

# Opération multisite Coeur de Ville / Orson

Du 17 Juin 2022 au 31 Décembre 2023

# Observation n°1

Déposée le 11 Janvier 2023 à 21:55

Par Anonyme

## 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?

---

## Observation n°2

Déposée le 08 Avril 2023 à 00:39

Par Anonyme

### 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

---

## Observation n°3

Déposée le 01 Mai 2023 à 22:02

Par Anonyme

### 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.

---

## Observation n°4

Déposée le 30 Décembre 2023 à 23:56

Par Anonyme

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,...)

---

## Observation n°5

Déposée le 30 Décembre 2023 à 23:58

Par Anonyme

### 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/Ise 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?

---

## Observation n°6

Déposée le 30 Décembre 2023 à 23:59

Par Anonyme

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?

---

## Observation n°7

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:00

Par Anonyme

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 ?

---

## Observation n°8

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:01

Par Anonyme

Observation:

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

---

## Observation n°9

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:06

Par Anonyme

### 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.

---

## Observation n°10

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:08

Par Anonyme

### 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 Coeur 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

---

# Observation n°11

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:09

Par Anonyme

## Observation:

L'Allée des Bouvreuils est le poumon vert du coeur 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

---

## Observation n°12

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:11

Par Anonyme

### 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?

---

# Observation n°13

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:12

Par Anonyme

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 !!!

---

# Observation n°14

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:16

Par Anonyme

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...

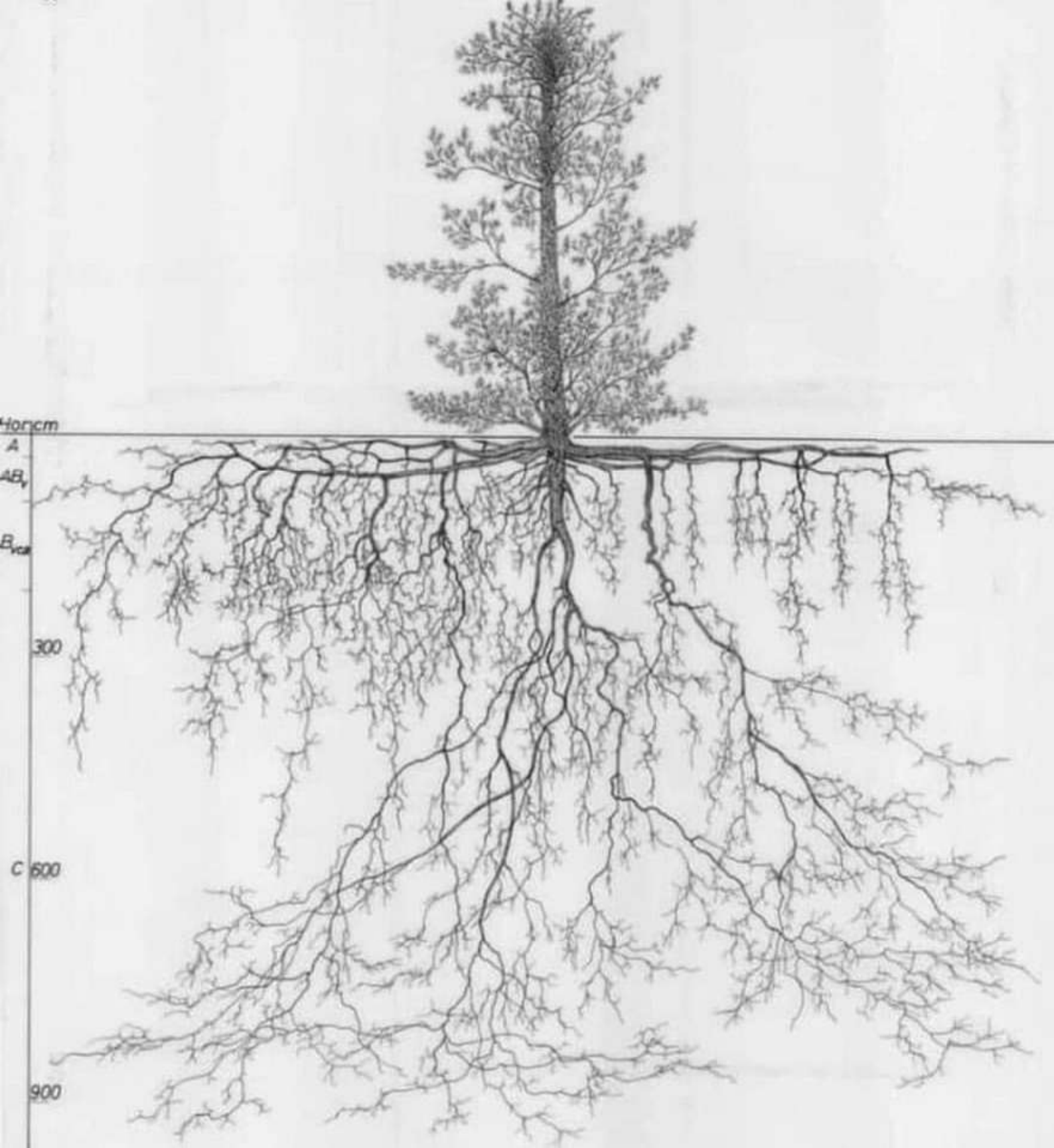
Le compte est plutôt plus proche des 50 que des 2.

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.

1 document joint.

---



## Observation n°15

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:18

Par Anonyme

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

---

## Observation n°16

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:22

Par Anonyme

### 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.

---

## Observation n°17

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:23

Par Anonyme

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.

---

## Observation n°18

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:24

Par Anonyme

### Observation:

Pourquoi l'Avenue de Remondel est-elle exclue du périmètre de la ZAC Coeur de Ville?

La marie 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?

---

## Observation n°19

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:26

Par Anonyme

Observation:

Comment seront compensées les destructions des jardins et de leurs nombreux arbres, arbustes, haies et végétaux?

Cela détruira inexorablement la biodiversité du coeur 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

---

## Observation n°20

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:28

Par Anonyme

### 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.

---

# Observation n°21

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:34

Par Anonyme

## 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.

---

## Observation n°22

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:37

Par Anonyme

### 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...

---

## Observation n°23

Déposée le 31 Décembre 2023 à 00:40

Par Anonyme

### 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.

---

## Observation n°25

Déposée le 31 Décembre 2023 à 01:04

Par Anonyme

### 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 Coeur de ville.

---

# Observation n°26

Déposée le 31 Décembre 2023 à 01:30

Par Anonyme

## 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 Coeur 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.

---

## Observation n°27

Déposée le 31 Décembre 2023 à 01:39

Par Anonyme

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.

---

## Observation n°28

Déposée le 31 Décembre 2023 à 01:48

Par Anonyme

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

---

## Observation n°29

Déposée le 31 Décembre 2023 à 02:01

Par Anonyme

### 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.

---

## Observation n°30

Déposée le 31 Décembre 2023 à 02:25

Par Anonyme

Observation:

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

---

# Observation n°31

Déposée le 31 Décembre 2023 à 02:26

Par Anonyme

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 ilot 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.

---

## Observation n°32

Déposée le 31 Décembre 2023 à 02:27

Par Anonyme

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...

---

## Observation n°33

Déposée le 31 Décembre 2023 à 02:27

Par Anonyme

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

---

## Observation n°34

Déposée le 31 Décembre 2023 à 02:28

Par Anonyme

Observation:

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

---

## Observation n°35

Déposée le 31 Décembre 2023 à 02:38

Par Anonyme

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,...)

---

## Observation n°36

Déposée le 31 Décembre 2023 à 02:53

Par Anonyme

### 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 Coeur 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.

---

## Observation n°37

Déposée le 31 Décembre 2023 à 15:25

Par Anonyme

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'autres 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 m<sup>2</sup>.

Pourquoi si peu? D'autres on racheté un terrain municipal enclavé autour de leur propriété pour 250€ le m<sup>2</sup> 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.

Il est donc grand temps que les actes de Mr le maire soient en phase avec ses promesses électorales et ses déclarations.

D'autres choix sont possibles et nous ne doutons pas que Mr le maire saura revenir à la raison avec un projet Coeur de ville/Orson en harmonie avec les logements et commerces existants, sans spoiler/exproprier/expulser les habitants et commerçants qui y vivent et font vivre la commune.

C'est là aussi extrêmement simple.

---

## Observation n°38

Déposée le 31 Décembre 2023 à 16:04

Par Anonyme

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.

---

## Observation n°39

Déposée le 31 Décembre 2023 à 16:21

Par Anonyme

### 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 entres-eux. C'est un jeu politique très dangereux.

Que les donneurs 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 entres-eux. C'est un jeu politique très dangereux.

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

---

## Observation n°40

Déposée le 31 Décembre 2023 à 16:35

Par Anonyme

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?

---

# Observation n°41

Déposée le 31 Décembre 2023 à 16:45

Par Anonyme

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.

---

## Observation n°42

Déposée le 31 Décembre 2023 à 21:31

Par Anonyme

### Observation:

La mairie souhaite aller vite pour faire passer le projet avant les futures 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, tout 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.

---