

# NOYAL-SUR-VILAINE

## LA MOINERIE ET CENTRE-VILLE : ETUDES PREALABLES ET DE CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ MULTISITES



### Participation du public sur le dossier d'étude d'impact

### Observations et propositions déposées par voie électronique

*(et en version papier)*

*Annexe au document de synthèse*

*RAYES Laurent*

22 décembre 2020 à 16 h 48 min

Bonjour

Comme discuté ce matin avec Mme Guillet-Renault et consultation des documents liés au projet de ZAC à La Moinerie,

Nous souhaitons vous faire part de nos remarques/souhais. Nous résidons au 29 rue de la Moinerie et avons actuellement un champ au fond de notre jardin, beaucoup de légumes, ce qui est fort agréable.

Nous attirons votre attention sur le fait que pour l'intérêt commun de ce petit quartier préservé actuellement, nous souhaiterions avoir une coulée verte (ou zone tampon), sur la face ouest du village (comme dessiné sur les esquisses et appelé en légende « espaces verts à créer/renforcer »).

Merci de prendre en considération cette requête,

Bien cordialement

Laurent RAYES et Faustine FILLON

0659986841

[laurent\\_rayes@hotmail.com](mailto:laurent_rayes@hotmail.com)

*FROGET*

27 décembre 2020 à 20 h 00 min

Bonjour,

M. Mme FROGET Bruno demeurant au 31 rue de la Moinerie vous expriment leur point de vue sur le projet concernant la ZAC à La Moinerie.

Il serait souhaitable de conserver ce qui était initialement prévu au projet de lotissement, à savoir : une coulée verte (espaces verts) SUR TOUTE LA LONGUEUR DE LA FACADE OUEST DU VILLAGE (comme dessiné sur les esquisses et représenté en espaces verts à créer/renforcer).

Cette coulée verte permettrait de recréer ce qui existait auparavant et ainsi, conserver un environnement où les animaux (oiseaux et autres) pourraient continuer à se développer et non être supprimés comme malheureusement c'est actuellement le cas un peu partout.

En effet, bénéficiant d'un secteur privilégié par le passage de la vilaine, et des animaux que l'on peut y trouver, nous pensons, dans l'intérêt général, qu'il est très important de conserver ce site et SES ALENTOURS en l'état pour le bonheur de tous (site très fréquenté).

Notre requête N'EST PAS FAITE A TITRE PERSONNEL, MAIS DANS L'INTERET DE L'ENVIRONNEMENT.

Merci d'en tenir compte.

Cordialement.

M. Mme FROGET

*Eric DUGAS*

2 janvier 2021 à 18 h 13 min

LA MOINERIE PLUS ET ENCORE MOINS LA LINOTTE MELODIEUSE

Alors devons-nous nous en aller faire nos gammes ailleurs ?

En escadrille, nous adorons cette prairie ancienne que vous qualifiez de médiocre. C'est un véritable garde-manger. Tout y est bon et bio en plus. Tous près du pré,

cette longue bande formée d'ajoncs, entrelacée de ronces et dominée par quelques pommiers, est un haut lieu pour notre reproduction et nidification. Avec un peu de patience vous auriez dû aussi observer notre pote « Le Rougequeue à Front Blanc ». Il s'installe dans les parages à la belle saison.

Vous voulez oeuvrer et respecter la biodiversité. Alors faites une cité bio. Un lotissement cent pour cent biosourcé à énergie passive, ce serait chouette. Pourquoi vous limitez vous à 2 modestes éco-hameaux ? Il est grand temps d'agir, de montrer le chemin, de sortir du traditionnel et des habillages bois cache-béton. Des exemples existent autour de vous : A Nouvoitou, à Langouët, avec l'aide du réseau d'échange d'expériences de développement local durable entre collectivités (BRUDED),...

Nous souhaiterions nous tromper, mais d'en haut on ne verra que béton et bitume. Et comme elle a toute sa tête, la linotte en chef vous rappelle la loi du 10/07/1976 et l'arrêté ministériel du 29/10/2009 : il est interdit de nous perturber, ainsi que d'altérer et de dégrader nos sites préférés de vie et de reproduction.

Par délégation de ma plume auprès de Eric DUGAS 12 rue de La Moinerie

*Noyallais*

5 janvier 2021 à 12 h 00 min

Bonjour.

Nous trouvons ce projet très bien, en espérant garder un maximum de verdure...

Une création de «grand» parking du côté du parc serait parfait pour soulager la rue de la Gare car elle est tout le temps surchargée et les voitures n'ont plus de place... y compris les bus...

*Benoit Foucher*

7 janvier 2021 à 13 h 31 min

Bonjour,

Après avoir parcouru les différents documents mis à disposition pour la consultation, je vous fais part de mes remarques et interrogations concernant ce projet.

De mon point de vu, ce projet est incompatible avec l'objectif de transition écologique porté par la commune et plus généralement incompatible avec l'objectif qui devrait animer toutes nos politiques : celui de la réduction de l'émissions de gaz à effet de serre pour lutter contre le dérèglement climatique.

Il y a unanimité aujourd'hui parmi les acteurs du monde politique pour dire que nous consommons trop de terres agricoles. Malheureusement, ces paroles ne sont pas suivies d'actes et les projets d'urbanisation des communes proches de métropoles dynamiques, comme celle de la métropole Rennaise, continuent de grignoter les terres agricoles.

Cela reste en effet bien plus simple et du fait du faible coût des terres agricoles cela permet aussi d'en tirer un bénéfice financier immédiat. Sur le long terme, l'extension urbaine se révèle cependant coûteuse de part les charges supplémentaires engendrées par l'entretien des voiries et réseaux. C'est aussi coûteux sur le plan environnemental car les puits carbone que sont les terres agricoles et les zones naturelles sont remplacés par un projet urbain le plus souvent émetteur en CO2. L'autorité environnementale l'a d'ailleurs bien souligné dans son avis :

« En l'état, le dossier traduit une faiblesse dans la prise en compte des objectifs concernant la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation énergétique ainsi que le développement des énergies renouvelables. L'Ae recommande de renforcer les mesures permettant d'inscrire le projet dans les objectifs de neutralité carbone. »

La densité envisagée sur le secteur de la moinerie est insuffisante, une densité supérieure aurait permis d'économiser des terres agricoles. La densité de 29 logts/ha est, en effet, plus ou moins la même que celle du dernier projet de ZAC développé sur la commune : la ZAC du Prieuré qui est en cours d'achèvement. Peut-on se fixer les mêmes objectifs de densité qu'un projet qui date de près de dix ans et s'inscrire dans une politique de transition écologique ? Nous devrions au contraire fixer un objectif supérieur afin de préserver les ressources naturelles et privilégier un habitat plus sobre en consommation d'énergie et émissions de GES.

Le projet architectural sur la ZAC de la Moinerie définit bien un certain nombre de secteurs (hameau, éco-hameaux, collectifs, etc...) mais reste trop vague sur le secteur de « lots mixtes » qui occupe la majorité de la surface à urbaniser. Ce secteur permettra de développer aussi bien de l'habitat individuel que des petits collectifs, mais il n'est pas précisé dans quelles proportions.

La création d'une voie structurante sur le secteur de la Moinerie me fait craindre le report d'une partie du trafic de la RD92 sur le centre-bourg pour rejoindre le sud de la commune. Ce projet ne doit pas permettre un tel report. La voie douce indiquée sur les différentes cartes pour permettre aux futures habitations du secteur de la moinerie de rejoindre le parc du Chêne Joli est aussi incohérente avec la création d'une voie douce le long du terrain du verger qui a été actée récemment en conseil municipal.

Si le projet reste compatible avec les différents documents tels que le PLU, PLH, PCAET, etc... je tiens à rappeler que les objectifs de développement fixés dans ces documents, élaborés par les élus, restent incompatibles avec un projet de transition écologique. Le projet de PLU de la commune et le projet de PLH de la communauté de communes prévoient, en effet, de construire 60% de logements en plus de ce qui est vraiment nécessaire si on s'en tient aux prospectives démographiques de l'étude de l'INSEE sur laquelle s'appuie le SCOT du Pays de Rennes. Quant au Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la communauté de communes, ses objectifs de réduction d'émissions de gaz à effet de serre, de consommation d'énergie et de développement des énergies renouvelables sont largement inférieurs aux objectifs nationaux.

Cordialement,  
Benoit Foucher  
Habitant et élu à Noyal-sur-Vilaine

*Laurence et François Gelineau*

[7 janvier 2021 à 16 h 37 min](#)

Nous sommes opposés au projet d'urbanisation de l'espace-vert du Verger au sud de la Moinerie.

Du fait de la population nouvelle qui habitera à la Moinerie, il est indispensable de ne pas détruire les espaces verts existants.

*René Martin*

7 janvier 2021 à 17 h 02 min

Bonjour,

Quelques remarques ou questions :

-Le projet Centre-ville propose un développement harmonieux de l'habitat en favorisant une transition douce en terme de hauteur avec les constructions riveraines existantes (page 161 v ;4 ;1 ;2 ) .

Concernant en particulier l'espace entre la rue Charles Hardouin et la rue Julien Neveu :

-Pouvez-vous nous confirmer l'orientation des constructions avec façade au sud. Des Plantations sont-elles envisagées afin d'adoucir l'espace et de s'accorder avec les constructions existantes ?

– Concernant les hauteurs de bâtiments et les ombres portées : les types de constructions mentionnées sur les projets sont-ils définitifs afin de maintenir une harmonie entre l'existant et les nouvelles habitations ?

-Afin de faciliter les déplacements doux – à pied ou à vélo- il sera important de privilégier la qualité plutôt que la multiplication des chemins.

Plusieurs tracés sont proposés : en premier, près de la place de l'Europe, une liaison entre la rue Charles Hardouin et la rue Julien Neveu (au nord du N°5) sur les lots 370/371/372 aura l'avantage de traverser un parc arboré et longera les futurs logements dont les habitants apporteront une présence sans doute discrète, mais sécurisante pour les usagers.

-Un tracé entre l'école élémentaire Caravelle rue Charles Hardouin et la rue Julien Neveu (au niveau N°9 et 11) semble simple au premier regard, mais cet espace pose question.

En effet, il ne débouche pas côté Ouest.

Ce cheminement longerait la face nord de l'école, coincé entre le bâtiment et une haie de bout en bout sans possibilité de sortie en cas de mauvaise rencontre.

Cet espace, depuis les derniers travaux de l'école, permet aux élèves de profiter d'une vue apaisante grâce aux 9 larges baies vitrées qui ont été ouvertes sur la pelouse, mais qu'en sera-t-il lorsque les passants utiliseront cette voie et longeront près des fenêtres pendant les cours?

-Hors des horaires scolaires et pendant les vacances, de jour comme de nuit, l'absence d'habitat à proximité directe de cet espace en fait un lieu privilégié pour personnes « en recherche d'aventures ! » les 9 baies vitrées seront une invitation à la visite et peut-être au vandalisme.

-Ajoutons aussi, hélas, l'opportunité d'accès rapide et direct pour des individus malveillants en période sensible (voir les infos Vigipirate).

Veillons à préserver l'intégrité humaine et à préserver les équipements communs.

Précisons aussi que ce cheminement coupe-gorge vient se sur-ajouter en parallèle à la traversée du parc décrit ci-dessus et à l'espace existant, dégagé et fréquenté, entre la salle Hermine et le Bd Maurice Audrain.

Un petit détour est sans doute préférable à une mauvaise expérience.

Cordialement.

René MARTIN

*noyalsurvilaine*

7 janvier 2021 à 17 h 10 min

Mme le Maire,

Nous souhaitons vous faire part de nos observations suite à la consultation des documents mis en ligne concernant la ZAC multisites.

Tout d'abord, nous sommes étonnés de la qualité moyenne du document « Étude d'impact au titre des articles R.122-1 et suivants du Code de l'Environnement », sur la forme (expressions non précises et/ou non définies, multiples erreurs d'orthographe) mais surtout sur le fond : plusieurs passages sont totalement subjectifs ou laissent transparaître un parti pris. Nous trouvons cela dommageable pour le projet.

Concernant le paysage, le document parle d'impact positif dans 'le centre ville avec une amélioration du cadre paysager. « Le paysage du centre-ville étant déjà urbanisé, le projet n'induirait pas de perte de l'identité du paysage. » (p.201, Etude impact 1). Ce passage est subjectif : quels éléments peuvent justifier qu'une ambiance urbaine avec des immeubles (même de haute qualité architecturale) et des espaces verts sont mieux qu'une ambiance de quartier résidentiel ?

Concernant l'impact sur le milieu humain, certains impacts permanents négatifs n'ont pas été cités : les vis-à-vis, les ombres portées, l'augmentation des besoins en stationnement et du trafic routier. Ce dernier est cité à propos de la qualité acoustique et la seule réponse apportée pour le centre ville est une diminution de la vitesse de circulation (des zones à 30). Cela peut limiter le bruit, mais ne permettra pas de diminuer le trafic en cœur de ville.

Nous comprenons les différents enjeux (notamment écologiques et économiques) portés par le choix de la densification du centre avec en même temps, une volonté de réduire la place de la voiture. Toutefois, à la lecture de cette étude, nous nous sommes posés diverses questions :

– Le projet multisites privilégie l'installation des familles de manière majoritaire sur le site de la Moinerie, avec des établissements scolaires et commerces dans le centre. Les futurs habitants de la Moinerie seront-ils enclins à réaliser environ 2 km à pied ou en vélo chaque fois qu'ils souhaiteront utiliser un service du centre ? Si oui, feront-ils le choix de monter la côte ou d'aller à Acigné dont la liaison est plus directe et plus sécurisante pour les déplacements doux ?

– Aller à l'école chaque matin correspond à parcourir 2 km à pied ou en vélo avec des enfants, par tous les temps et en transportant les cartables. Cela nécessite du temps (au moins .30 mn avec des enfants pour un aller) et une motivation importante qui ne sera sans doute pas le fait de tous les habitants de la Moinerie. Dès lors, la voiture apparaît comme un important gain de temps et beaucoup plus pratique. Or actuellement, le stationnement pour les écoles publiques est déjà problématique entre 8h15 et 8h45. Le projet prévoit une réduction du stationnement (p.224) et une augmentation des habitants en centre-ville (plus d'habitants, plus de voitures à garer). Certes, chaque logement des immeubles disposera d'une place de stationnement (mais qui sera privative donc avec un usage limité), et surtout une partie des foyers aura sans doute 2 véhicules (même s'il s'agit de seniors, de jeunes ménages ou de familles modestes comme cela est énoncé dans l'étude) ... Si la volonté de diminuer la présence de la voiture dans le centre est louable, elle ne peut suffire à devenir réalité. Des mesures autres que les liaisons douces sont-elles envisagées ? Parkings en périphérie du centre avec accès piéton rapide ? Navette interquartier (Moinerie, gare, centre) pour les heures de pointe ? ... ?

– « La commune a pris connaissance des problématiques liées au trafic et dispose de tous les éléments en sa possession pour une maîtrise des flux à l'échelle de la

commune », quelles sont les problématiques identifiées ? Quelles décisions sont prises pour répondre à ces problématiques ? Pourquoi les résultats des études diagnostiques de trafic (2018 et 2019) ne sont-ils pas publiés ?

– « Afin de pallier aux suppressions des places de stationnements en centre-ville, des parkings souterrains seront créés sous les bâtiments de collectifs et d'activités » (p.226). Les parkings des collectifs seront privatifs, cela ne peut donc pas compenser le stationnement public. Un nouveau parking public (pour remplacer celui de la supérette) est-il prévu ? Les souterrains ne sont possibles que pour les collectifs les plus hauts, cela laisse-t-il entrevoir que presque tous les immeubles atteindront 17m de haut ? Un parking souterrain entraîne un surcoût du logement (à l'achat comme pour la location) : cela est-il compatible avec la volonté de mixité sociale ?

Pour les semi-collectifs implantés plutôt « côté jardin », le parking sera donc aérien : le long de la coulée verte ? Cela est-il compatible avec « la place prépondérante de la nature » évoqué dans le projet ? L'implantation des semi-collectifs au nord de collectifs plus hauts est-elle en adéquation avec les recommandations d'orientation pour maximiser l'ensoleillement des logements, notamment l'hiver ?

– Pour le centre-ville, l'étude d'impact parle d'un « q1.1artier avec une urbanisation mixte .. On y retrouvera de petits collectifs et logements individuels. » (p.23). « Ceci en favorisant l'accueil d'habitants de différents profils dans un objectif de mixité sociale et générationnelle. » (p.207) Or, la proportion de logements individuels y est de 6,25 % ce qui est faible comme mixité architecturale. Concernant la mixité sociale, le document indique que « l'offre de centre-ville est adaptée aux besoins des seniors, de jeunes ménages pour une première phase locative de leur parcours résidentiel, ou encore de familles dont les capacités de mobilités nécessitent une proximité des transports publics, commerces et services (ménages monoparentaux, familles modestes ... ). l'offre résidentielle dans le secteur de la Moinerie est principalement vouée à répondre aux attentes de familles avec enfants, en recherche de surfaces habitables suffisantes, de jardins particuliers et d'un cadre de vie paysager. » Ce parti pris stéréotypé (voire discriminant) au sein d'une étude est gênant. Cet extrait laisserait sous-entendre que seules les familles avec enfants auraient le droit de rechercher des « surfaces habitables suffisantes, des jardins particuliers et d'un cadre de vie paysager. » De plus, les familles avec enfants ne sont pas prises en compte dans le futur centre-ville, alors que leur proximité avec les services de l'enfance et des écoles semble une évidence pour favoriser les déplacements doux et ce, dès le plus jeune âge. De plus, pour les commerces de proximité, une famille est une source de consommation importante, tout autant sinon plus que les seniors ou les jeunes ménages. Par conséquent, l'urbanisation mixte évoquée apparaît intéressante mais reste très faible dans les faits.

– La partie du projet qui fait directement face au square Maurice Audrain est classée dans le secteur 2 des collectifs « côté rue et jardin ». Toutefois, elle se situe dans un quartier de maisons déjà existantes : autour du square, rue Jean-Marie Pannetier et 2 maisons conservées dans la rue Pierre Croyal, à côté de l'école maternelle. Ce secteur ne bénéficie d'aucune transition entre maisons individuelles traditionnelles et un habitat collectif (pouvant aller jusqu'à 17 m de hauteur). Cela est étonnant car il correspond plutôt à la description du secteur 1 dit mixte de transition. Quelles raisons expliquent ce choix ?

Le secteur 3 « équipement public » est une idée très intéressante qui mérite d'être approfondie. En effet, ce secteur sera le cœur du centre et donnera son identité à la commune. Si Cesson a une image de ville-jardin et Châteaugiron est une ville-patrimoine, de nombreuses communes n'ont pas d'identité marquée et c'est

dommageable sur le plan de l'attractivité.

Lors des ateliers participatifs, le terme « convivialité » est revenu à plusieurs reprises. Toutefois, cette identité est complexe car non visible de façon permanente (contrairement à des espaces verts ou du patrimoine !). Par contre, l'image de « village » avec une place centrale, des halles, des animations régulières et un réseau resserré de commerçants autour d'une place peut contribuer à construire une identité conviviale et intergénérationnelle. Pour autant, une place et des halles ne peuvent suffire à elles seules à faire vivre cette identité. D'autre part, le coût non négligeable de halles pour une utilisation quelques heures par semaine peut aussi poser question.

A nos yeux, des pistes seraient donc à creuser au-delà de cette étude. Nous partageons avec vous quelques idées :

Une place centrale.

Cette place doit réussir à être plus attractive que celle d'Acigné, ne pas être trop minérale pour se différencier du parvis de l'intervalle ou de la place de l'Europe et rester en adéquation avec la coulée verte et les attentes écologiques des citoyens. Cette place pourrait comporter une partie piétonne (ou des allées) pour transiter entre les espaces/commerces et une partie-espace vert (avec du mobilier urbain) pour faire une pause, grignoter, discuter, bouquiner, profiter de l'ambiance ... et pourquoi pas une véritable fontaine-oeuvre d'art moderne avec un jet, symbole de la place tout au long de l'année, source de fraîcheur l'été (surtout dans un centre urbanisé) et complémentaire de la coulée verte (air, terre et eau). Cet espace vert pourrait aussi être un lieu de mise en valeur de la créativité des services municipaux (comme actuellement le parterre thématique devant l'église qui est une belle initiative).

Des halles.

Afin d'optimiser au maximum les halles, il faudrait les envisager polyvalentes, afin qu'elles puissent recevoir des activités festives liées à des événements privés ou associatifs, en plus de leur usage commercial. Un deuxième marché complémentaire au niveau temporel (jeudi/vendredi soir, avec les mêmes commerçants que le mardi et/ou d'autres) est à questionner. Si cela n'est pas économiquement viable, un marché mensuel bic/producteurs locaux pourrait être une autre alternative. Enfin, pourquoi ne pas rechercher s'il est possible d'inclure dans l'architecture des façades extérieures des panneaux amovibles pour des expositions temporaires ?

Des animations régulières.

L'animation d'une place est assurée quand il y a à boire et à manger ! L'implantation de bars et restaurants avec des terrasses sur la place est une source d'activité rentable pour tous (commerçants et municipalité). Pour une commune bretonne, une crêperie/glacier sur la place centrale deviendrait un lieu incontournable à toute heure de la journée !

L'animation de cette place doit aussi s'appuyer sur tous les temps forts de la commune : braderie, courses cyclistes, bal fou, forum des asso, téléthon, marché de Noël. ... Sa conception doit donc prendre en compte l'accueil de tous ces événements festifs.

La possibilité d'une scène ouverte pour accueillir l'été des représentations des associations (danse, chants ...), d'artistes locaux, de spectacles de rue ... permettrait de mettre en place de nouvelles animations, en lien avec l'intervalle, la communauté de communes et l'association des commerçants ... Et constituer un petit attrait touristique l'été.

Enfin, l'animation peut aussi se penser à travers un espace d'expositions temporaires : photos, arts, culture, informations diverses ...

Un réseau resserré de commerçants.

Le côté resserré (à penser lors des futures constructions) est important pour limiter les déplacements (surtout si le projet est de piétonniser le centre). De plus, le nombre et la variété des commerces sont des critères importants pour inciter les consommateurs à venir.

D'un autre côté, les commerces de proximité doivent être viables sur le plan économique pour remplir leur rôle d'animation du centre par les flux piétons générés. Il serait donc intéressant de rechercher des commerces non présents sur la commune et qui pourraient cumuler des activités complémentaires pour augmenter leur survie économique : librairie/vente de jeux de société, fromagerie/épicerie fine, chocolaterie/confiserie/biscuiterie, pressing/laverie, atelier de couture/mercerie/vente de tissus ... Et pourquoi pas une boutique éphémère ?

Nous vous remercions pour l'intérêt que vous porterez à ce courrier et nous restons à votre disposition pour échanger avec vous. Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, nos sincères salutations.

M. et Mme Peltier.

*noyalsurvilaine*

7 janvier 2021 à 17 h 16 min

Bonjour,

Après étude des documents sur la ZAC de la Moinerie, nous souhaiterions apporter nos remarques.

Sur la parcelle cadastrale 0A2845 et 0A1663, il est prévu des constructions de type villas urbaines et des lots mixtes pouvant aller jusqu'à une hauteur de 13 mètres, nous pensons que cela va dénaturer la vue sur le monument historique de l'église Saint Pierre. D'autre part, vous avez mis en avant le caractère environnemental du projet et cette hauteur de construction va engendrer des ombres portées de plus de 50 mètres sur les habitations environnantes, celles-ci ne pouvant plus bénéficier de l'apport du soleil, c'est pour cela que nous proposons de réduire la hauteur de ces constructions à 9 mètres donnant une ombre portée de 40 mètres voir 6 mètres (cf Etude-impact 8D partie 2 ANNEXES page 40).

Dans la notice paysagère en page 9, vous donnez un gabarit de la rue de la Fromière à 4,5m. Actuellement, il est de 3,5m ce qui est incohérent avec votre dénomination de rue apaisée car son emprise est augmentée. Nous remarquons déjà avec l'emprise actuelle à 3,5m que le fait d'avoir une voie au même niveau que les stationnements engendre une circulation sur ces mêmes stationnements et ne fait nullement ralentir les véhicules (malgré un gabarit assez restreint). C'est pour cette raison que nous proposons de prolonger le sens unique sur toute la rue de la Fromière. La voie laissée libre permettra de créer une voie partagée (cyclable et piétons). Des chicanes permettraient de réduire la vitesse et avoir une rue apaisée comme énoncé dans le projet et selon votre volonté à déporter la circulation de transit vers des voies structurantes (nouvelle voie du projet ou avenue du Chêne Joli) exprimée dans le mémoire de réponse.

Dans l'étude d'impact partie 1 page 120 figure 63, document ZAC

Multisites\_NoyalsurVilaine\_Reunion-Publique\_24092019.pdf en pages 29 et 36, il est décrit des espaces verts dont le verger de la Janaie. Hors lors du conseil municipal du 21/09/20, il a été voté l'urbanisation de cet espace vert. Tous les documents fournis aux autorités identifient bien cette zone comme espace vert. Cette urbanisation nous semble aller à l'encontre de l'esprit général et des engagements

pris pour limiter l'impact environnemental du projet ZAC multi-sites. L'urbanisation de la ZAC multi-sites (28 logements/ha) sera déjà en dessus du PLU (25 logements/ha), nous pensons donc à la vue de ces éléments que le projet d'urbanisation du verger n'est pas justifié.

Rappel de la synthèse de l'avis de la MRAE: La définition de nombreuses mesures atteste d'une volonté de bonne prise en compte environnementale. Cependant, pour la plupart des enjeux relevés, ces mesures apparaissent être trop faibles, mal définies, ou constituer un simple rappel réglementaire non présenté comme tel et sans approfondissement. L'efficacité de ces mesures n'est ainsi jamais étudiée ni démontrée. En outre, certains choix, notamment ceux des deux sites de projet, doivent être motivés du point de vue de l'environnement et au regard des alternatives envisagées, en conformité avec l'article R122-5 du code de l'environnement. La démarche de prise en compte de l'environnement dans la conception du projet apparaît ainsi devoir être poursuivie, avec un niveau d'ambition qui l'inscrive notamment dans les objectifs de sobriété foncière et de transition énergétique.  
M. Brice Belloncle.

*noyalsurvilaine*

[7 janvier 2021 à 17 h 19 min](#)

D'après le dossier du 7/12, la coulée verte prévue à la Moinerie sera supprimée partiellement... Quelles sont les raisons ? Merci.  
Francis DOLEU (La Moinerie)

*noyalsurvilaine*

[7 janvier 2021 à 17 h 25 min](#)

Que de béton dans ce projet. Il est grand temps de sauver tous les espaces « verts » de Noyal pour le confort des animaux et de ses habitants.  
Le verger faisant partie des espaces verts de Noyal garderait un peu de verdure dans le coin.  
Luc DIERAS – rue de la Fromière – Le 07/01/2021.

*noyalsurvilaine*

[7 janvier 2021 à 17 h 29 min](#)

Bonjour,  
Voici nos remarques concernant le projet de la ZAC multisites de la Moinerie 1. Une densification trop franche entre les quartiers de la Moinerie et du Chêne Joli.  
La Moinerie, positionnée sur un point culminant de Noyal sur vilaine permet à ses (futurs) habitants de bénéficier de belles vues dégagées au sud vers le centre-ville et l'église Saint Pierre (monument historique)  
Le positionnement des collectifs et semi collectifs en bordure de la partie sud de la Moinerie aura un double effet  
– Marquer une rupture trop franche entre la Moinerie et le Chêne Joli  
– Priver les habitants en amont (Nord) de ces collectifs, de cette vue qualitative compte tenu de leur hauteur {13-15m}, diminuer leur ensoleillement, et augmenter les vis-à-vis avec leurs jardins et pièces de vie au Sud.  
Il est d'usage de positionner les collectifs le long des axes structurants. Or, la Rue de

la Fromière est un axe secondaire ... Pourquoi marquer une telle rupture entre ces quartiers plutôt que créer une liaison harmonieuse ?

Il nous semble qu'il aurait été plus judicieux de graduer les gabarits en espaliers, à savoir du plus haut (au Nord de la Moinerie) au plus bas (au Sud de la Moinerie) afin, d'une part de favoriser

l'ensoleillement et les vues de la plupart des résidents de la Moinerie et d'autre part, d'intégrer plus harmonieusement le site de la Moinerie à celui du Chêne Joli, et ce, sans marquer de rupture franche entre les quartiers, mais de créer une continuité.

Les collectifs plus hauts en parties Nord pourraient par ailleurs, bénéficier à la fois de belles vues au Sud vers le Centre-ville et au Nord vers Acigné (église).

2. Les espaces verts, ces grands oubliés.

Concentrer presque 1.000 habitants (1 habitant sur 8 de la population de Noyal sur Vilaine) sur un site distant de 2km du centre-ville, et dépourvu de réels espaces verts nous semble être un non-sens, et en opposition avec l'environnement existant.

Nous ne comprenons pas cette volonté de supprimer/négliger les espaces verts de notre paysage, qui contribuent au bien-être des résidents et au charme de Noyal sur Vilaine. Nous regrettons l'absence d'espaces verts sur ces 18 Hectares outre la création d'une prairie« en zone humide» et située à

l'extrême Nord de la Moinerie, totalement opposé au centre-ville et des flux piétons.

Quel est son réel intérêt?

Vous souhaitez également supprimer« le Verger de la Janaie », situé à proximité immédiate de la

Moinerie alors qu'il figure comme« espaces verts» sur l'ensemble des documents de la ZAC multisite. Cette zone aurait pu être grisée, ou annotée pour plus de transparence. Cela accentue fortement

notre sentiment que les espaces verts ne sont plus les bienvenus à Noyal sur Vilaine. Quel

environnement va-t-on laisser à nos enfants ? Les effets de la destruction de nos espaces verts sont

irréversibles ne l'oublions pas ! Créons des quartiers où il fait bon vivre et non des cités dortoirs.

Moins d'espaces verts= moins de flore= moins de faune= moins de biodiversité ...

3. La Rue de la Fromière, une rue apaisée ... ou pas

La rue de la Fromière est actuellement large d'environ 3.50m. Cet axe est fréquenté, souvent à vive

allure par des automobilistes souhaitant contourner l'avenue du Chêne Joli. Le projet propose d'élargir cette rue à 4.50m, mais cela risque d'amplifier encore plus cette fréquentation, et de surcroît à vive

allure, ce qui aura pour effet d'accentuer le problème actuel. Nous suggérons donc de créer une voie unique avec chicane ou ralentisseur réservée aux automobilistes, et une autre voie réservée aux

piétons et vélos (cf. notice paysagère DD') pour créer une réelle voie apaisée.

Nous vous remercions pour la prise en considération de nos remarques.

Yonathan SOURIGON

*Romain ROLLAND*

7 janvier 2021 à 17 h 30 min

Bonjour,

J'ai quelques questions et remarques pour ce projet, celles-ci concernent plutôt le secteur centre ville.

Y a il une date estimée pour le début des travaux par groupe de logements ou par secteur, ainsi que leur durée théorique ?

Les emplacements des logements, ainsi que leur orientation, visibles sur le scénario final retenu du mémoire en réponse, sont-ils définitifs ou soumis à modification?

Egalement, serait il possible d'obtenir plus d'informations sur la configuration prévue des terrains (jardins, parkings,..) autour des bâtiments, affichés sur fond jaune clair sur le plan ?

Dans l'intérêt d'une harmonie entre les habitations, quelle distance est prévue entre les habitations existantes et futures? Également, cela ne me semble pas mentionné dans les documents mais il pourrait être intéressant d'ajouter des plantations ou des haies entre les différentes habitations.

Cordialement,

Mr Rolland