qui se sont tenues en 2022, 2023 puis 2026 ont permis à la collectivité de resserrer le périmètre de ZAC en secteur Cœur de Ville. Cinq propriétés ont ainsi été ressorties.

Ces dernières bénéficieront d'une requalification complète de l'allée des Bouvreuils avec, pour engagement de la collectivité, de bien prendre en compte le devenir de la rue dans un contexte de renouvellement urbain. Le projet Cœur-de-Ville permettra également de renforcer le caractère commercial du Cœur-de-Ville avec une offre complémentaire de commerces et services de proximité.

Les exigences de qualité urbaine, architecturale et paysagère des futurs programmes de logements seront importantes dans un contexte de couture urbaine avec l'environnement existant. L'association des Architectes des Bâtiments de France (ABF) y contribuera également.

20. CONTRIBUTION N°20 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 16:28

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°16, N°17, N°18, N°19 : Projet cœur de ville, des immeubles prévus beaux trop hauts! Pourquoi une telle densification ?

La question des densités et des gabarits des immeubles a fait l'objet de réponses apportées aux contributions numéros 2, 8, 10 et 16.

21. CONTRIBUTION N°21 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 16:45

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°5, N°6, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12, N°13, N°14, N°15, N°22, N°23, N°24, N°25 : Bonjour, Trop de hauteur! Les maison du quartier n'ont qu'un étage! Cela va détériorer fortement la qualité de vie avec des ombres portées énormes. Merci

La question des densités et des gabarits des immeubles a fait l'objet de réponses apportées aux contributions numéros 2, 8, 10 et 16. Les futurs bâtiments installés en Cœur-de-Ville sont systématiquement en retrait des habitations existantes avec épannelages progressifs dès lors que la situation l'exige. Ceci dans le but de limiter les impacts en matière d'ombres portées. Un travail avec les groupements opérateurs-architectes nous permettra de préciser ces sujets.

22. CONTRIBUTION N°22 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 16:51

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°5, N°6, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12, N°13, N°14, N°15, N°21, N°23, N°24, N°25 : Bonjour, La baisse de la démographie a 10 ans d'avance sur ce qui était escompté il y a peu. Pourquoi densifier autant? Il faut au contraire faire une place aérée, boisée, végétalisée mais pas avec des immeubles haut comme ici (R+5, c'est juste énorme pour le Cœur-de-Ville de Noyal Chatillon. C'est quasiment aussi haut que le clocher de l'Eglise Saint Martin (25m)! A réduire d'urgence! Pourquoi construire en limite de propriété comme l'immeuble sur l'allée des bouvreuils et pas en alignement de façade avec les maisons existantes? Cela permettrait le passage d'usages doux voire de places de parking. Construire en limite de propriété accentue le côté massif de ces nouveaux immeubles. Le meilleur exemple est celui des immeubles de la rue de Rennes construits sous la mandature 2014-2020 où on a même l'impression oppressante que les balcons sont au-dessus de la rue (RD). Merci

La question des densités, des gabarits des immeubles et des alignements a fait l'objet de réponses apportées aux contributions numéros 2, 8, 10 et 16. Le programme paysager de la place centrale prévoit la plantation de près de 30 arbres à terme comme réponse aux îlots de fraîcheurs. La couverture canopée de ces sujets adultes représentera une couverture arborée très importante.

Chaque fosse de plantations fera également l'objet d'un travail de nivellement permettant de capter un maximum d'eaux de ruissellement.

23. CONTRIBUTION N°23 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 16:55

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°5, N°6, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12, N°13, N°14, N°15, N°21, N°22, N°24, N°25 : Bonjour, Tous ces immeubles haut ne vont provoquer que des îlots de chaleur et des problèmes de perméabilité des sols. Il y a déjà de l'eau dans les caves de l'allée des bouvreuils... L'eau est très proche. L'allée des bouvreuils et ses jardins, avec ses nombreux arbres, arbustes, fleurs et étendues d'herbe sont le poumon vert du cœur de ville. Quid de l'impact sur les parcelles environnantes? Remontées d'eau? Assèchement de la végétation suite à l'augmentation de la température et de la circulation automobile des nouveaux arrivants...

En complément de la réponse apportée à la contribution numéro 22, le choix des essences installées en Cœur-de-Ville fera l'objet d'une attention particulière dans un contexte de réchauffement climatique.

24. CONTRIBUTION N°24 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 16:57

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°5, N°6, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12, N°13, N°14, N°15, N°21, N°22, N°23, N°25 : Bonjour, Trop peu de places de parking, les commerces existant, déjà fragilisés par les nombreux chantiers précédents vont perdre même par rapport à l'existant... Ajoutez à cela la difficulté de recruter de nouveaux commerces...

La question des stationnements a fait l'objet de réponses apportées à la contribution numéro 15.

25. CONTRIBUTION N°25 (WEB) : DEPOSEE LE JEUDI 30 AVRIL 2026 A 16:59

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°5, N°6, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12, N°13, N°14, N°15, N°21, N°22, N°23, N°24 : Bonjour, Les zones non comprises dans le périmètre du projet actuel (1 rue des oiseaux, 2-4+1-3-5-7 allée des bouvreuils) doivent être sorties du périmètre d'étude global tout comme l'est l'allée de Remondel

Le dossier de Création de la ZAC multisite Cœur-de-Ville & Orson est venu arrêter le périmètre d'opération. L'ensemble des propriétés visées a été ressorti. Les propriétés visées dans la contribution ont été ressorties et ne sont donc plus concernées par le périmètre opérationnel de la ZAC. Le périmètre d'étude initial ne constitue pas un périmètre opposable et n'avait pour objet que de définir une limite territoriale pour les études environnementales et urbaines.

26. CONTRIBUTION N°1 (REGISTRE PAPIER) : DEPOSEE LE MARDI 7 AVRIL 2026

Contribution : « je ne suis pas d'accord avec les trois grands collectifs derrière le super U et face aux Landes de Pinçon n°6

Cette question a fait l'objet de réponses en contribution numéro 4 (Concertation 2026).

III. BILAN DE LA PHASE DE CONCERTATION REALISEE ENTRE LE 17 JUIN 2022 ET LE 31 DECEMBRE 2023

A. OBSERVATIONS VERSEES SUR LE SITE DEMATERIALISE :

<https://www.registre-dematerialise.fr/3090/> (2022 à 2023)

➡ 41 contributions (1 contribution n°24 retirée pour absence de modération).

1. CONTRIBUTION N°1 (WEB) : DEPOSEE LE 11 JANVIER 2023 A 21 : 55

Observation:

Les constructions de nouveaux logements sur Noyal Chatillon ne cessent d'augmenter ayant pour conséquence un flux de véhicules très important. Y-a t-il un projet d'aménagement des routes ? L'insertion le matin devient presque impossible et est très dangereuse pour les personnes habitant les petites routes perpendiculaires à la D82. Un accident grave a eu lieu en ce début d'année. Il faut agir: passer cette route à 50 km comme devant le restaurant Beaulieu, mettre un radar, des ralentisseurs, des ronds points?

Le périmètre de la ZAC multisite Cœur de Ville et Orson inclut une requalification ponctuelle ou complète d'emprises publiques. Sont concernées la rue de Rennes, l'allée des Bouvreuils, la rue de Rennes (partie nord), l'impasse de Croix de Pierre et la rue Mathurin Meheut. Ces interventions porteront notamment sur des aménagements de sécurité eu égard aux trafic actuel et futur. Ils s'organiseront dans la même temporalité que la ZAC sur une période allant de 2030 à 2040.

2. CONTRIBUTION N°2 (WEB) : DEPOSEE LE 8 AVRIL 2023 A 00 : 39

Observation:

Quelque soit les décisions, pour avoir un centre Bourg agréable il faut conserver le style brique pierre même modernisé avec des toits traditionnels qui rendent les centres Bourgs charmants et non des toits plats et autres immeubles cubiques affreux style zone industrielle qui peuplent rennes, Vern sur seiche etc. Merci

La question de l'architecture en cœur de ville notamment a fait l'objet de réponses apportées en contribution numéro 19 (Concertation 2026).

3. CONTRIBUTION N°3 (WEB) : DEPOSEE LE 1 MAI 2023 A 02 : 02

Observation:

Bonjour, côté urbanisme il faut conserver l'architecture brique pierre avec de vrais toits, pas de cubique inesthétique, gardons l'identité architecturale de la commune qui se perd dans les nouveaux programmes immobiliers neufs qui poussent dans la commune... Route : sécuriser la d34 c'est une rocade bis, davantage de voies cyclables entre les communes comme Vern, chartres etc Activités économiques : préserver l'activité agricole c'est important. Le marché peut s'étendre sur la rue, avec les commerces à proximité c'est ce qui fait son charme et son succès. Merci de votre attention.

La question de l'architecture en cœur de ville notamment a fait l'objet de réponses apportées en contribution numéro 19 (Concertation 2026).

En complément, s'agissant des secteurs agricoles impactés, ces derniers représentent au total 4.33 ha. Les éventuels exploitants bénéficiant de baux agricoles sur les fonciers prélevés feront l'objet d'un accompagnement par la collectivité et notamment d'une indemnité légale calculée selon les référentiels établis par la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine.

Lorsque la commune sera titrée sur ces parcelles agricoles au travers des négociations amiables ou par voie d'expropriation le cas échéant, elle confiera la gestion de la fauche des espaces d'expansion de l'Orson auprès d'exploitants de la commune.

Le marché hebdomadaire sera maintenu rue de Rennes ainsi que sur la future place centrale.

4. CONTRIBUTION N°4 (WEB) : DEPOSEE LE 30 DECEMBRE 2023 A 23 : 50

Observation:

- Place Pierre Croc

Quelle est l'utilisation actuelle de cette "place" ou plutôt de ce parking qui vient d'ailleurs d'être refait?

C'est une zone de stationnement en zone bleue pour alimenter les commerces (Boulangerie Bouetard, Bar Le Flyse, Crédit Agricole, Coiffeur,...)

Si on s'y intéresse, on s'aperçoit qu'il y a un renouvellement complet des voitures stationnées sur la place toutes les 5 à 10mn.

Elle est saturée aux heures de pointe. Les gens attendent qu'une place se libère pour aller dans les commerces.

Supprimer ces stationnements va mettre en péril les commerces alentours: les gens ne pourront plus s'arrêter et feront leurs achats ailleurs (lieux de travail, endroits pratiques pour stationner comme les grandes surfaces,...)

La question des stationnements a fait l'objet de réponses apportées en contributions numéros 3,15 et 19 (Concertation 2026).

5. CONTRIBUTION N°5 (WEB) : DEPOSEE LE 30 DECEMBRE 2023 A 23 : 50

Observation:

Les nouvelles constructions ont peine à remplir leurs cellules commerciales dont la pérennité semble compliquée même avec les aides de la mairie.

Il y a un manque d'attractivité pour des cellules commerciales au centre ville/Isle de NCSS car Rennes et notamment le centre Alma sont très proches (et Alma est en partie sur le territoire de NCSS).

Quels sont les objectifs de la mairie pour ces cellules commerciales?

Un travail de concertation spécifique sera mené avec les commerçants existants. Les futures cellules auront vocation à compléter l'offre actuelle, notamment vers le commerce de bouche. Ces sujets seront appréhendés en amont des commercialisations afin d'identifier de possibles investisseurs et de les associer dès la conception des futurs programmes.

6. CONTRIBUTION N°6 (WEB) : DEPOSEE LE 30 DECEMBRE 2023 A 23 : 50

Observation:

Pourquoi aucun des propriétaires des parcelles impactées par la ZAC Coeur de Ville/Orson n'a été contacté avant la décision du maire visant à définir le périmètre et leur future expropriation/expulsion?

L'ensemble des propriétaires inclut dans le périmètre des études s'est vu adresser un courrier en décembre 2022 les informant des démarches engagées et des intentions recherchées par la commune. D'autres courriers ont également été adressés en février 2023 et mars 2026.

Des échanges se sont tenus avec différents propriétaires. D'autres se poursuivront en phase Réalisation de ZAC.

7. CONTRIBUTION N°7 (WEB) : DEPOSEE LE 30 DECEMBRE 2023 A 00 : 00

Observation:

Pourquoi toujours opposer anciens et nouveaux habitants?

Pourquoi exproprier, expulser des habitants, entreprises et commerces pour faire toujours plus de logements "justifiés" par une arrivée massive de nouveaux habitants ?

La commune engage des réflexions et projets urbains qui répondent à l'intérêt général à l'appui des documents de planification territoriale. En ce sens, chaque commune de la métropole rennaise prend des engagements pour accueillir les populations nouvelles désireuses de s'installer à commencer par les jeunes ménages. Ces orientations s'inscrivent dans un cadre légal sous contrôle des juridictions compétentes.

Il convient de rappeler que la collectivité est venue réduire le périmètre opérationnel de la ZAC en cœur de ville notamment, en s'appuyant sur les propriétés déjà maîtrisées.

8. CONTRIBUTION N°8 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 01

Observation:

Qu'est ce qui est prévu pour dédommager les entreprises et commerces qui se font exproprier/expulser?

Aucun commerce n'est directement impacté en cœur de ville. D'autres activités peuvent faire l'objet d'un suivi et d'un accompagnement par la collectivité.

9. CONTRIBUTION N°9 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 00

Observation:

Pourquoi avoir construit la maison médicale sur un seul niveau?

Elle était pourtant dans une zone bordée d'immeubles.

Une construction plus intelligente comme la maison médicale de Vern sur Seiche - avec une crèche - aurait été un gros plus pour la ville.

Il y a toujours une pénurie de médecins. La construction de cette maison médicale n'a fait qu'améliorer le confort des praticiens qui étaient déjà présents sur la ville et ont déménagé dans la nouvelle structure. Il y a eu très peu de nouveaux praticiens, ce qui est plus que regrettable compte tenu de la pénurie. Les habitants sont déjà obligés d'aller dans d'autres villes pour se faire soigner.

La situation va s'empirer inexorablement avec l'arrivée de nouveaux habitants.

En premier lieu, le pôle santé visé se situe hors périmètre de la ZAC. L'offre de médecins généralistes pour la commune a été renforcée avec l'arrivée de 4 médecins qui n'exerçaient alors pas dans la commune. Cette offre nouvelle a amené l'ARS à ressortir la commune de la situation de tension dans laquelle elle se trouvait avant 2020.

10. CONTRIBUTION N°10 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 00

Observation:

La précédente ZAC Centre ville prévoyait des constructions limitées à du R+2 pour une intégration avec l'existant.

Pour faire 110 logements dans la ZAC Cœur de ville, il faut passer par du R+3 à R+5 (R+4+A=R+5)

C'est contraire à la charte pour un urbanisme maîtrisé et écologique signée par Mr le maire le 10/05/2023

La question de la densité a fait l'objet de réponses apportées en contributions numéros 2 et 10 (Concertation 2026).

11. CONTRIBUTION N°11 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 00

Observation:

L'Allée des Bouvreuils est le poumon vert du cœur de ville avec des jardins avec de nombreux arbres, haies, fleurs hébergeant une faune et une flore riche.

L'heure est à la préservation de ces zones, pas à la création d'îlots de chaleur et à la destruction de la biodiversité.

Les étés sont de plus en plus chauds, la densification, l'artificialisation des sols sont des facteurs qui rendent les villes invivables, irrespirables.

NCSS mérite mieux que cette folie destructrice

La question environnementale a fait l'objet de réponses apportées en contributions numéros 2, 8 et 22. (Concertation 2026).

Il convient de préciser que le secteur Cœur de Ville, largement minéral en l'état, fera l'objet d'une revégétalisation avec l'installation en première approche, de près de 30 arbres de hautes tiges, avec un ensemble de massifs fleuris. Un ouvrage d'infiltration des eaux pluviales sera également installé sur la place centrale pour limiter les rejets vers les réseaux existants. Concernant le secteur Orson, outre le maintien d'une très grande partie du patrimoine bocager (cf étude Aubépine), il verra également l'installation de près de 60 arbres de hautes tiges et de 350 arbres en jeunes plants, ainsi que 3.5 ha environ d'espaces engazonnés.

La préservation des différentes strates végétales existantes ainsi que les apports induits par la ZAC participeront de l'absorption du carbone à l'échelle locale.

L'ensemble des macrolots et lots individuels privés seront également prescrits par des zones de pleine terre avec plantations et infiltration des eaux pluviales.

Ce travail paysager et environnemental se poursuivra en phase Réalisation.

12. CONTRIBUTION N°12 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 11

Observation:

Quelles sont les simulations réelles et précises qui ont été réalisées pour la densification de la zone au niveau de l'élévation de température du coeur de ville que cela engendrera?

Les dernières constructions permettent déjà d'apercevoir ce que cela donnera.

Début septembre 2023, il faisait encore 28°C dans les nouveaux appartements de la rue de la Grange à 9h du matin...

Une température bien supérieure à celles (20°C) dans les maisons du coeur de ville protégées par leur jardins, leurs haies et leur plus faible densité.

Quel sera le cas quand tout aura été bétonné? 30°C? 35°C? 40°C?

Le réchauffement climatique demeure au cœur des préoccupations pour tout projet à terme. Les plantations de hautes tiges ainsi que la gestion hydraulique sur l'espace public doivent constituer des premières réponses en termes d'ilots de fraîcheur accessibles au plus grand nombre. Les constructions nouvelles doivent désormais s'inscrire dans la nouvelle réglementation environnementale RE2020 avec l'approche du bioclimatisme. Les prescriptions n'ont pas encore été arrêtées à ce jour mais elles anticiperont les futures évolutions réglementaires (Biosourcé/IC Energie/IC Construction). Le confort d'été sera également au cœur des prescriptions pour les futures constructions par un emploi systématique de matériaux biosourcés. Les promoteurs et architectes seront également associés dans ces objectifs communs au profit des usagers.

Ce travail se poursuivra en phase Réalisation de la ZAC.

13. CONTRIBUTION N°13 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 15

Observation:

Pourquoi détruire exproprier/expulser et détruire les jardins et arbres du Coeur de Ville?

Abattre un arbre est une question qui doit être mûrement réfléchie,

Que ce soit pour construire une autoroute ou parce que les feuilles salissent la terrasse et bouchent la gouttière.

Pourquoi ?

Parce qu'un arbre :

- absorbe le CO2 "problématique" pour produire de l'O2 "vital" et stocker du carbone
- remplit les nappes phréatiques avec ses racines verticales servant de guide
- reflète et absorbe une partie des rayonnements solaires
- maintient une fraîcheur locale et contribue à la création des nuages avec le phénomène d'évapotranspiration : la pluie tombe du sol !
- produit des feuilles : de la nourriture pour les sols et pour lui même, ses racines horizontales servant à récupérer les nutriments
- donne du sucre au mycélium en échange de nutriments
- absorbe les polluants gazeux par les stomates
- fournit habitat et nourriture aux oiseaux, insectes et rongeurs
- peut servir de barrière sonore et visuelle
- fait de l'ombre même à celui qui l'abat...

Si je résume, en plus de capter du CO2 un arbre produit :

- du froid !
- de l'eau !
- de l'oxygène !

C'est fou non ?!

La seule et unique technologie qui peut nous sauver existe déjà...

Plantez des arbres, plantez des haies, laissez vos terrains s'ensauvager !!!

La question environnementale et du bioclimatisme a fait l'objet de réponses apportées en contributions numéros 11 et 13 (Concertation 2023). Ces sujets seront développés en phase Réalisation.

14. CONTRIBUTION N°14 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 15

Observation:

Qu'est ce qui est prévu pour "compenser" la destruction des jardins, arbres, haies, plantes, fleurs et la faune qui y vit?

Mr le maire, Sebastien Gueret, indiquait sur facebook le 7 octobre 2023:

"La ville communique en ce moment sur un projet immobilier situé en entrée de la commune qui a été initié par les précédentes municipalités et qui sortira de terre d'ici quelques mois.

Je déplore fortement ce projet immobilier pour deux raisons :

- 8 arbres seront coupés pour cette construction que j'aurai préféré conserver.

- La bretelle d'accès depuis la RD34 venant de Chartres a fermé définitivement pour cause de trop grande proximité avec la rue des voyageurs. Une décision « imposée par l'État », conséquence des orientations passées et du projet immobilier.

Nous accompagnons ce projet par :

- Une réduction de la hauteur prévue initialement. Nous avons négocié un étage de moins

- Nous allons végétaliser la bretelle fermée, garder les arbres environnant et planter le double d'arbres

La végétalisation de ce lieu prend place dans une volonté plus globale débitumer la ville pour limiter les ilots de chaleur et laisser s'infiltrer les eaux de pluie. Une sensibilité qui se retrouve dans plusieurs espaces de la ville et dans le futur projet de centre-ville pour lequel une concertation est en cours."

Le projet Coeur de Ville/Orson est pourtant à l'opposé de ce que Mr le maire indique.

Pour remplacer/compenser un arbre de 50 ans, il ne suffit pas de planter "le double d'arbres".

Combien faut-il d'arbustes pour compenser un arbre de 50 ans?

Il faut évaluer sa taille qui assure sa résistance, son volume de feuilles, son système racinaire complet, la faune et la flore qu'il loge ou protège...

Le compte est plutôt plus proche des 50 que des 2.

Et encore ils devront survivre, chose qui n'est pas garantie du tout (3 arbustes morts cet été sur les 7 de la place Saint-Exupéry).

La faune et la flore qu'ils abritaient sera par contre détruite inexorablement.

La question environnementale, du bioclimatisme a fait l'objet de réponses apportées en contributions numéros 11 et 13 (Concertation 2023). Ces sujets seront développés en phase Réalisation.

15. CONTRIBUTION N°15 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 18

Observation:

Pour les calculs de végétalisation, attention à l'arnaque des pavés gazon!

Ils sont assimilés à des espaces verts à hauteur de 50% alors que la surface réelle de drainage/engazonage est plutôt au alentours de 20%...

Merci donc d'utiliser les ratios réels de végétalisation

La question environnementale, du bioclimatisme a fait l'objet de réponses apportées en contributions numéros 11 et 13 (Concertation 2023). Ces sujets seront développés en phase Réalisation. De préciser que les pavés engazonnés sur espace publics n'ont pour objectifs que de permettre l'infiltration des eaux pluviales dans des massifs drainants. Ils sont d'ailleurs largement employés dans les zones dédiées au stationnement public.

16. CONTRIBUTION N°16 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 22

Observation:

Plutôt que d'exproprier pour expulser les habitants de leurs maisons et commerces, pourquoi ne pas utiliser uniquement les biens qui sont propriété de la mairie et faire des transitions en douceur et de manière harmonieuse avec l'habitat existant?

Il n'y a pas de raison d'augmenter le périmètre de la précédente ZAC Centre ville car les objectifs peuvent très bien être réalisés (et dépassés) avec la propriété au 3 allée de la Grange que la mairie possède et qui est dans une zone en bordure de RD34 qui est déjà ré-urbanisée avec des immeubles.

La question du périmètre a fait l'objet de réponses apportées notamment en contribution numéro 19 (Concertation 2026) et numéro 7 (Concertation 2023).

17. CONTRIBUTION N°17 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 23

Observation:

Pourquoi les 5 maisons du 17 au 25 Avenue de Remondel sont exclues du périmètre de la ZAC Coeur de Ville?
Cela forme un décrochement très étrange de la zone où sont exclues les parcelles 073 AL 314, 315, 316, 317 et 318.
En urbanisme, la logique est plutôt le bloc.

La question du périmètre a fait l'objet de réponses apportées notamment en contribution numéro 19 (Concertation 2026) et numéro 7 (Concertation 2023). Le périmètre des études initiales qui a été réduit ensuite envisageait déjà un secteur urbain conséquent. Les propriétés situées Avenue de Rémondel pourront faire l'objet de réflexions ultérieures à très long terme. Le renouvellement urbain en cœur de ville doit s'opérer par entité cohérente et progressivement.

18. CONTRIBUTION N°18 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 24

Observation:

Pourquoi l'Avenue de Remondel est-elle exclue du périmètre de la ZAC Coeur de Ville?
La mairie possède pourtant les 5-7 Avenue de Remondel, l'école, et un collectif a été construit sur le terrain de l'ancien presbytère. Cela est d'autant plus curieux que Mr Morvan, adjoint à l'urbanisme, lors de l'enquête publique de 2021 visant à classer l'Eglise Saint Léonard, a fait en sorte de limiter les zones protégées uniquement au niveau de la voirie de la rue de Rennes et de l'avenue de Remondel. Cela permet donc de ne pas avoir de limitations notamment de hauteur pour de nouvelles constructions dans le bloc délimité par les rue de Rennes et Avenue de Remondel, le périmètre élargi de la ZAC Coeur de Ville en somme.
Pourquoi cette zone sur l'avenue de Remondel est donc exclue de la ZAC Coeur de Ville alors que Mr Morvan, adjoint à l'urbanisme s'est assuré que le classement de l'Eglise Saint Léonard ne poserait pas de problème pour de futures constructions?

La question du périmètre a fait l'objet de réponses apportées notamment en contribution numéro 19 (Concertation 2026) et numéro 7 (Concertation 2023). Le périmètre des études initiales qui a été réduit ensuite envisageait déjà un secteur urbain conséquent. Les propriétés situées Avenue de Rémondel pourront faire l'objet de réflexions ultérieures à très long terme. Le renouvellement urbain en cœur de ville doit s'opérer par entité cohérente et progressivement.

19. CONTRIBUTION N°19 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 26

Observation:

Comment seront compensées les destructions des jardins et de leurs nombreux arbres, arbustes, haies et végétaux?
Cela détruira inexorablement la biodiversité du cœur de ville.
On ne remplace pas un arbre de 50, 70 ou 100 ans par deux ou trois arbustes plantés qui seront morts avant d'atteindre cet âge.e

La question environnementale et paysagère a fait l'objet de réponses apportées en contributions numéros 11 et 13 (Concertation 2023).

20. CONTRIBUTION N°20 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 28

Observation:

Pour la ZAC Coeur de Ville, Mr Morvan, adjoint à l'urbanisme avait indiqué qu'il y aurait 50% de logements sociaux dans les nouvelles constructions.
Les promoteurs sont intéressés par tout le bloc (Les 17-25 Avenue de Remondel aussi donc), différents courriers reçus par des habitants proches du périmètre de la ZAC Coeur de Ville en attestent.
Le bas de l'avenue de Remondel (5-7) appartient déjà à la municipalité.
Pourquoi donc les propriétés du 17 au 25 Avenue de Remondel ne sont pas dans le périmètre de la ZAC Coeur de Ville?
Les expropriés de la ZAC Coeur de Ville le seront au plus bas car la ville n'a pas d'argent.
Par contre côté avenue de Remondel, cela se ferait au tarif promoteur, donc au plus haut!
Pour comparer un tarif mairie et un tarif promoteur:
Promoteur sur NCSS (Pierre Promotion) au 43-45 Rue de Rennes: Maison de 64m2: 502 000€, Maison de 170m2: 1000 000€
Mairie de NCSS, Rue de La Grange/Lacire: Maison de 65m2: 203 314€...
La différence est énorme.
C'est d'autant plus dur à admettre que ceux qui ont vendu au promoteur l'ont fait de leur plein gré.
Chose qui ne sera pas le cas des futurs expropriés et expulsés de la ZAC Coeur de Ville/Orson qui eux ne pourront pas se reloger sur Rennes Métropole avec un bien équivalent.

La question du périmètre a fait l'objet de réponses apportées notamment en contribution numéro 19 (Concertation 2026) et numéro 7 (Concertation 2023).

21. CONTRIBUTION N°21 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 34

Observation:

NCSS s'est énormément développée ces dernières années avec de très (trop) nombreuses constructions.

Quels sont les chiffres des constructions réalisées sur NCSS ces dernières années?

Les objectifs de Rennes Métropole pour le plan à 2030 de NCSS ne sont-ils pas déjà dépassés par cette folie constructrice?

Quid de l'intégration de ces nouveaux habitants au niveau des services (publics)?

Il y a déjà pénurie pour la garde d'enfants de moins de 3 ans avec de nombreuses assistantes maternelles qui sont parties en retraite

Il y a de fortes tensions sur l'accueil péri-scolaire

Il y a une pénurie de médecins, la maison médicale a été construite sur un seul niveau, empêchant toute extension...

Pourquoi continuer cette expansion déraisonnable alors qu'on sait qu'il se construit en France deux fois plus de logements que nécessaire?

D'autres communes plus raisonnables ont fait le choix d'arrêter les nouvelles constructions ne serait-ce que le temps de construire les infrastructures et services permettant de gérer correctement les nouveaux arrivants.

Ces multiples questions ont fait l'objet de réponses apportées notamment aux contributions numéros 1 et 2 (Concertation 2026) et numéro 9 (Concertation 2023).

22. CONTRIBUTION N°22 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 37

Observation:

Quels sont les raisons de l'agrandissement du périmètre de l'ancienne ZAC Centre-Ville vers la ZAC Coeur de Ville/Orson?

Cette "centralité" voulue par les édiles de NCSS est complètement surannée de par ne serait-ce que la topologie actuelle de la ville qui s'est développée à un rythme très important ces dernières années.

Cette zone centrale devait se faire précédemment au niveau de l'Ilot Floratrait avec une nouvelle mairie (utilité?), elle aurait pu se faire ensuite une fois ce projet abandonné sur le site de l'ancien Super U mais celui-ci a été vendu pour construire une structure d'accueil senior (bien plus rentable). Mais tous ces projets sont aujourd'hui complètement obsolètes.

Les nouveaux quartiers sont devenus tellement amples qu'il ne faut plus raisonner central mais par quartier et y apporter des services avec une vision adaptée à une mobilité douce.

La seule chose qui est et restera centrale sur NCSS c'est le parc de la Seiche qui est protégé par la rivière éponyme et ses crues fréquentes qui empêchent toute construction.

C'est ce parc de la Seiche avec notamment la zone autour de la salle Raymond Perrin qui assure une zone de convivialité, de rencontres pour les castelnodais. C'est un lieu très agréable, à l'opposé de la place Saint-Exupéry du quartier de l'Ise qui n'est que minérale et se transforme en fournaise dès que le soleil se lève. Et ce ne sont pas ses 7 malheureux arbustes (dont 3 sont morts cette année) qui pourront changer la donne...

Ces multiples questions ont fait l'objet de réponses apportées notamment aux contributions numéros 1 et 2 (Concertation 2026) et numéro 9 (Concertation 2023).

23. CONTRIBUTION N°23 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 00 : 40

Observation:

Le nombre de constructions sur la commune de NCSS depuis quelques années est pharaonique.

Mr le maire avait promis lors de la campagne électorale de limiter les constructions.

C'est d'ailleurs ce rejet de cette urbanisation sans limite qui lui a permis de se faire élire car de nombreux castelnodais étaient contre ces nouvelles constructions à un rythme effréné.

Mr le Maire, Sebastien Gueret, dans Ouest-France du 22/10/2019, avant son élection donc présentait son projet:

« Nouveau, par l'approche de l'urbanisme, note-t-il. Aujourd'hui, nous sommes sur une moyenne de 131 logements construits par an. Il faut redescendre sous la barre des 100. La ville grossit trop vite. »

Le projet Coeur de Ville à lui seul prévoit 110 logements en expropriant des habitants, commerces qui font vivre cette ville. C'est à l'opposé de ses promesses de campagne.

Au titre de la contractualisation cadre du PLH, pour la période 2023 à 2028, la commune aurait pour objectif de produire 780 logements, soit près de 130 logements par an. En termes de prévisions, considérant les programmations de logements référencées au sein de la commune, elle pourrait livrer de l'ordre de 320 logements environ sur cette même période, soit une production annuelle bien inférieure aux objectifs contractuels. Cette trajectoire s'inscrit davantage dans les ambitions affichées par la commune de ralentir le rythme de production annuelle, cela d'autant plus que les programmes de renouvellement urbain, plus complexes, s'organisent sur des périodes plus longues.

Le secteur cœur de ville accueillera de l'ordre de 55 logements et non plus 110 comme prévu initialement du fait de la réduction du périmètre limité aux propriétés maîtrisées.

24. CONTRIBUTION N°25 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 01 : 04

Observation:

Lors des réunions de "concertation", Mr le Maire ne nous a pas laissé nous exprimer.

C'étaient en fait des réunion d'information ou nous devions valider ce que Mr le maire et ses équipes avaient préparé.

La réunion du 11 avril 2023 était particulièrement traumatisante car il nous a demandé tout simplement de coller des immeubles sur nos maisons qui étaient grisées, inexistantes, sans importance aucune.

Les autres participants n'avaient pas conscience que nos maisons n'appartenaient pas à la ville.

Nous avons proposé un projet alternatif qui n'utilisait que des parcelles déjà acquises par la commune et qui permettait de satisfaire et même dépasser les besoins en logement de cette opération Cœur de ville.

l'exercice participatif sous forme d'atelier et qui s'est tenu en 2023 a effectivement pu être traumatisant pour les propriétaires inclus dans le périmètre des études. Il avait pour objectif de permettre aux habitants de s'approprier la question complexe du renouvellement urbain dans des environnements sensibles avec des prérequis tels que la densité prescrite par le SCOT. Ce travail a toutefois permis à la collectivité de redéfinir des secteurs prioritaires et qui s'est traduit par la réduction du périmètre de ZAC multisite particulièrement dans le secteur Cœur de Ville.

25. CONTRIBUTION N°26 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 01 : 30

Observation:

Lors de la réunion du 11 avril 2023, à l'issue de la présentation, seulement 3 questions ont été autorisées:

"2/ Le cœur de ville est déjà dense, comment comptez-vous faire ?

Réponse apportée par la salle : pour faire 110 logements, c'est simple, il faut expulser. On rase et ensuite on reconstruit pour faire des logements !

Réponse apportée par le Maire à la suite : Il faut comprendre que le projet urbain se fera sur le temps long. L'objectif est de concevoir une proposition d'aménagement pour les années à venir."

Quel est ce temps long dont parle Mr le maire? C'est plutôt le pas de charge qu'ils ont prévu:

Mr Morvan, Adjoint à l'urbanisme avait annoncé un début des travaux fin 2025!

Le calendrier est donc:

04/2022: Annonce de la nouvelle ZAC Cœur de Ville/Orson

2023: "Concertation", de l'information en fait

2024: Enquête publique, Décision d'utilité publique

2025: Expropriations/Expulsions

Fin 2025, début des travaux avant les élections!

2026: Nouvelles élections municipales...

Le temps long de Mr le maire, c'est de passer d'habitants, commerçants (une des deux boulangeries de NCSS) qui se sentent bien à NCSS, ont leur projet de vie, professionnel à NCSS, ont leurs enfants qui vont à l'école, ont leur amis, leurs réseaux... à des personnes qui ne font plus partie de l'équation et qui doivent quitter la ville dans un délai de 3 ans.

Une boulangerie-pâtisserie qui vient d'être refaite? Détruite dans moins de 3 ans!

Votre maison, votre jardin, tout ce que vous avez construit ici? Détruits dans moins de 3 ans!

Vous ne faites plus partie de l'équation. Vous ne serez plus là.

On vous exproprie, spolie, au prix le plus bas.

D'autres (promoteurs, parcelles en bordure du périmètre qui seront rachetées par les promoteurs au prix fort) maximiseront leurs profits sur votre dos.

C'est d'autant plus incompréhensible qu'il existe des alternatives à ce projet au périmètre ubuesque.

Que ceux qui prennent ce genre de décision pour exproprier les autres, avec leurs maisons individuelles, leurs 2400m2 avec piscine et dépendances commencent par montrer l'exemple et se fassent exproprier leur bien à vil prix pour construire des logements sociaux.

On pourrait y faire de magnifiques éco-résidences pouvant accueillir de nombreuses personnes dans le besoin.

Ces multiples observations ont fait l'objet de réponses apportées notamment en contribution numéro 25 (Concertation 2023). Le périmètre de ZAC multisite a été resserré en secteur Cœur de Ville.

26. CONTRIBUTION N°27 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 01 : 39

Observation:

Quid de la circulation automobile avec ce projet?

Les voies de circulation sont déjà fortement saturées aux heures de pointe.

Ces nouveaux arrivants vont congestionner davantage les voies de circulation.

Le fort développement du quartier de l'Ise a généré une pression très importante sur la rue de Rennes/D82.

Cette pression a été décuplée par le fort développement de Saint-Erblon qui engendre lui-aussi une pression très forte sur la D82.

Quelles simulations ont été réalisées au niveau du plan de circulation en tenant compte des nouveaux projets?

Quelles solutions sont prévues?

Cet accroissement très fort de la circulation sur la D82 engendre de fait une pollution atmosphérique qui est d'autant plus importante que la zone est congestionnée.

Les flux qui transitent par la rue de Rennes absorbent une part importante de déplacements en provenance des communes situées plus au sud. L'impact des programmations en cœur de Ville restera limité du fait de la faible programmation envisagée (55 logements environ). Comme cela a été rappelé, des aménagements sont prévus sur certains axes structurants dans une recherche d'apaisement des vitesses et d'amélioration de la sécurité. Le secteur Orson bénéficie quant à lui d'une situation favorable car organisé au nord de l'axe RM34 limitant ainsi les traversées de la commune.

La commune travaille avec Rennes Métropole dans l'amélioration des infrastructures et équipements alternatifs à la voiture. Le Réseau Express Vélo, son schéma directeur cycle, l'augmentation de la fréquence des transports en commun, un site propre BUS dédié au nord au niveau du secteur de Beaulieu jusqu'à Rennes, la limitation à 30km/h dans toute l'agglomération. Les politiques favorisant les reports modaux ont été engagées ces dernières années. Le report modal ne se décrète pas mais nous poursuivons ces politiques initiées.

27. CONTRIBUTION N°28 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 01 : 48

Observation:

Quelles sont les prévisions de nouveaux stationnements?

Les nouvelles normes de Rennes Métropole pour les nouvelles constructions impose une réduction du nombre de places de stationnement par logement.

Cela a un impact très fort sur le stationnement sur la voirie qui a augmenté très nettement. Cela peut s'observer déjà au niveau des constructions de la rue de la Grange, ou bien par exemple du parking de la rue des voyageurs qui a été vendu par la mairie à Pierre Promotion pour son complexe immobilier. Le parking de la rue des voyageurs était vide avant la construction des immeubles de la rue des voyageurs. Depuis les constructions, ce parking public est plein. La construction d'un immeuble par Pierre Promotion sur l'ancien parking municipal va fortement compliquer le stationnement dans cette zone.

Où les nouveaux habitants vont-ils stationner leurs véhicules dont ils ont besoin pour se rendre sur leur lieu de travail?

Comment feront les commerçants si le parking/place Pierre Croc est réduit/supprimé?

Cela aura un impact très fort sur leur chiffre d'affaires et la pérennité de leur entreprise

L'ensemble des programmes immobiliers sera doté de stationnements privatifs, soit en sous-sol, soit en surface également. Les règles en matière de production de stationnement ont évolué à l'occasion de la modification n°2 du PLUi. Elle vise à traduire la baisse du taux de motorisation constatée ces dernières années à l'échelle des communes de la métropole.

Comme cela a été rappelé en contribution n° 14 (concertation 2026), la commune a privilégié une orientation Accession Libre en Cœur de Ville afin de nous assurer d'une production de stationnements privatifs plus importante et d'une occupation de ces derniers.

L'offre de stationnement public est garantie dans le cadre de l'opération avec 25 places sous réglementation Zone Bleue. Nous travaillerons également à renforcer cette offre dans les rues adjacentes dès que cela demeurera possible.

28. CONTRIBUTION N°29 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 02 : 01

Observation:

Pourquoi continuer à bétonner, densifier alors que les effets du changement climatique sont déjà présents?

La construction, le béton sont très impactants pour ce réchauffement, pourquoi continuer dans cette voie sans issue?

Il faut au contraire valoriser l'existant, être frugaux dans nos dépenses, renforcer la végétalisation, défendre la faune et la flore pour nous protéger de ces changements.

Mr le maire annonçait en conseil municipal le 4 octobre 2023: "Personnellement, je pense que d'ici 10 ans, on arrêtera de construire à Noyal-Châtillon-sur-Seiche. Peut-être même avant."

Pourquoi ne pas commencer avant cette transition? Faire en sorte que même en cas de renouvellement urbain, cela se fasse en bonne intelligence en respectant ce que les gens possèdent, ont construit, en les aidant à avancer, que les nouvelles constructions se fassent en harmonie avec l'existant (comme l'ancien projet de ZAC Centre Ville) et que de nouveaux arrivants ne se fassent pas au détriment des habitants qui sont déjà là, que tout le monde vive ensemble avec une vraie cohésion sociale.

Pas en spoliant/expropriant/expulsant et pas en opposant les habitants entre eux.

Ces multiples observations ont fait l'objet de réponses apportées notamment en contribution numéro 23 (Concertation 2023). Le périmètre de ZAC multisite a été resserré avec une programmation globale qui a également été revue à la baisse avec une prévision générale à 430 logements environ contre 600 logements dans les premiers scénarios.

29. CONTRIBUTION N°30 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 02 : 25

Observation:

Quelle est l'empreinte carbone réelle et complète de ce projet complet de ZAC Coeur de ville/Orson?

Au stade du dossier de Création, la commune a mandaté un cabinet afin qu'elle évalue l'impact carbone du projet (Aménagements et Constructions) au travers d'une étude ACV (Analyse du Cycle de Vie) (Cf annexe 4 à l'étude d'impact). Ces études se poursuivront en phase Réalisation en lien avec le Référentiel Bas Carbone prescrit par la Métropole.

Ces premières études portent à environ 2038 tonnes équivalent CO₂/an, au regard de la programmation envisagée. Des arbitrages seront opérés en phase Réalisation afin d'étudier les leviers permettant de réduire cette empreinte carbone annuelle. Les modèles constructifs constituent un levier important notamment dès lors que la part du biosourcé est significative. Cela impacte toutefois les économies des projets.

La part allouée aux aménagements publics représenterait 7% du volume global. Les constructions représenteraient 30% environ.

L'étude montre également que la part consacrée aux mobilités (domicile travail) représente 46% de l'empreinte carbone. Seules les politiques publiques du transport ou encore les comportements individuels sont en mesure d'infléchir ces seuils annuels au travers de reports modaux vers des modes actifs ou bien collectifs (covoiturage-transport en commun...).

30. CONTRIBUTION N°31 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 02 : 26

Observation:

Quelle est l'empreinte thermique de ce projet de ZAC Coeur de ville/Orson?

Quelles simulations ont été réalisées pour l'évolution de la température de la zone Coeur de ville après la bétonnisation/densification liée à ce projet?

Le coeur de ville va se transformer du poumon vert actuel en un îlot de chaleur commun à toutes les réalisations de Rennes Métropole...

Place Saint-Germain à Rennes: Tous les arbres et végétations supprimés, granit partout, fontaines dans le granit pour refroidir...

Place Saint-Exupéry à NCSS: Place toute minérale, 7 arbustes plantés dont 3 sont morts cet été. Complètement inhospitalière dès qu'il fait soleil.

Ces multiples observations ont fait l'objet de réponses apportées notamment en contribution numéro 12 (Concertation 2023).

31. CONTRIBUTION N°32 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 02 : 27

Observation:

Quelles sont les exigences sur la provenance des matériaux dans ce projet de ZAC Coeur de ville/Orson?

Pas de granit chinois, matériaux locaux biosourcés...

Cette contribution fera l'objet d'une analyse plus fine en phase Réalisation de la ZAC en lien également avec l'étude ACV (Analyse du Cycle de Vie) portant sur l'empreinte carbone. Des critères pourront être introduits tant sur les volets aménagements que constructifs avec notamment les filières de réemplois qui se développent.

D'autres critères en faveur de l'insertion sociale ou de l'inclusivité seront également examinés.

32. CONTRIBUTION N°33 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 02 : 27

Observation:

Quel est le ratio de végétalisation réel du projet de ZAC Coeur de ville/Orson

Pas d'arnaque avec des pavés gazon pour gonfler artificiellement le ratio

Le ratio Espace public / espace privés est de 47% / 53% environ. La part consacrée aux espaces publics est particulièrement importante et fera l'objet de traitements paysagers conséquents. Les précisions pourront être présentées au stade Réalisation de la ZAC.

33. CONTRIBUTION N°34 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 02 : 28

Observation:

Quel est le ratio de logements sociaux prévus pour le projet de ZAC Coeur de ville/Orson?

Conformément au PLH de Rennes Métropole, la commune contractualisera sur les bases suivantes : 40% de logements aidés, 20% de logements abordables et 40% de logements Libres. Ces productions seront réparties à l'échelle de l'opération.

34. CONTRIBUTION N°35 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 02 : 38

Observation:

Quel est l'impact réel de ce projet sur les finances de la commune?

Le financement indiqué par la commune semble fortement risqué et très optimiste vis à vis d'une baisse des taux d'emprunts à l'horizon 2026.

Cela risque de mettre les finances de la commune dans le rouge.

Les promoteurs sont de plus en plus frileux et limitent très fortement les investissements et les nouveaux projets, ce qui va compliquer les opérations financières de la commune.

Pourquoi ne pas restreindre le projet avec un périmètre proche de celui de l'ancienne ZAC Centre ville, avec uniquement les parcelles déjà acquises par la commune (y compris donc le 3 allée de la Grange qui se prête à la densification)?

Cela éviterait de devoir exproprier/expulser des habitants et commerces qui ne veulent pas vendre/partir.

Et cela serait profitable à la commune qui pourrait dépenser cet argent pour améliorer les pénuries de service (accueil petite enfance, péri-scolaire, médecins,...)

Le stade Création de la ZAC a pour objectif de confirmer l'atteinte des ambitions et objectifs fixés par délibération initiale de 2022. Il a également pour objectif d'arrêter le périmètre de la ZAC. Soucieux de préserver les finances locales, des premiers arbitrages ont été opérés en termes de réduction du périmètre. Les éléments financiers consolidés seront précisés au stade du dossier de Réalisation de la ZAC.

35. CONTRIBUTION N°36 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 02 : 53

Observation:

La Fédération Française du Bâtiment a annoncé en décembre 2023 une entrée en récession de la filière Bilan 2023 : l'entrée dans la crise

La crise du logement neuf, qui représente environ 27 % de l'activité, s'avère particulièrement violente dès 2023. Avec 286 000 mises en chantier attendues sur l'année, le marché retombe à proximité de ses plus bas historiques de 1992-1993 (275 000 unités). Cela correspond à une chute de 22 % en an, qui s'accompagne, de plus, d'un effondrement de 24 % du nombre de permis de construire. Tous les territoires, des métropoles aux zones rurales, et tous les types de logements, individuel comme collectif, social comme privé, entrent en crise. La production baisse alors de 8 %.

Prévision 2024 : la récession s'installe

Les mises en chantier reculeront encore de 16 % en 2024, alors que les permis perdront 12 %. S'en suivra une chute d'activité de 21 % en volume.

A l'horizon 2025, l'activité bâtiment reculera d'environ 9 %

Pourquoi en est-on arrivé là? On construit en France deux fois plus de logements que nécessaire.

Ce projet démesuré de ZAC Cœur de ville/Orson est à contre courant de la tendance générale et présente de forts risques pour la commune, risques d'autant plus importants que les plans de financements de la municipalité sont très très optimistes (surréalistes) sur une éventuellement baisse des taux à l'horizon 2026.

Comme cela a été rappelé en contribution numéro 29, la commune a opéré des arbitrages en réduisant la programmation globale de la ZAC en la ramenant à 430 logements environ. Cette production s'inscrit dans les documents de planification territoriale traduit au Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2028. Ces dernières années, le territoire métropolitain demeure en tension avec une demande de logements supérieure à l'offre particulièrement pour le logement aidé. Il convient également de rappeler que la commune a un « point mort » fixé à 50 logements par an qui correspond à une production minimale annuelle pour maintenir sa population. Les phénomènes de desserrement (nombre moyen de personne par ménage), les familles monoparentales sont également des situations qui justifient une production annuelle minimale.

36. CONTRIBUTION N°37 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 15 : 25

Observation:

L'entrée de Noyal-Châtillon-sur-Seiche est devenue lunaire.

Il n'y a plus d'arbre, plus de végétation, on ne voit que des immeubles bariolés et sans cohérence.

Et que dire du quartier de l'Ise...

D'autre choix sont possibles.

Pierre Promotion (Blot) aurait très bien pu faire un projet immobilier sans avoir besoin du terrain du parking municipal de la rue des Voyageurs.

Il n'y aurait alors eu de fait:

- pas de déviation de la rue des Voyageurs
- pas de suppression de la bretelle d'entrée de la ville depuis la RD34 qui gêne TOUS les habitants de NCSS (et ceux de Saint-Erblon)
- pas de déplacement des infrastructures de fibre optique de la ville, ce qui a gêné TOUT le centre bourg, certains pendant plus d'une semaine sans connexion Internet
- pas de déplacement des réseaux de la voirie ce qui entraîne là encore quasiment six mois de travaux avec une rue de Rennes à la circulation condamnée dans un sens puis dans les deux sens début 2024.
- pas de coupes d'arbres en entrée de ville, les plus imposants étant sur le terrain cédé par la mairie

Et évidemment, tout cela a un impact sur la vie des habitants et la vie économique de la ville.

Les commerçants n'ont été prévenus des coupures de fibre qu'une fois les liaisons coupées.

Il a juste été communiqué par la mairie qu'il y avait des pannes en cours sur le réseau...

Alors que ces travaux étaient parfaitement planifiés.

Qui paye pour tous ces travaux?

Le contribuable bien évidemment car ce sont des compétences de Rennes Métropole.

La demande de permis de construire de Pierre Promotion a été déposée le 30/12/2020 soit sous le mandat municipal en cours.

Le terrain du parking municipal de la rue des voyageurs a été vendu par la mairie cette année (2023) à un tarif dérisoire estimé par les domaines de 80€ le m2.

Pourquoi si peu? D'autres on racheté un terrain municipal enclavé autour de leur propriété pour 250€ le m2 en centre bourg.

Le parking municipal de la rue des Voyageurs aurait dû valoir plus car situé à un endroit beaucoup plus stratégique.

Deux poids, deux mesures?

Pour rappel, l'accord d'un permis de construire est de la responsabilité du maire de la commune.

Si Mr le maire était contre ce projet comme il a communiqué après la coupe des arbres en octobre 2023, c'était très simple: il lui suffisait de refuser le permis de construire et de ne pas vendre le terrain municipal.

C'est extrêmement simple.

Pierre Promotion (Blot) aurait soumis un projet différent.

D'autres choix sont donc possibles avec un peu de volonté.

C'est la même chose pour la ZAC Coeur de ville/Orson: il suffit de faire un projet en harmonie avec les logements et commerces existants, sans spoiler/exproprier/expulser les habitants et commerçants qui y vivent et font vivre la commune.

Ces observations multiples ont fait l'objet de réponses apportées notamment en contribution numéro 20, 25 et 26 (Concertation 2023).

37. CONTRIBUTION N°38 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 16 : 04

Observation:

Pourquoi toujours détruire sans valoriser l'existant?

Des travaux importants ont pourtant été engagés pour avoir de belles infrastructures:

- l'espace de co-working allée des Bouvreuils, très bien rénové, très agréable, très bien équipé
- la MAM les p'tits sucres d'orges qui a démarré cette année avec une super équipe et une belle rénovation
- le resurfaçage en bitume de la place/parking Pierre Croc
- la mise aux normes des logements logeant des personnes en difficulté allée des Bouvreuils et rue de la Grange

Tout cela va donc être détruit dans moins de 2 ans?

Cela a pourtant coûté beaucoup d'argent à la commune et les infrastructures sont en très bon état.

Pourquoi détruire? Cela ne devrait plus être le cas avec le devoir de sobriété que nous devons suivre.

Mr le maire devrait pourtant être conscient de tous ces enjeux, d'autant plus qu'il a suivi le 26 juin 2023 une formation de l'ARIC intitulée "Biodiversité, sobriété foncière, mobilités: comment prépare un urbanisme durable".

Cela devrait le faire réfléchir sur les différents projet de la commune: HIL3, Coeur de Ville/Orson/...

Il faut arrêter de tout bétonner, il faut valoriser l'existant. Et ne pas opposer nouveaux arrivants et anciens. Que les anciens n'aient pas à être spoliés/expropriés/expulsés pour que de nouveaux arrivent.

Le calendrier opérationnel en cœur de ville prévoit des premiers aménagements à partir de 2030 et après. L'ensemble des interventions visées auront ainsi été nécessaires pour une durée de près de 5 à 7 années dans l'attente des futurs projets. La commune n'avait pas pour objectifs de laisser se dégrader les habitations et les espaces publics dans cette période intermédiaire. La population Castelnodaise ne l'aurait pas compris encore moins les propriétaires en cœur de ville.

38. CONTRIBUTION N°39 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 16 : 21

Observation:

L'abandon de la zone Allée des Bouvreuils/rue des Oiseaux par la mairie est manifeste depuis plusieurs années:

- trottoirs défoncés avec des ornières bloquant les roues des poussettes et générant des chutes (la mairie est responsable)
- entretien de la voirie, des caniveaux et des trottoirs quasiment inexistant.
- Tous les luminaires du quartier ont été remplacés sauf ceux Allée des Bouvreuils et rue des Oiseaux
- Le stationnement sur la rue est devenu anarchique alors que pourtant interdit par arrêté municipal

La balayeuse passait il y a quelques années tous les lundis en hyper centre et donc l'Allée des Bouvreuils et la rue des Oiseaux.

Ce n'est plus du tout le cas.

Les balayages ne se font que lorsque les riverains excédés appellent les services techniques de la mairie.

Et ce n'est pas forcément rapide car le personnel municipal a une grosse charge de travail.

Il n'était pas non plus normal, lors de la construction d'immeubles rue des Voyageurs que la balayeuse municipale passe son temps à nettoyer la rue des Potiers au détriment des autres zones.

C'étaient aux promoteurs de faire faire le nettoyage et de payer pour ce qu'ils salissaient.

Ce n'était pas à la commune de le faire et aux habitants d'en pâtir.

L'allée des Bouvreuils et la rue des oiseaux sont complètement abandonnées.

Nous sommes relégués à des citoyens de seconde zone alors que nous avons pourtant un traitement premium au niveau imposition... L'acceptabilité de l'impôt pose clairement problème, surtout pour être spolié/exproprié/expulsé pour que de nouveaux arrivants non imposables soient logés.

Il ne faut pas opposer les gens entre-eux. C'est un jeu politique très dangereux.

Que les donateurs de leçons restent chez eux. L'allée des Bouvreuils est devenue la cour des miracles.

Et quand il y a fréquemment trois voitures de Gendarmerie avec une dizaine de gendarmes qui débarquent à vive allure pour appréhender des gens placés, le ras le bol n'est pas loin.

Mais c'est la stratégie de la mairie pour délabrer le quartier et acheter à moindre coût.

Car une fois la ZAC Coeur de Ville créée, tous les logements seront détruits et donc les problèmes disparaîtront.

Il sera alors aisé de vendre les logements du 17 au 25 avenue de Remondel à des promoteurs, au prix fort.

Il ne faut pas opposer les gens entre-eux. C'est un jeu politique très dangereux.

Certains sont toutefois prêts à le jouer pour en tirer de gros bénéfices.

Ces observations multiples ont fait l'objet de réponses apportées notamment en contribution numéro 18 (Concertation 2026) et 39 (concertation 2023).

Il convient de préciser que s'il peut être reproché à la collectivité d'intervenir provisoirement pour le maintien à niveau des habitations et des espaces publics, elle n'en aurait pas fait assez en réalité. Nous examinerons avec Rennes métropole, gestionnaire de voirie, l'opportunité d'interventions ciblées à court terme allée des Bouvreuils et rue des oiseaux.

39. CONTRIBUTION N°40 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 16 : 35

Observation:

Pourquoi y-a-t-il un manque d'attractivité de Noyal-Châtillon-sur-Seiche?

Pourquoi est-ce que les cellules commerciales ne trouvent pas preneur?

Pourquoi est-ce qu'il a fallu promouvoir dans la presse les terrains sur le quartier de l'Ise?

La commune a connu de forts développements ces quinze dernières années démontrant son attractivité. La croissance démographique en atteste avec une population dépassant les 8500 habitants en 2026.

Les activités commerciales de cœur de ville, pour toutes les communes de la métropole et de manière plus générale, connaissent des difficultés. Néanmoins, début 2026, la très grande majorité des cellules encore disponibles était occupée avec des demandes.

Le secteur de l'Ise a fait l'objet d'une communication à destination des habitants. Il a connu des périodes plus favorables en matière de commercialisation, avec un redémarrage observé depuis 2026 compte tenu des dispositifs d'état et accompagnements plus favorables de la part des établissements bancaires.

40. CONTRIBUTION N°41 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 16 : 45

Observation:

Quels sont les futurs impactés par le renouvellement urbain voulu par Mr Le Maire?

Après la rue des oiseaux (Boulangerie Les Délices Dumoulin) et l'allée des Bouvreuils, qui seront les suivants qui se feront spoliés/expropriés/expulsés?

Rue des Oiseaux au complet?

Rue de la Grange?

Avenue de Remondel?

Allée des deux bourgs?

Allée des mésanges?

Rue des hirondelles?

Allée des pinçons?

Allée des primevères?

Allée des roses?

Allée des hortensias?

Avenue des vignes?

...

Ils avancent au pas de charge pour détruire nos maisons, nos jardins, tout ce que nous avons construit.

Ces observations multiples ont fait l'objet de réponses apportées notamment en contribution numéro 7 (concertation 2023).

41. CONTRIBUTION N°42 (WEB) : DEPOSEE LE 31 DECEMBRE 2023 A 21 : 31

Observation:

La mairie souhaite aller vite pour faire passer le projet avant les futurs élections de 2026. Mais sans se soucier du bien-être de ces habitants.

Aucun scrupule à exproprier les habitants, à détruire des maisons qui ont une histoire, un style. Pour construire des immeubles sans âme qui ressemblent à rien, tous ça pour entasser les gens les uns sur les autres et encaisser les impôts.

Un projet qui a encore besoin d'être réfléchi pendant 20 ans.

Ces observations multiples ont fait l'objet de réponses apportées notamment en contribution numéro 7 (concertation 2023).

IV. 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.

1. 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, avec cinq propriétés qui 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.

2. 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.

3. 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 ilots de fraîcheurs pour les Castelnodais 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.

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.

4. 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.

5. PATRIMOINE BATI ET QUALITE ARCHITECTURALE :

A l'occasion des concertations, la demande de préservation et de mise en valeur de la maison Galesne 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.

6. 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.

V. LE BILAN DE LA CONCERTATION :

Au travers des kiosques itinérants, des différents ateliers et balades urbaines, et suite à la réunion publique du 7 avril 2026, le projet a fait l'objet de nombreuses adaptations notamment en ce qui concerne le périmètre d'opération qui a été arrêté. L'ensemble des sites dématérialisés depuis 2022, accessibles au public, a également permis aux contributeurs de disposer d'outils modernes et flexibles permettant la libre expression sur l'ensemble des sujets. Les contributions permettent à la collectivité de mieux

appréhender les enjeux et attentes émanant des habitants. 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.

L'ensemble du dossier va poursuivre son parcours administratif notamment auprès de l'autorité environnementale. Une nouvelle phase de concertation sera organisée au travers d'une Participation du Public par Voie Electronique (PPVE). Le projet de dossier de Création de la ZAC Multisite Cœur de Ville & Orson est susceptible d'évoluer durant ces prochaines étapes.

VI. ANNEXES :

Annexe 1 : Ensemble des contributions portant sur la concertation qui s'est tenue du 30 mars au 30 avril 2026

Annexe 2 : Document déposé portant sur la concertation qui s'est tenue du 30 mars au 30 avril 2026

Annexe 3 : Ensemble des contributions portant sur la concertation qui s'est tenue entre juin 2022 et le 31 décembre 2023

Annexe 4.1 : Document déposé portant sur la concertation qui s'est tenue entre 2022 et le 31 décembre 2023 et visé dans la concertation du 30 mars au 30 avril 2026

Annexe 4.1 : Document déposé portant sur la concertation qui s'est tenue entre 2022 et le 31 décembre 2023 et visé dans la concertation du 30 mars au 30 avril 2026

Annexe 4.1 : Document déposé portant sur la concertation qui s'est tenue entre 2022 et le 31 décembre 2023 et visé dans la concertation du 30 mars au 30 avril 2026

Annexe 5 : Support de présentation de la réunion publique qui s'est tenue le 7 avril 2026

Annexe 6 : Compte-rendu de la réunion publique qui s'est tenue le 7 avril 2026

Annexe 7 : Avis d'information portant sur la concertation de 2026 et affiché en commune

Annexe 8 : Avis d'information portant sur la concertation organisée en 2022 et affiché en commune

Annexe 9.1 : Avis de parution dans la presse locale (Ouest France et 7Jours) pour la concertation qui s'est tenue du 30 mars au 30 avril 2026

Annexe 9.2 : Avis de parution dans la presse locale (Ouest France et 7Jours) pour la concertation qui s'est tenue du 30 mars au 30 avril 2026

Annexe 10 : Délibération numéro 65-04-2022 portant initiative du projet et modalités de concertation

Annexe 11.1 : Registre papier portant sur la concertation Cœur de Ville & Orson qui s'est tenue du 30 mars au 30 avril 2026

Annexe 11.2 : Registre papier portant sur la concertation Zac Centre-ville qui s'est tenue du 30 mars au 30 avril 2026

Annexe 12.1 : Brève Castelnodais mars avril 2026 pour la concertation portant sur la ZAC Centre-ville et qui s'est tenue du 30 mars au 30 avril 2026

Annexe 12.2 : Brève Castelnodais mai juin 2026 pour la concertation portant sur la ZAC Centre-ville et qui s'est tenue du 30 mars au 30 avril 2026