



- Missions de maîtrise d'œuvre urbaine, paysagère, environnementale et infrastructure •

# Synthèse des contributions

Atelier participatif du 11 avril 2023



► la plage



# La concertation, pour quoi faire ?

## La concertation, pour quoi faire ?

La ville de Noyal-Châtillon-sur-Seiche engage une réflexion d'aménagement sur la commune dans le cadre d'une opération multisites.

Une opération multisites permet de traduire de façon opérationnelle, une stratégie de développement urbain concertée et organisée à long terme. Elle permet d'associer la création de logements et de services aux financements de nouveaux équipements nécessaires pour une commune qui grandit et évolue.

Cette étude d'aménagement se découpe en 3 grandes étapes :

- Les études préalables qui permettent de réaliser les différents diagnostics, de travailler sur des premiers périmètres, d'avoir une approche économique et une première ébauche du phasage,
- Une première étape dans la définition du projet qui vise à identifier les enjeux, les objectifs et à définir les périmètres opérationnels,
- Une deuxième étape dans la définition du projet qui détaille le programme des travaux et des constructions qui seront réalisés dans ces périmètres.

Le périmètre de la zone d'étude s'étend sur 14,5 hectares et est présenté ci-après. Par délibération le 25 avril 2022, la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche a pris l'initiative d'une nouvelle opération multisites sur 2 secteurs :

- secteur n°1 : Cœur de ville (1,4 ha)
- secteur n°2 : Orson (13,1 ha)

Ce périmètre est susceptible d'évoluer au cours de la concertation et de la poursuite des études.

Une première lecture des sites permet d'identifier 4 enjeux principaux :

- 1) Consolider l'armature urbaine de la commune et affirmer la centralité en respect du Schéma de Cohérence Territoriale et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi,
- 2) Affirmer les fonctions urbaines propres à chaque secteur, particulièrement l'installation d'un véritable cœur de ville pour la commune et ses habitants,
- 3) Poursuivre l'accueil de populations nouvelles ces dix prochaines années en proposant, à toutes typologies de ménages, la diversité des formes urbaines et de logements répondant aux parcours résidentiels dans le respect des règles de mixité sociale et de diversité générationnelle,
- 4) Inscrire ces projets en lien avec les grands enjeux climatiques et environnementaux

### > Une démarche de concertation avec la population

La concertation durera de décembre 2022 à fin 2023. Les différents temps de consultation prévus sont un kiosque du projet, un premier atelier sous format de balade urbaine, un atelier scénarios d'aménagement ainsi qu'une réunion publique.

Le kiosque du projet du 14 décembre 2022. 71 participants ont été rencontrés lors de ce premier rendez-vous.

### > Zoom sur le déroulement de l'atelier scénarios

Cet atelier avait pour objectif de définir des scénarios d'aménagement pour les deux secteurs concernés par le projet d'aménagement. Une soixantaine de participants étaient présents lors de cet atelier qui a eu lieu le 11 avril 2023.

Il s'est déroulé de la manière suivante :

- 1 - Un premier temps de présentation revenant sur le contexte, les éléments de diagnostic issus de la concertation et une présentation des invariants (premiers éléments d'aménagements validés pour chaque secteur)
- 2 - Un second temps de travail en sous-groupe. Chaque groupe disposait d'un plan et de modules représentant des éléments urbains (immeubles, maisons, espaces verts...) à l'échelle servant à composer l'aménagement.





# L'atelier en photos







# DE LA CONCERTATION AUX INVARIANTS



# Présentation des invariants

**La définition de l'aménagement d'un secteur se fait par étapes. Lors de cet atelier, les urbanistes de l'agence Archipole ont présenté les invariants du projet urbain, c'est-à-dire les grands principes d'aménagement structurant la composition urbaine et guidant la suite de l'aménagement.**

Ces invariants résultent de plusieurs sources :

- > Les enseignements de la concertation
- > Les arbitrages effectués par les élus de la commune
- > Le cadre réglementaire (SCOT, PLH, PLU...)
- > L'analyse et les prescriptions urbaines proposées par Univers et ses partenaires

## Les enjeux urbains pour les deux secteurs

- > Renforcer la centralité du cœur de ville.
- > Protéger la trame verte et bleue et s'appuyer sur les composantes paysagères.
- > Assurer l'intégration paysagère du projet.
- > Prendre en compte les risques et les nuisances.
- > Développer les liaisons douces.
- > Faciliter l'accès au transport en commun.
- > Renforcer la sécurité des carrefours
- > Prendre en compte le patrimoine et valoriser les vues.

## Les questions/réponses

A la fin du temps de présentation, des questions ont été posées par les participants.

### 1/ Au niveau de la densité, où nous situons-nous par rapport aux 26 logements par hectare institué dans le PLUi ?

Réponse apportée par ARCHIPOLE : il est probable que nous soyons plutôt autour des 30 logements à l'hectare. Il faut en effet prendre en compte les futures évolutions induites par l'instauration de la zéro artificialisation nette (qui va limiter fortement l'étalement urbain) issue de la loi Climat et Résilience. Ce nouveau paradigme va conduire à la révision du SCOT avec des densités à l'hectare demandées supérieures à celles existantes aujourd'hui. Il faut donc anticiper.

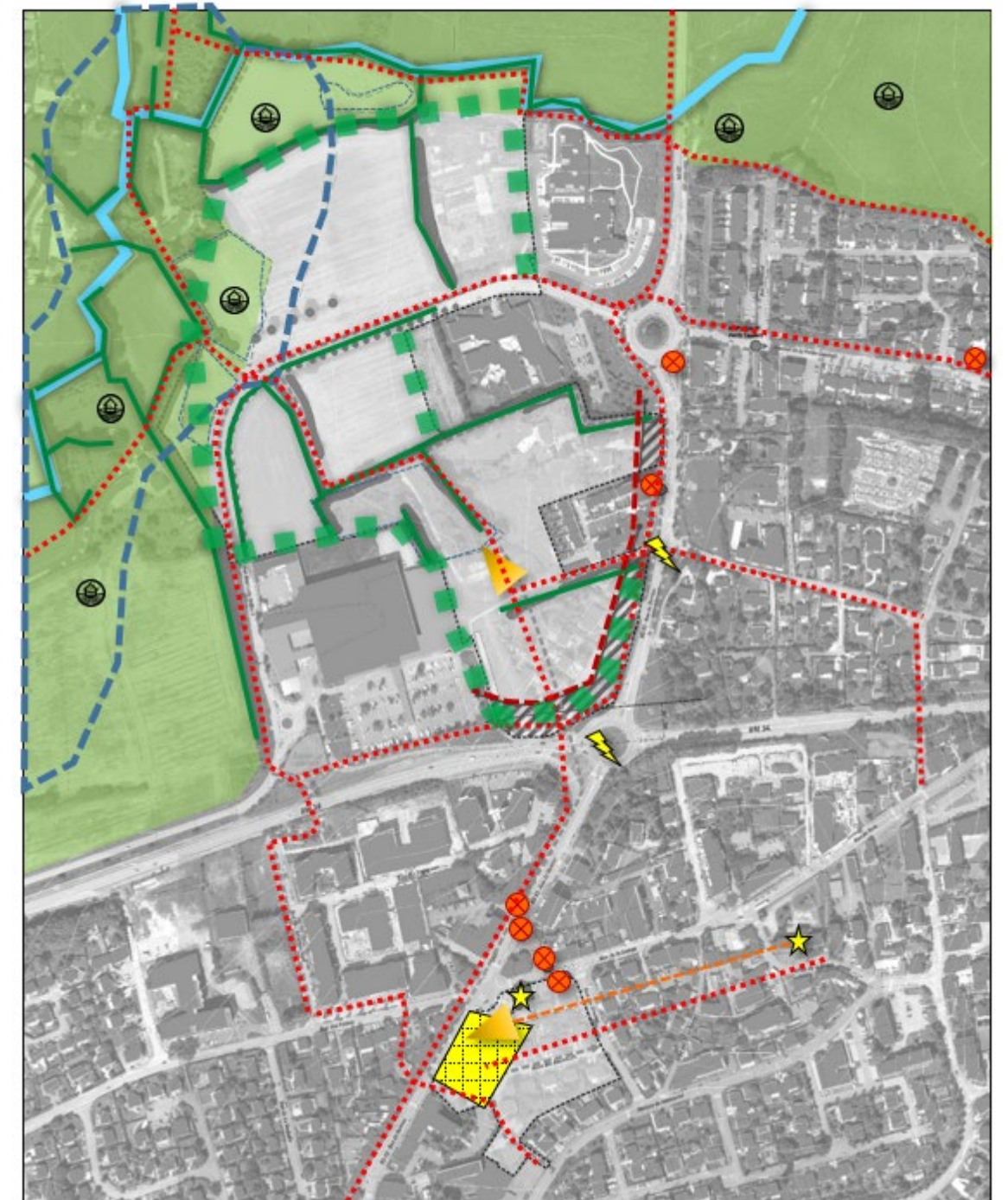
### 2/ Le cœur de ville est déjà dense, comment comptez-vous faire ?

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. Nous ne voulons pas forcément expulser, mais plutôt trouver un terrain d'entente avec les propriétaires aujourd'hui présents sur le site.

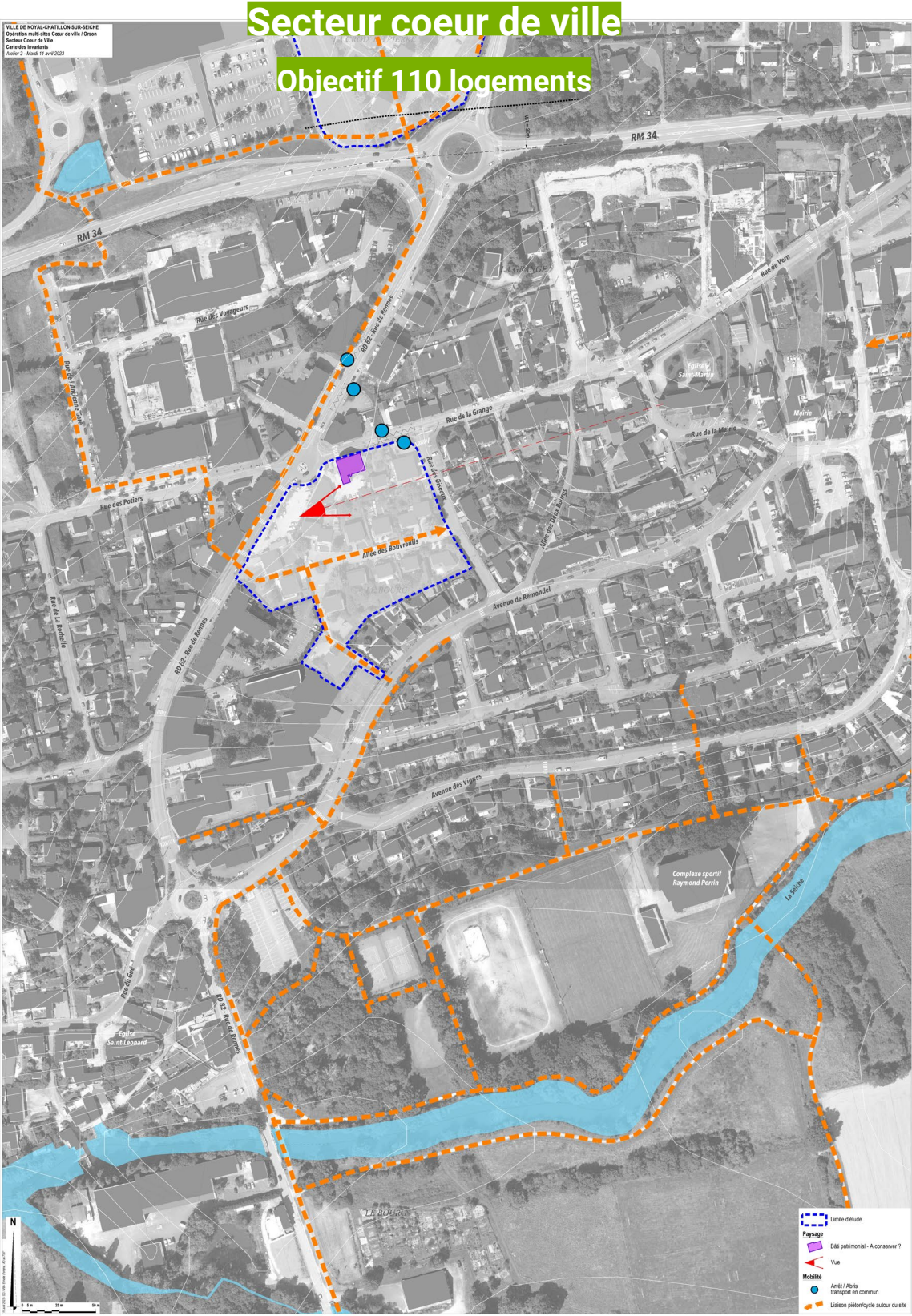
### 3/ Comment a été décidé le nombre de logements à atteindre sur chaque zone ?

Réponse apportée par ARCHIPOLE : les grandes orientations guidant le projet urbain sont décrites dans un cahier des charges soumis à la concurrence. Des groupements privés, comme le nôtre, répondent ensuite pour construire le projet d'aménagement. Le cahier des charges est conçu en partant des objectifs décrits dans les documents cadres d'urbanisme comme le SCOT (schéma de cohérence territoriale) ou encore le PLUi (plan local de l'urbanisme intercommunal) mais également des volontés de l'équipe municipale. Ces éléments sont les points de départ du projet.





## Présentation des invariants



-  Limite d'étude
- Risques et Nuisances**
-  Zone inondable
-  Zone de bruit
- Espace naturel**
-  Zone humide
-  Trame végétale à conserver
-  Plantation ou espace libre paysager à réaliser
-  Cours d'eau
- Paysage**
-  Bâti patrimonial - A conserver ?
-  Vue
- Mobilité**
-  Arrêt / Abris transport en commun
-  Liaison piéton/cycle autour du site



# **2** **LES CONTRIBUTIONS DES PARTICIPANTS**



# Les enseignements de la concertation - synthèse des propositions

## SECTEUR ORSON

Pendant l'atelier, 5 groupes ont travaillé sur le secteur Orson. Cette page synthétise les grands enseignements appris de l'ensemble des propositions des tables, sous forme schématique. Les pages suivantes proposent une synthèse par groupe sous forme schématique également.

### Espaces publics

- La quasi-totalité des groupes n'a pas construit dans les zones humides et inondables.
- On retrouve un principe de création de squares, parcs ou jardins en cœur d'îlot dans la totalité des groupes. Ils ont des rôles de proximité.
- Certains groupes ont proposé l'aménagement de voies vertes (piétonnes et cyclables sur le secteur).
- Quelques jardins partagés ont été proposés par les participants.

### Logements et formes urbaines

- Dans la majorité des cas, les groupes ne sont pas montés plus hauts que le R+3 (avec quelques exceptions en R+4).
- Dans l'ensemble des propositions, les groupes ont décidé de densifier aux abords du rond-point. Les maisons individuelles sont positionnées de manière éparse plutôt au cœur du secteur.
- Seuls deux groupes ont proposé l'implantation de collectifs avec du commerce en rez-de-chaussée, en complément de l'offre proposée par Super U.

### Circulations et stationnement

- Mise à part les voies vertes, les circulations n'ont pas beaucoup été traitées par les participants. Certains ont cependant imaginé de nouvelles voies pour quadriller le secteur.

### Autres

- Un groupe s'interroge sur l'implantation d'un équipement scolaire pour accueillir les nouveaux enfants du secteur.

## SECTEUR CŒUR DE VILLE

Pendant l'atelier, 5 groupes ont travaillé sur le secteur cœur de ville. Cette page synthétise les grands enseignements appris de l'ensemble des propositions des tables, sous forme schématique. Les pages suivantes proposent une synthèse par groupe sous forme schématique également.

### Espaces publics

- Tous les groupes agrandissent la place en conservant son accroche actuelle sur la rue de Rennes. L'agrandissement s'étend plutôt vers le cœur du périmètre. Un groupe a proposé de dévier la rue de Rennes pour étendre le trottoir et aménager des terrasses.
- L'ensemble des groupes a proposé des espaces verts complémentaires à la place. Leur spatialisation diffère cependant : relation directe avec la place centrale – création d'un espace de connexion avec la rue des oiseaux – espace de jeux à proximité de l'école du Chat Perché – espaces verts de proximité pour les nouveaux collectifs...

### Équipements publics

- Deux groupes ont proposé l'aménagement de halles marchandes à proximité de la place centrale. Elles se situeraient plutôt en cœur du périmètre.
- Un groupe a proposé le déplacement de la mairie pour redonner de l'essor au centre-ville. Cette opération permettrait de libérer du foncier sur l'actuelle mairie et densifier cette zone.
- Il ne ressort pas de consensus quant à la conservation du bâtiment patrimonial accueillant la maison des associations aujourd'hui.

### Logements et formes urbaines

Si les participants n'ont pas positionné les modules de logements de la même manière, il est cependant possible de noter :

- Les typologies choisies par les participants ne dépassent pas le R+3 pour cette zone. On note une progressivité dans les typologies – les collectifs les plus hauts se situent à proximité de la place centrale, les plus bas à proximité des maisons individuelles jouxtant l'avenue du Remondel.
- Les participants ont positionné des collectifs avec des commerces en rez-de-chaussée à proximité de la place et le long de la rue de la Grange.
- Certains participants ont étendu ou modifié le périmètre.

### Circulations et stationnements

- La majorité des groupes a conservé des places de stationnement à proximité de la place, voire sur la place.
- Un groupe a proposé de dévier la rue de Rennes pour offrir plus de places aux commerces présents sur les côtés de la rue.

Pour rappel, la légende des modules était la suivante. Vous retrouvez les mêmes couleurs dans les pages suivantes.

|                                                                                       |                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|    | Espaces verts et aires de jeux                             |
|    | Jardins partagés                                           |
|    | Places et squares                                          |
|    | Logements collectifs R+1                                   |
|    | Logements collectifs R+2                                   |
|    | Logements collectifs R+3                                   |
|   | Logements collectifs R+4                                   |
|  | Logements collectifs R+1 avec commerces en rez-de-chaussée |
|  | Logements collectifs R+2 avec commerces en rez-de-chaussée |
|  | Logements collectifs R+3 avec commerces en rez-de-chaussée |
|  | Logements collectifs R+4 avec commerces en rez-de-chaussée |



# Les enseignements de la concertation - les propositions des tables secteur Orson



## En résumé : 375 logements

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

TABLE 2

## Espaces publics

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

## Logements et formes urbaines

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

## Circulations

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



## En résumé : 386 logements

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

TABLE 6

## Espaces publics

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

## Logements et formes urbaines

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

## Circulations

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



# Les enseignements de la concertation - les propositions des tables secteur Orson



## En résumé : 342 logements

- > 180 logements R+2
- > 134 logements R+1
- > 28 maisons individuelles

## TABLE 3

### Espaces publics

- Les zones humides sont conservées et non bâties.
- Des espaces verts sont organisés dans chacun des secteurs du site, reliant l'ensemble par une desserte piétonne.
- Un renforcement paysager le long de la RD82 est proposé.
- Le renforcement des zones tampons bocagères est souhaité pour limiter le bruit.

### Logements et formes urbaines

- Au total, le groupe a positionné 342 logements (sur un total demandé de 400 logements).
- Une réserve foncière est gardée pour conserver une réserve foncière pour Espoir 35.
- Les formes urbaines sont variées mais ne dépassent pas le R+3. Des espaces publics accompagnent chacune des zones d'habitat.

### Circulations

- Au-delà des circulations prévues dans les invariants, le groupe a proposé la création d'une nouvelle voie dans le nord du secteur pour assurer la desserte de toute la zone.



## En résumé : 272 logements

- > 23 logements R+4
- > 94 logements R+3
- > 86 logements R+2
- > 33 logements R+1
- > 26 maisons individuelles

## TABLE 5

### Espaces publics

- Le groupe a positionné des espaces verts et des squares à proximité de chacune des poches d'habitat, en cœur d'îlot.
- Les zones humides sont conservées et les zones inondables également.

### Logements et formes urbaines

- Au total, le groupe a positionné 272 logements (sur un total demandé de 400 logements).
- En bordure du rond-point, le groupe propose des collectifs. On retrouve dans les autres zones une mixité dans la programmation, entre du collectif et de l'individuel.
- Le groupe n'a pas mis de R+4 et rappelle qu'il est préférable d'éviter les immeubles trop hauts.
- Il faut garder un équilibre entre l'existant et les nouvelles constructions

### Circulations

- Une nouvelle liaison verte est proposée au cœur du secteur pour rejoindre plus facilement le secteur de Super U.

### Autres

- Le groupe se demande s'il ne manque des équipements : une école serait sûrement nécessaire ?
- Le groupe a positionné des espaces commerciaux dans le secteur, en s'assurant de les éloigner suffisamment du Super U, afin que les habitants ne soient pas forcés d'aller dans le centre.



# Les enseignements de la concertation - les propositions des tables secteur Orson



## En résumé : 261 logements

- > 71 logements R+3 avec commerces
- > 108 logements R+2
- > 22 logements R+1
- > 60 maisons individuelles

## TABLE 7

### Espaces publics

- Le groupe n'a pas positionné d'espaces verts supplémentaires

### Logements et formes urbaines

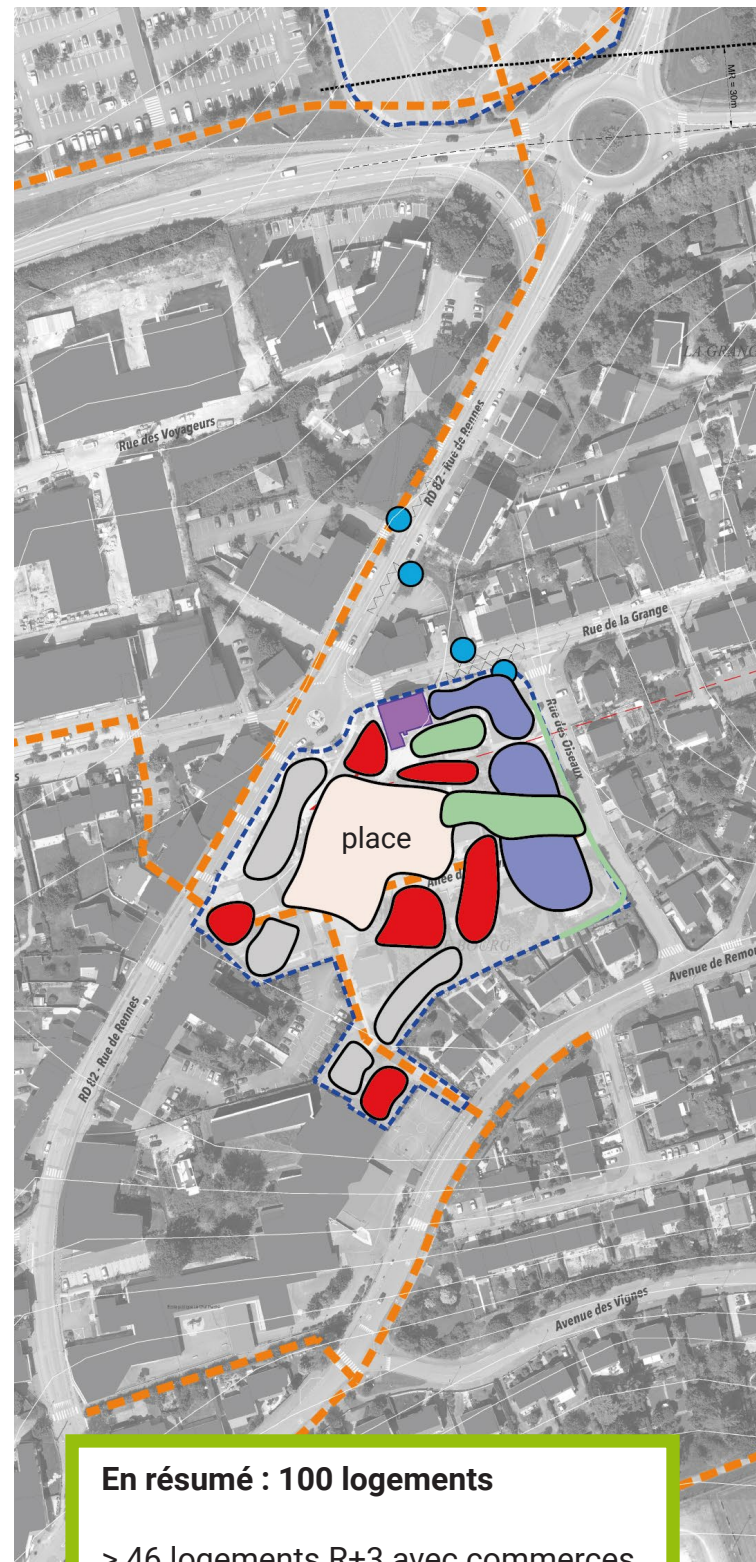
- Au total, le groupe a positionné 261 logements (sur un total demandé de 400 logements).
- Afin de privilégier la sécurité et le calme, le groupe a préféré privilégier les maisons individuelles dans le cœur du secteur. Des logements collectifs en R+2 et R+1 sont positionnés sur les abords du rond-point.

### Circulations

- Le groupe a ajouté une voie de circulation au cœur du secteur pour relier le futur prolongement de l'impasse d'ambre et la rue Mathurin Méheut.



# Les enseignements de la concertation - les propositions des tables secteur cœur de ville



## En résumé : 100 logements

- > 46 logements R+3 avec commerces
- > 46 logements R+2
- > 8 logements R+3 avec commerces

- 1 place centrale étendue
- 1 coulée verte centrale
- 1 élément patrimonial conservé

## TABLE 1

### Espaces publics

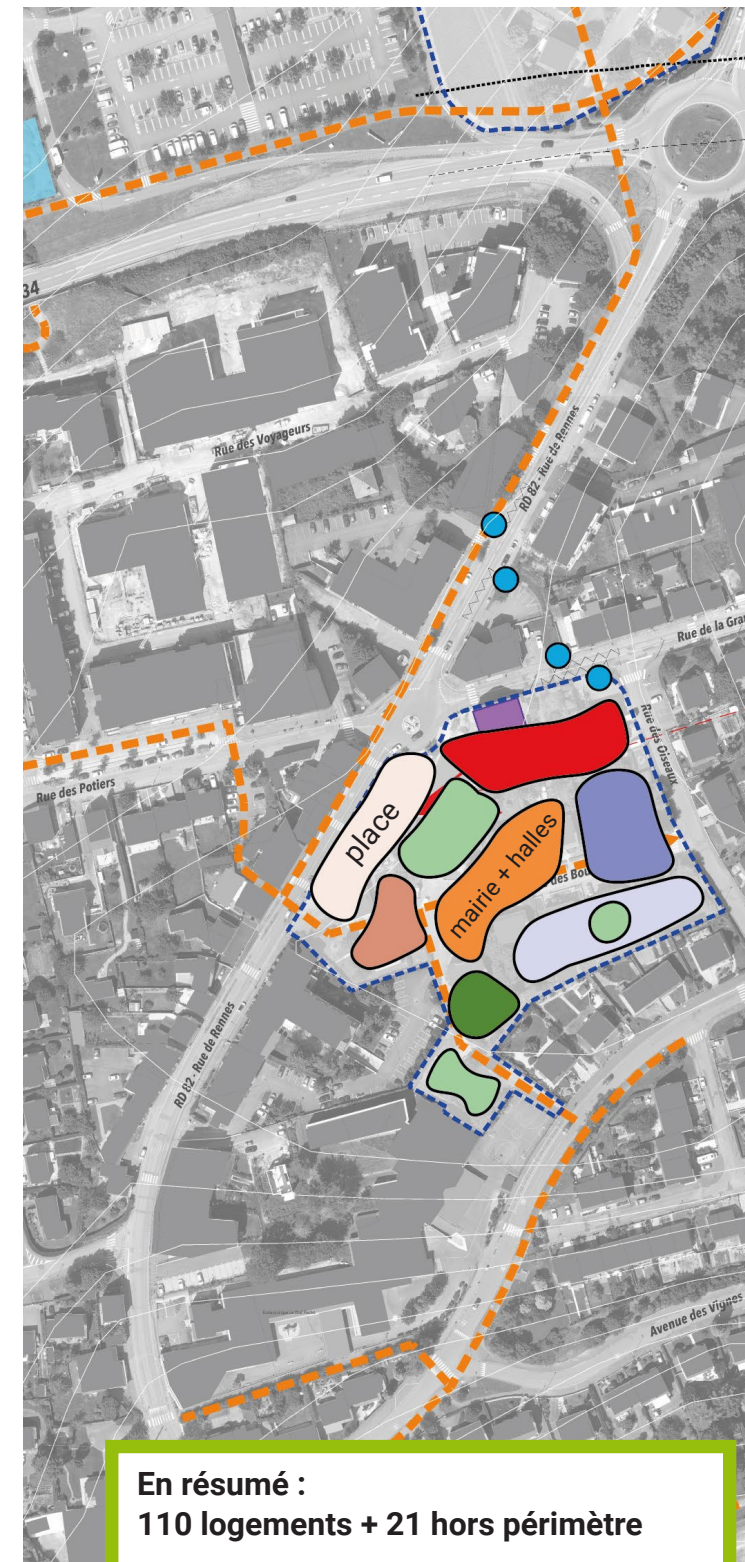
- Agrandir la place du marché en conservant des poches de stationnement autour
- Laisser une place pour le végétal et une vue sur le clocher – une traversée végétale sous forme de jardin est proposée entre la nouvelle place et la rue des Oiseaux.

### Logements et formes urbaines

- Nombre de logements total : 100 logements – le volume demandé est respecté
- On retrouve une mixité de logements avec, aux abords de la nouvelle place, du collectif en R+3 avec des commerces, et à proximité des maisons individuelles proches du secteur, du collectif en R+2 sans commerces.

### Autres

- L'élément patrimonial est conservé



## En résumé : 110 logements + 21 hors périmètre

- > 38 logements R+3 avec commerces
- > 18 logements en R+2 avec commerces
- > 32 logements R+2
- > 22 logements R+1
- 1 mairie déplacée
- Des halles gourmandes créées
- Des logements sur l'actuelle mairie

## TABLE 4

### Espaces publics

- Création d'une zone piétonne étendue avec la création d'une véritable place publique et d'un espace vert.
- Un espace vert est proposé pour faire le lien avec l'école maternelle et primaire du Chat Perché, ainsi que des jardins partagés.

### Équipements publics

- Déplacement de la mairie vers le cœur de bourg. Avec la création de cet équipement ainsi que l'installation de halles marchandes, le centre-bourg prend son essor. Ces équipements viennent border la nouvelle place centrale et la place publique. Le déplacement de la mairie permet d'aménager des logements à l'emplacement actuel de celle-ci (en r+3), ainsi que la création d'une maison des associations à la place des préfabriqués existants.

### Logements et formes urbaines

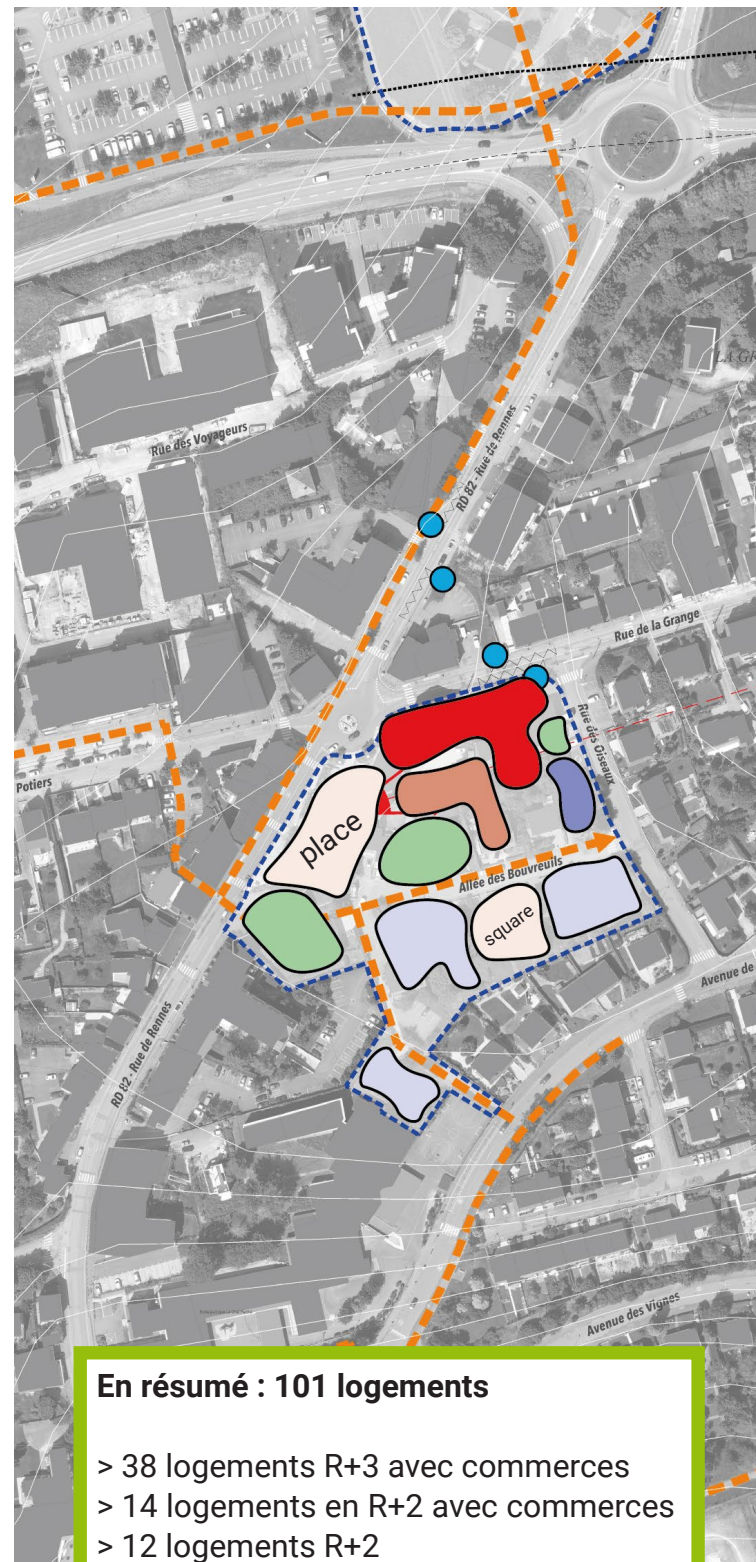
- Nombre de logements total : 131 logements (pour un objectif de 110 logements) grâce à de nouveaux logements construits en lieu et place de la mairie actuelle.
- A proximité de la place publique et le long de la rue des Forges, on retrouve des logements collectifs accueillant des commerces (en r+2 et r+3). Le long de la rue des Oiseaux, des collectifs en R+2 sans commerces sont positionnés. Des collectifs en R+1, aérés par un espace vert central, font le lien avec les maisons individuelles de la rue de Remondel.

### Circulations et stationnement

- Ne pas détruire la bretelle d'accès au centre venant de la RM34.



# Les enseignements de la concertation - les propositions des tables secteur cœur de ville



## En résumé : 101 logements

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

TABLE 10

## Espaces publics

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

## Équipements publics

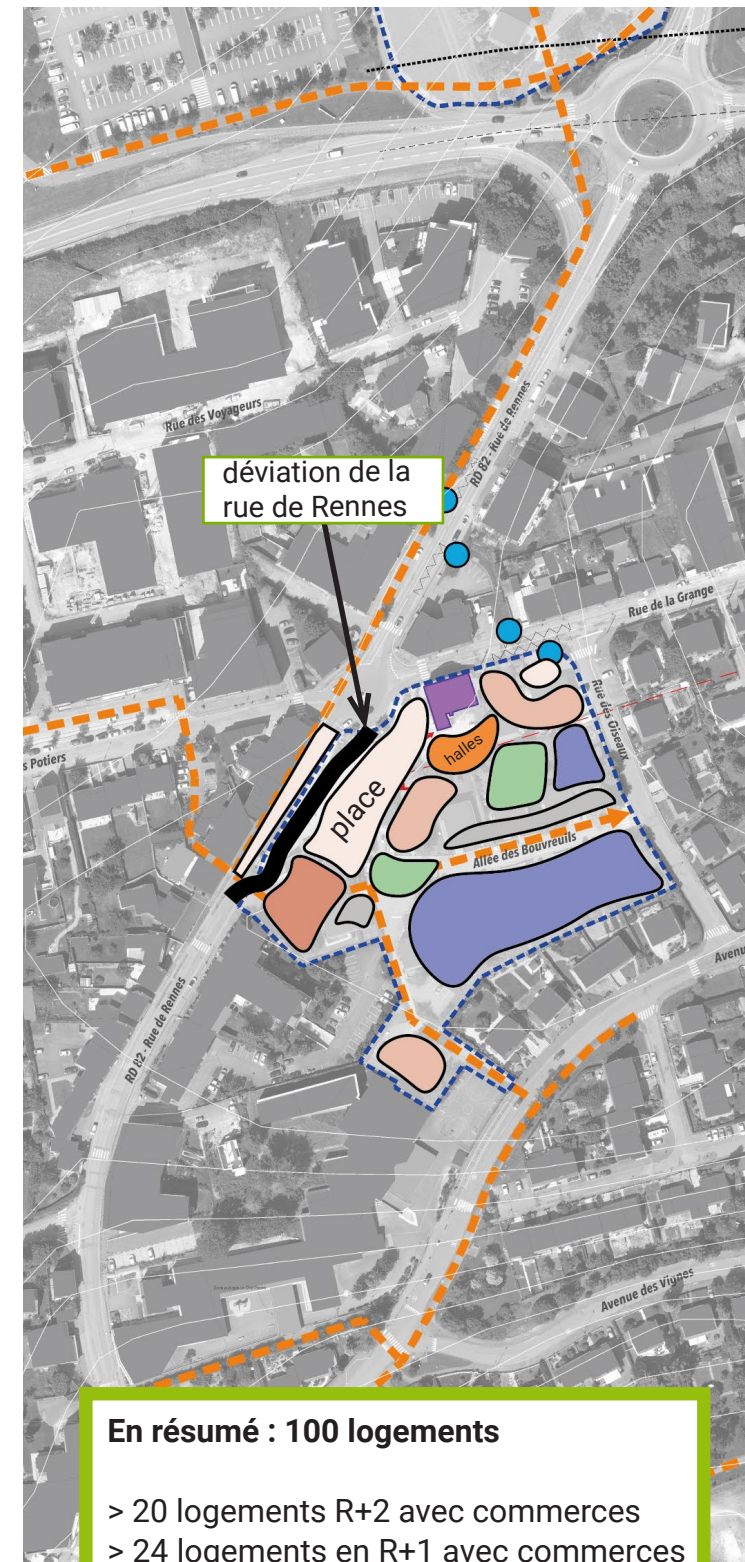
- Il est proposé de garder uniquement la façade de l'immeuble du comité des fêtes. Pour conserver les activités prenant places actuellement dans ce bâtiment, il est proposé de replacer une salle pour le comité des fêtes et/ou des salles partagées dans le nouvel immeuble.

## Logements et formes urbaines

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

## Circulations et stationnement

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



## En résumé : 100 logements

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

TABLE 8

## Espaces publics

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

## Équipements publics

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

## Logements et formes urbaines

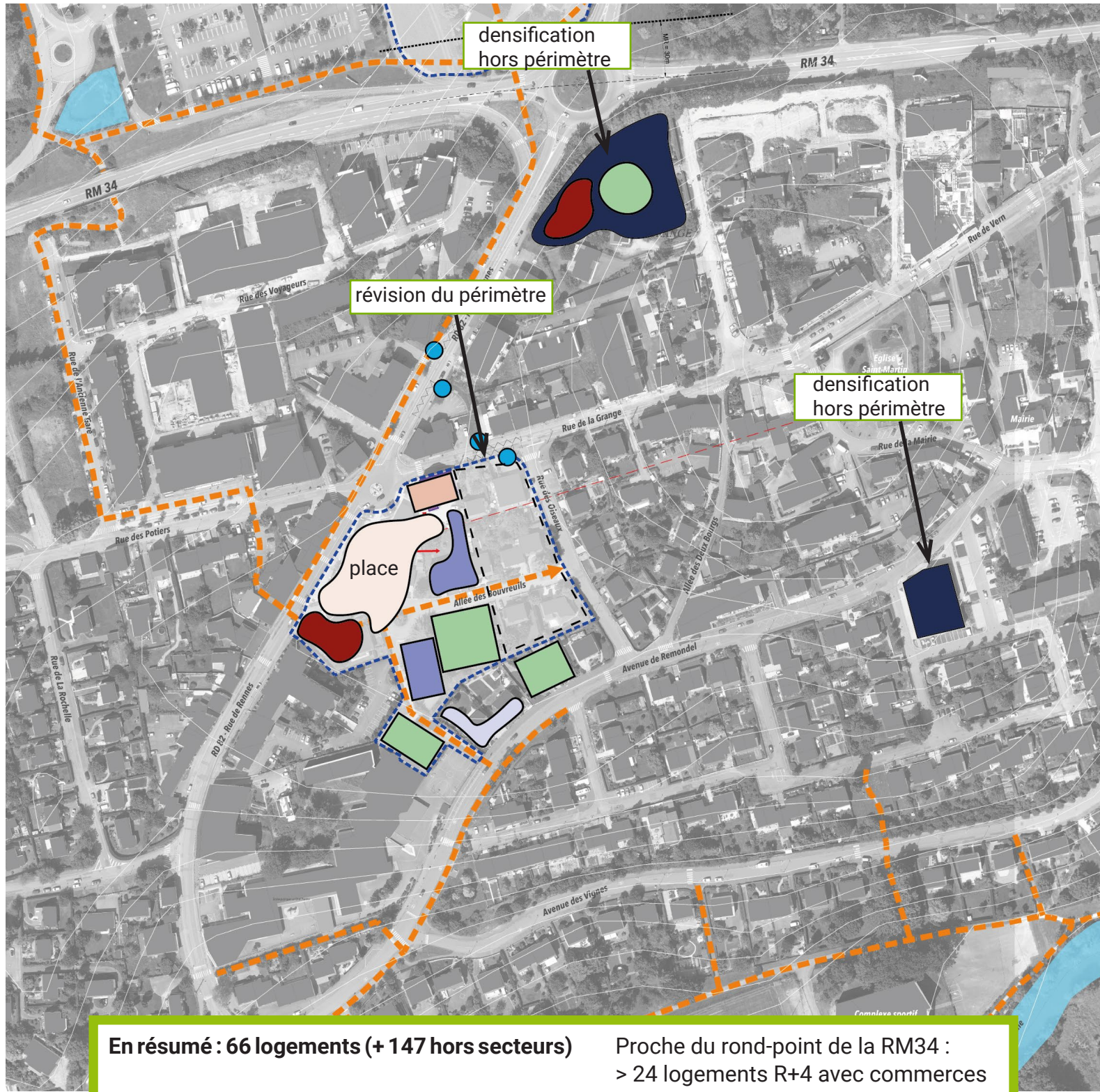
- Nombre de logements total : 100 logements (pour un objectif de 110 logements)
- Le groupe est resté sur des hauteurs ne dépassant pas le R+2. Les collectifs avec des commerces en rez-de-chaussée sont installés autour de la place centrale et de la rue de la Grange.

## Circulations et stationnement

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



# Les enseignements de la concertation - les propositions des tables secteur cœur de ville



## En résumé : 66 logements (+ 147 hors secteurs)

- > 24 logements R+4 avec commerces
- > 14 logements en R+1 avec commerces
- > 28 logements R+2
- + 11 logements R+1 à proximité du secteur le long de l'avenue du Remondel

Proche du rond-point de la RM34 :  
> 24 logements R+4 avec commerces  
> 86 logements R+4

Sur l'actuelle maison de santé :  
> Densification avec 26 logements en R+4

## TABLE 9

Le groupe propose de repenser le périmètre en excluant des maisons situées le long de la rue des oiseaux. En compensation, il propose d'étendre le périmètre vers l'avenue du Remondel mais également d'utiliser des sites dont la propriété est déjà acquise par la commune au niveau du rond-point de la RM34 et en densifiant la nouvelle maison de santé située avenue du Remondel.

## Espaces publics

- Le groupe propose de créer une grande place de plus de 3 000m<sup>2</sup> comme point central de l'aménagement du cœur de ville.
- Le groupe souhaite également proposer plus de verdure dans le centre-ville. Des espaces verts sont ainsi installés.

## Logements et formes urbaines

- Nombre de logements total : 66 logements (pour un objectif de 110 logements) et 147 hors secteur.
- Le bâtiment patrimonial n'est pas conservé. En place, le groupe propose l'installation d'un collectif en R+1 avec des commerces en rez-de-chaussée. Du collectif en R+4 avec des commerces est également installé de l'autre côté de la place. On retrouve également des collectifs sans logements (R+2 et R+3).
- Sur les autres périmètres imaginés par le groupe :
  - > Autour du rond-point de la RM34 : on retrouve du collectif en R+4 avec une parcelle accueillant du commerce et un espace vert en cœur d'îlot.
  - > Au niveau de la maison de santé : proposition d'une densification du bâti avec du collectif en R+4



**Merci à toutes et tous !**