



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Noyal-Châtillon-sur-Seiche

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



La localisation de cette orientation d'aménagement et de programmation est visible sur les plans thématiques D-2-2-7 "Périmètres des orientations d'aménagement et de programmation" du règlement graphique.

Sommaire

Partie 1 Le projet urbain communal	4
1. Accueillir en organisant le développement urbain, améliorer le cadre de vie.....	5
2. Protéger l'environnement naturel et agricole, protéger le patrimoine	8
3. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et la mobilité	9
Partie 2 Les OAP de quartier	15
1. OAP "Centre-Ville".....	16
2. OAP "ZAC de l'Ise"	22
3. OAP Le Coudray.....	26
4. OAP "ZA Hil 3"	28

Préambule

Le présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente des orientations à deux échelles :

- Le projet urbain communal qui traduit la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du territoire de chaque commune ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de certains secteurs, quartiers ou îlots dans la commune.

Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunales qui sont définies dans la partie intitulée "Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue" et "l'armature de la ville archipel".

Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenu de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).



Partie 1

Le projet urbain communal

Introduction

Commune de la 1ère couronne rennaise, issue de la fusion de deux communes en 1993 (Noyal et Châtillon), Noyal-Châtillon-sur-Seiche est située en majeure partie dans l'ensemble paysager « Rennes et ses environs ». Elle est quadrillée par de nombreuses et importantes infrastructures routières : rocade Sud, RN 137, RD 837, RD 34, RD 82 et RD 163.

La commune s'identifie entièrement à la vallée de la Seiche. Deux affluents s'y jettent sur le territoire de la commune, l'Orson au Nord et l'Ise au Sud. Le ruisseau du Blossne, qui draine l'extrémité Nord de la commune, est en grande partie canalisé aux abords de la rocade Sud. Le relief est un relief de plaine à peine vallonné, avec le centre bourg historique qui domine la Seiche en balcon, véritable coupure naturelle.

Le développement urbain de chacune des deux communes s'est d'abord opéré le long de la rue de Rennes et par la réalisation de lotissements en extension urbaine des deux bourgs historiques, vers l'ouest et l'est. Au début des années 1990 ce développement a connu une forte croissance, par la réalisation de deux ZAC de logements : la ZAC des Monts Gaultier à l'Ouest et la ZAC de la Petite Saudrais au Nord Est, au Nord de la RD34. Ces extensions urbaines se sont réalisées en respectant les caractéristiques et contraintes du site géographique : au nord la lisière urbaine rennaise qui marque l'interface ville/campagne jusqu'à la RD 34 et la vallée de l'Orson qui marque une rupture d'urbanisation Nord-Sud, à l'Est la RN 137 qui coupe le territoire communal, au Sud la vallée de la Seiche.

Suite à la fusion des 2 communes, le Plan Local d'Urbanisme a été élaboré et approuvé en juillet 2006 en remplacement du Plan d'Occupation des Sols. Le projet urbain a été revu à cette occasion et le choix a été fait de poursuivre le développement urbain au Sud de la Seiche. La vallée de la Seiche a ainsi été intégrée au projet urbain en devenant une centralité verte entre bourg ancien et extensions urbaines et une coupure verte avec le bourg de Saint-Erblon qui s'étend jusqu'en limite communale a été conservée au Sud, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale.

La structure ancienne du bourg et les nouveaux quartiers s'articulent désormais autour de la vallée de la Seiche et des liaisons douces inter-quartiers.

Dans le cadre du PLUi plusieurs enjeux se dégagent :

- L'enjeu de définir une limite du développement urbain à long terme et de travailler le lien entre espace urbain et espace agro-naturel (vallée de la seiche, mise en valeur des vues remarquables du bourg vers le grand paysage, perception visuelle depuis Rennes...),
- L'enjeu de travailler les entrées de bourg et la relation avec le paysage rural (cheminements-liens inter-communes),

- L'enjeu de travailler les accroches avec les territoires voisins, les perceptions visuelles et accroches sur le paysage,
- L'enjeu de définir un statut et la qualification de la RD 34 (bd urbain, voie de desserte...),
- L'enjeu du développement économique et notamment du développement des zones d'activité.

1. Accueillir en organisant le développement urbain, améliorer le cadre de vie

Assurer l'accueil des populations

Dans le cadre du PLUi et conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat contractualisé entre Rennes Métropole et ses différentes communes, l'objectif d'accueil des populations implique la poursuite de production de logements ainsi que la diversification des formes urbaines et des produits (accession libre, accession aidée, locatif social...). **Afin d'accompagner le PLH en vigueur et de mettre en œuvre les objectifs de diversité des logements, des dispositions en faveur de la mixité sociale sont portées aux documents réglementaires (plan thématique mixité et/ou plan de zonage). Sont fixées des règles visant une production de logements aidés et régulés en fonction de la taille des projets.**

En vue de répondre à l'objectif de réalisation d'un habitat favorable au vieillissement défini au PLH en vigueur, la commune prévoit une production significative de logements adaptés, dans les secteurs favorables au vieillissement, situés en zone urbaine pour privilégier leurs implantations à proximité des services et commodités du quotidien.

Pour répondre à cet objectif, le développement communal passe par la combinaison de plusieurs projets, en renouvellement urbain et en extension :

- En renouvellement urbain, des projets engagés et de nouveaux projets :
 - La ZAC Centre-Ville : opération en cours, développée sur plusieurs îlots (rue du Gué, avenue de Rémondel, ~~Place Pierre Croc~~, îlot Appert, îlot Grange ~~et îlot Saint-Martin~~),
 - La capacité offerte par le PLU de densifier le cœur de ville par du zonage permettant la réalisation de collectifs (rue de Rennes, rue du Gué, secteur des rues de la Grange, de Vern et de la Mairie),
 - Des îlots centraux peu denses et stratégiques, pour lesquels une étude d'urbanisme a été réalisée afin d'en définir les principes d'aménagement.
- En extension urbaine, des projets engagés et de nouveaux projets :

- La poursuite de l'urbanisation de la ZAC Multisite de l'Ise : en extension au Sud de la ZAC Sud Seiche, cette opération en cours a pour objectif de renforcer la structuration du nouveau quartier au Sud de la Seiche, avec notamment la réalisation d'une place centrale multimodale, l'implantation de commerces de proximité et la construction d'un groupe scolaire.

Afin de répondre aux enjeux de la sobriété foncière et atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette, le PLH en vigueur définit ainsi des objectifs en matière de densité (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (35 logements/ha) et en renouvellement urbain (41 logements/ha) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

Plusieurs options sont aujourd'hui explorées dans le cadre du PLUi pour des sites d'extension urbaine ayant pour vocation l'accueil d'habitat. Le contexte communal est fortement contraint en termes d'aménagement par, au Nord, ~~la barrière que constitue~~ la RD34, et au Sud, la vallée de la Seiche. Dans cette configuration, plusieurs scénarios d'aménagement de la commune sont ouverts et leur mise en œuvre opérationnelle sera conditionnée à des études de faisabilité ultérieures.

- Des études préalables à la création d'une ZAC multisite « Cœur de Ville – Orson » ont ainsi été engagées. La vocation principale est à destination de logements avec possibilité d'implantation / d'extensions d'activités (commerces autour de la place Pierre Croc élargie, foyers de vie,...). Le secteur de la Croix de Pierre accueille aujourd'hui le supermarché ainsi que le foyer de vie HANDAS. Ce dernier projette une extension à l'Ouest de son site actuel. Par ailleurs, l'association ESPOIR 35 développe également un projet d'extension de son siège et foyer d'accueil de nuit pour personnes en situation de handicap psychique intégrées socialement. La commune souhaite conforter ce secteur privilégié de développement et pour partie déjà urbanisé au Nord-Ouest. Les études en cours permettront de définir les conditions d'aménagement tout en prenant en compte les contraintes environnementales présentes sur le site.
- Le confortement au Nord-Est du quartier de la Petite Saudrais, dans le prolongement Nord-Est du quartier d'habitat existant, envisagé dans le cadre du PLUi et dont le

périmètre précis est encore à définir. En ce sens, des études pré-opérationnelles seront menées afin de mieux appréhender les potentiels d'aménagement tout en prenant en compte les contraintes environnementales présentes sur le site. En fonction de ces études, le projet pourra passer en phase opérationnelle.

- Un nouveau secteur d'extension urbaine à vocation habitat envisagé au PLUi à l'Est dans le secteur du lieu-dit 'Les Carreaux'. Ce site de 6,5 hectares environ est bordé au sud par la rue du Moulin, et par la RD 34 au Nord. ~~Il pourra accueillir 160 logements environ.~~ Comme pour le secteur de la Petite Saudrais, des études pré-opérationnelles permettront de définir de façon plus précise la programmation potentielle ainsi que le raccordement de cette zone au réseau de transport en commun.
- Au Sud de la commune, des extensions dédiées à de l'habitat sont également envisagées. Ces projets viennent conforter le souhait de la commune de créer un nouvel espace de vie au Sud de la Seiche. Deux nouveaux quartiers dédiés à de l'habitat sont envisagés : le premier à l'Ouest de la ZAC Sud Seiche, et le second au Sud de la ZAC de l'Ise, en cours de réalisation. Ces deux sites constituent un relais d'urbanisation à long terme cohérent avec le projet d'aménagement de Noyal-Châtillon-sur-Seiche. La configuration de ces sites, à proximité de la Seiche et des espaces agromaturationnels, sont soumis à des contraintes fortes d'un point de vue environnemental. Aussi, ils devront faire l'objet d'études permettant de définir leur faisabilité technique et opérationnelle ; et, s'il y a lieu, les conditions d'un aménagement harmonieux avec la nature environnante.

Consolider et développer les zones d'activités économiques

La commune intègre dans son projet la nécessité d'accueillir de nouvelles entreprises, au travers de la création ou la confortation des zones d'activité économique :

- Des zones d'activités existantes à intensifier :
 - La Zone d'Aménagement Economique de la Touche Tizon, localisée sur les communes de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et de Chartres de Bretagne, avait été conçue pour accueillir des entreprises en lien avec l'industrie automobile PSA. La crise qui a traversé ce secteur d'activité a conduit à déspecialiser cette zone pour l'ouvrir à d'autres types d'entreprises. Cette

- démarche a déjà permis l'implantation de nouvelles entreprises.
- La Zone d'Activité Mivoie-Le Vallon, au Nord de la Touche Tizon, est localisée sur les communes de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et de Saint-Jacques-de-la-Lande. Sur la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, la frange de la RD837 est actuellement en cours de commercialisation.
 - La Zone d'Activité des Monts-Gaultier, sur laquelle l'enseigne LIDL a étendu son site et qui comprend encore quelques parcelles inoccupées à l'Ouest.
- Des nouvelles zones d'activités de proximité et/ou structurantes :
- La zone d'activités artisanales du Hil ne comprend désormais plus de terrains disponibles mais la demande reste forte. **Des études de densification sont en cours sur le périmètre de la zone d'activité existante et Aussi, une extension de cette zone a été engagée à l'Ouest, (ZAC du Hil 3), conformément au SCoT, pour permettre aux activités artisanales très présentes sur la commune de s'y implanter. La Zone d'Aménagement Différée (ZAD) de Beaulieu est en place sur le sud de la zone d'activité du Hil dans une optique de gel des prix et de préemption des terrains. La future extension de la Zone d'Activités du Hil est identifiée comme zone prioritaire sur l'ensemble du secteur Sud dans le Schéma d'Aménagement Économique (SAE). Cette opération métropolitaine verra ses premières études opérationnelles engagées en 2019.**
 - En matière de zones d'activité structurantes, le SCoT **avait** identifié trois sites permettant la réalisation de zones d'activités économiques, en extension des zones du Vallon et de la Touche Tizon. Ce secteur se trouve à cheval entre les territoires de la commune de Chartres de Bretagne et de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche. **Cette perspective, remise en cause par le principe du « Zéro Artificialisation Nette », n'a par conséquent pas été intégrée au Schéma d'Aménagement Economique de Rennes Métropole. Afin de prendre en compte au mieux les contraintes et la réalité géographique du site et l'évolution des besoins et demandes des entreprises, Rennes Métropole a engagé la réalisation d'une étude globale regroupant les trois sites présents au SCoT, afin d'en définir les objectifs et de développer de façon cohérente et harmonieuse l'extension de ces zones d'activité structurantes.**

- Le secteur de la Croix de Pierre accueille aujourd'hui le supermarché ainsi que le foyer de vie HANDAS. Ce dernier projette une extension à l'Ouest de son site actuel. Par ailleurs, l'association ESPOIR 35 développe un projet de foyer d'accueil de nuit pour personnes en situation de handicap psychique intégrées socialement. La commune souhaite favoriser l'implantation dans ce secteur d'activités de services en lien avec les activités d'ores et déjà présentes sur le site.

Conforter le cœur de bourg

- Par l'aménagement et la requalification des espaces publics :
 - Parallèlement à la réalisation des programmes de la ZAC Centre-Ville, la requalification d'espaces publics est engagée sur les axes structurants de la commune : rue de Rennes, rue des Potiers, rue du Gué et rue de la Grange. Cette requalification vise à faciliter les déplacements tous modes le long de ces axes (élargissement des trottoirs, bandes cyclables, transports en commun favorisés).
 - La place Pierre Croc sera également restructurée et agrandie, pour devenir une véritable place de centre-ville en concordance avec la taille de la commune, **dans le cadre de la procédure de ZAC multisite Cœur de Ville Orson initiée par la commune.**
 - **Le secteur du centre bourg historique de Châtillon sur Seiche, autour de l'église Saint-Léonard désormais inscrite aux Monuments Historiques, pourra se développer en harmonie avec le caractère patrimonial du site.**
- Par le renforcement de l'offre commerciale et de services :
 - La définition d'un périmètre de centralité, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, a pour but de favoriser le développement de l'offre commerciale pour dynamiser cette centralité, en limitant les nouvelles implantations dans les autres secteurs de la commune.
 - L'accueil de petits commerces de proximité en rez-de-chaussée des collectifs de la future place de quartier en Sud Seiche permettra de faciliter les rencontres et la vie de quartier, tout en limitant les déplacements vers le centre-ville historique pour les besoins quotidiens.
 - Des linéaires commerciaux sont identifiés au règlement graphique, pour pérenniser les commerces existants et favoriser

- l'implantation de nouvelles cellules en rez-de-chaussée des nouvelles constructions.
- ~~Enfin, le secteur situé au Nord-Ouest du giratoire RD34—RD82 pourra accueillir des activités tertiaires et de service avec dans un premier temps la construction du foyer ESPOIR 35.~~
- Par le développement de l'offre de logements :
- L'amenée de population découlant de la densification initiée sur certains secteurs du centre-ville renforcera les échanges, et cette nouvelle clientèle potentielle favorisera l'implantation de nouveaux commerces et services.
 - La ~~création~~ réalisation de deux résidences à destination des seniors en centre-ville offre aux personnes âgées des possibilités supplémentaires de demeurer à Noyal-Châtillon-sur-Seiche même en cas de besoin d'assistance médicale, garantissant le maintien d'une mixité intergénérationnelle. ~~Un troisième projet devrait voir le jour dans le cadre du projet de la SNC LE NELL, entre la rue de Rennes et la rue des Voyageurs.~~

2. Protéger l'environnement naturel et agricole, protéger le patrimoine

Le patrimoine bâti et les qualités architecturales et paysagères des quartiers

Le patrimoine bâti communal réside principalement dans les nombreux anciens bâtiments, principalement agricoles, disséminés sur le territoire ainsi que dans les anciens cœurs de bourgs. Dans les quartiers plus récents, la trame paysagère s'est appuyée sur la trame bocagère préexistante, et ce dès la réalisation de la ZAC des Monts Gaultier.

- Concernant le patrimoine bâti, la commune dispose d'un Inventaire du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, qui recense de nombreux anciens bâtiments principalement en torchis. Le classement à cet inventaire subordonne toute démolition à l'obtention d'un Permis de Démolir et recommande des matériaux et techniques de mise en œuvre garantissant la pérennité de ces constructions. Un architecte-conseil du CAUE tient également des permanences en Mairie pour accompagner tout projet de rénovation / extension.

- La commune est par ailleurs couverte par 4 périmètres de protection des Monuments Historiques :
- La "Croix aux Singes", située à proximité de la Mairie, qui bénéficie d'un Périmètre de Protection Modifié depuis octobre 2013,
 - Le calvaire route de la Rivière qui bénéficie d'un Périmètre de Protection Modifié depuis le 4 octobre 2013,
 - Le Manoir de Mouillemuse et son domaine, inscrits au titre des Monuments Historiques par arrêté préfectoral du 11 décembre 2015, qui bénéficient d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 m. Ce périmètre fera l'objet d'une procédure d'adaptation au contexte local sous la forme d'un Périmètre de Délimitation des Abords (PDA). ~~Cette procédure permettra de mettre en place une réflexion sur la dimension patrimoniale du site et ses impacts sur les bâtis environnants et mettra en lien la commune, les services de l'Etat concernés et la Métropole, dans le cadre de l'élaboration du PLUi.~~
 - L'église Saint-Léonard qui bénéficie d'un Périmètre de Délimitation des Abords depuis le 11 août 2022.
 - L'église Saint-Léonard est un édifice protégé au titre des monuments historiques depuis 2023, dont les abords sont également protégés par un Périmètre Délimité des Abords (PDA). La création d'un PDA, en lieu et place du périmètre initial de protection des 500 mètres, a permis de définir un périmètre cohérent prenant en compte les enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains autour de l'édifice protégé.

- Au niveau des quartiers récents, la commune a souhaité protéger le plus possible la trame bocagère en conservant la majorité des haies. Certaines bénéficient d'une protection en Espaces Boisés Classés ou en Eléments de Paysage dans les quartiers des Monts Gaultier et Sud Seiche.

La trame verte et bleue et les milieux sources

La trame verte et bleue correspond aux corridors écologiques dont le maillage permet notamment les déplacements de la faune sauvage et le brassage de ses populations. Les milieux sources correspondent à des secteurs naturels riches en biodiversité, sanctuaires d'espèces qui peuvent ensuite se diffuser dans le milieu naturel.

- La trame verte et bleue : le territoire de Noyal-Châtillon-sur-Seiche est irrigué par la Seiche et deux de ses affluents, l'Orson au Nord-Est et l'Ise au Sud. Ces cours d'eau et leurs abords

constituent l'ossature de la trame verte et bleue au Sud de l'agglomération rennaise et sont majoritairement classés en zone Naturelle Protégée au PLUi. Les haies bocagères font également partie de ce réseau et sont pour beaucoup classées en EBC ou Éléments d'Intérêt Paysager ou en Éléments d'Intérêt Écologique sur la commune.

- Les milieux sources : les milieux sources les plus riches en termes de biodiversité sont les zones naturelles peu soumises à l'influence des activités humaines et plus particulièrement les points d'eau. Le SCoT a identifié et cartographié ces Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE), qui sont classés en zone Naturelle Protégée au PLUi. Parmi ces milieux source, les deux plus importants sur la commune sont :
 - Le site des "Cours Crues", anciennes gravières également classées en ZNIEFF de type 1 au vu de la richesse floristique qu'il recouvre. Ce site très diversifié dans les années 80 s'est refermé depuis. Le site est constitué d'un ensemble de plans d'eau, de prairies humides, de peupleraies, d'un bois de chênes rouvres mais la saulaie et les fourrés de genêts tendent à tout envahir et à banaliser le milieu. Un entretien minimum s'impose pour retrouver les espèces végétales rares ou remarquables.
 - La vallée de la Seiche : une attention particulière est portée à ce site qui constitue l'épine dorsale écologique de la commune. La rive droite est constituée de parcs, principalement en prairies tout le long de l'interface avec la zone urbanisée, ce qui renforce la vocation de corridor écologique de la vallée. Rive gauche, la commune a entrepris la mise en valeur de l'environnement naturel avec notamment la création, sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de la Seiche (SIBVS), d'une frayère à brochets. Des zones humides ont également été créées et des sites naturels sont en cours de réhabilitation (MNIE, anciennes peupleraies et espaces boisés de bord de Seiche. Cette démarche de renforcement du corridor écologique de la vallée de la Seiche **s'est poursuivie avec une zone projet d'éco-pâturage, la création d'un Verger des Naissances, la plantation d'un bois en lieu et place d'anciens terrains de football** et la réalisation progressive d'aménagements permettant au public de se promener en découvrant la richesse écologique de la vallée.

Les espaces agro-naturels

Les espaces agro-naturels recouvrent la majorité du territoire communal. L'agriculture marque le paysage, où alternent des secteurs ouverts et d'autres restés plus bocagers. Les vallées des cours d'eau représentent par ailleurs la trame principale des espaces naturels.

- L'agriculture reste bien présente avec 33 sièges d'exploitation recensés pour 61,5 % de la surface communale déclarée à la PAC (1 629,9 ha) en décembre 2014. Plusieurs exploitations sont en agriculture biologique ou en reconversion, et la proximité de Rennes est une opportunité pour de nouveaux débouchés : vente directe, ferme-auberge,...
- Les paysages bocagers ont tendance ces dernières années à se reconstituer, principalement grâce au programme Breizh Bocage porté par le SIBVS **depuis 2014. Au total, avec les projets de plantations de l'hiver 2019-2020, ce sont 16,8 km de haies** qui auront été reconstituées.
- Les grands ensembles naturels présents sur la commune sont les vallées de la Seiche, de l'Isse et de l'Orson et l'ensemble bocager préservé situé au Nord-Ouest de la commune. Le territoire est par ailleurs ponctué de milieux sources, zones humides principalement, dont **la dernière actualisation de l'inventaire a été finalisée en 2017. Parmi ces milieux sources, 12 MNIE totalisant 56,67 ha** ont été inventoriés pour leur qualité écologique et leur vocation d'habitat pour les amphibiens notamment, dont la majorité des espèces est aujourd'hui protégée.
- **En cohérence avec les dispositions du SCoT et afin de garantir la préservation des vues sur le grand paysage au nord de la RD34, une attention particulière sera portée aux projets de construction agricole de grande ampleur et/ou de taille importante qui pourrait impacter le paysage du grand espace naturel "Vallée de la Seiche et Ruisseau de l'Orson".**

3. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et la mobilité

Renforcer et adapter l'offre d'équipements

La croissance de la population castelnodaise a été anticipée en matière d'équipements.

Ces dernières années de nombreux équipements ont ainsi été réalisés : l'Espace Jeunes, la Médiathèque (prévue pour une population de l'ordre de 10 000 habitants), le

Complexe Sportif Colette Besson, le stade en gazon synthétique Paul Gouverneur ainsi que l'extension du groupe scolaire Le Chat Perché et la réalisation du Groupe Scolaire Le Petit Prince sur le périmètre de la ZAC de l'Ise.

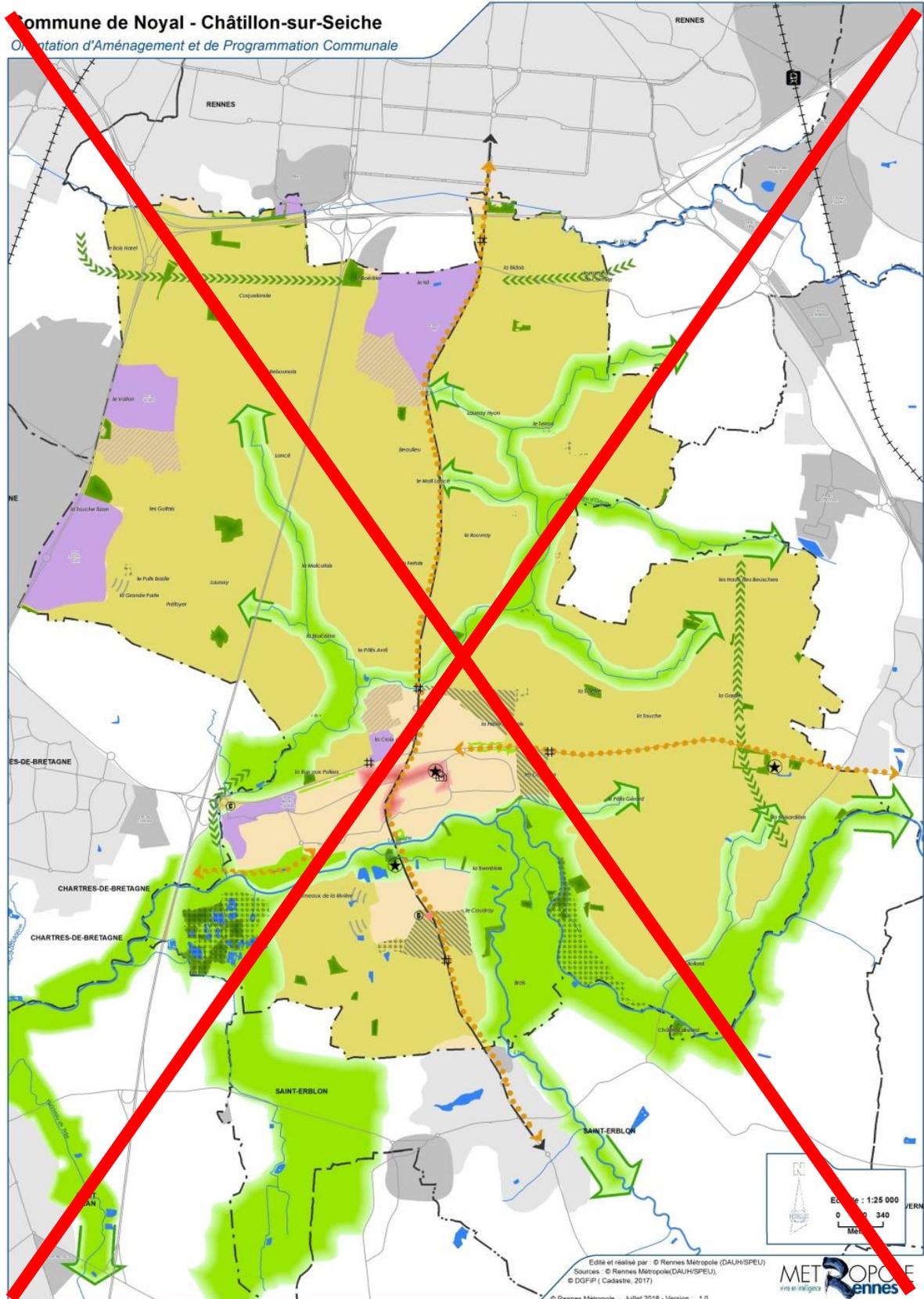
~~La commune poursuit aujourd'hui ce développement d'équipements par l'extension de ce dernier Groupe Scolaire comprenant également la réalisation d'un nouvel A.L.S.H. au groupe scolaire qui va être construit. Comprenant dans un premier temps 6 classes, le bâtiment sera évolutif pour permettre l'ouverture de 3 classes supplémentaires en fonction des futurs besoins.~~

Mobilités et réseaux : des déplacements facilités orientés vers les modes actifs et doux

Afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture, Noyal-Châtillon-sur-Seiche a entrepris la réalisation d'aménagements :

- Une aire de co-voiturage a été réalisée à l'entrée Ouest de la ville aux Monts Gaultier,
- Une piste cyclable en site propre relie les bourgs de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et de Chartres de Bretagne,
- Une piste cyclable en site propre relie les bourgs de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et de Saint-Erblon,
- ~~La piste cyclable du Réseau Express Vélo de Rennes Métropole a été finalisée, reliant le quartier du Triangle à Rennes au centre-ville de Noyal-Châtillon sur Seiche. réalisée entre la zone d'activités du Hil et la RD82, amorce de la liaison Noyal-Châtillon sur Seiche — Rennes. Rennes Métropole assurera la réalisation de cette dernière piste, identifiée en voie express au PDU,~~
- Une place multimodale adossée à la RD82 est prévue dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de l'Ise, desservie par une voie bus en site propre et régulée par un système de feux,
- Identifiés au PDU et déclinaisons du PID, d'autres aménagements de voirie sont prévus : site propre bus en sortie nord de la commune (RD82) et régulation à feux sur cet axe pour prioriser le transport en commun,
- Une liaison douce entre Noyal-Châtillon-sur-Seiche et Vern-sur-Seiche est également envisagée.

Une réflexion est en cours sur la place et le rôle de la seconde ceinture dans la métropole rennaise. Cette réflexion, à l'échelle intercommunale, pourra impacter de façon significative les enjeux de franchissement de la RD34 entre les parties agglomérées de la commune, situées au nord et au sud de cet axe structurant. De plus, un traitement spécifique des entrées de ville de la commune pourra être envisagé afin de préciser les enjeux d'aménagement spécifique à la traversée de la seconde ceinture dans la partie urbanisée de Noyal-Châtillon-sur-Seiche. Cette réflexion permettra également de travailler sur les marges de recul existantes qui aujourd'hui sont de 30 mètres et qui pourraient être réduites afin de faciliter la densification des parcelles adjacentes.



Accueillir en organisant le développement urbain

- Centralité principale
- Centralité de quartier
- Secteur urbain existant
- Secteur d'activités
- Secteur d'extension urbaine à dominante habita
- Secteur d'extension urbaine à dominante activit
- Extension urbaine à plus long terme

Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine b

- Monument historique
- Point de vue
- Entrée de ville
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Principe de continuité écologique à renforcer
- Massif
- Espace
- Milieu
- Plan d
- Cours

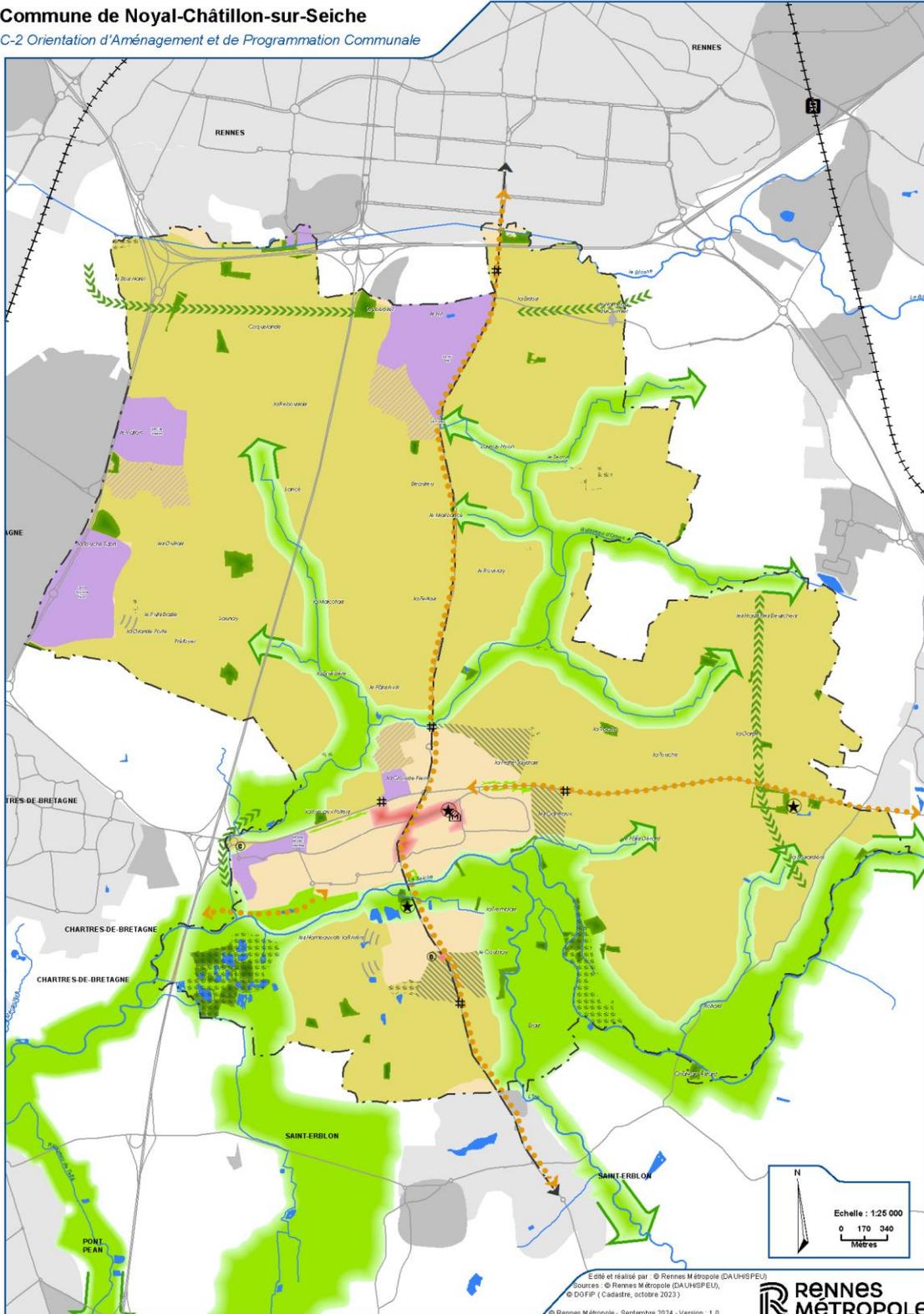
Structurer et fédérer le territoire par les équipeme

- Aire de covoiturage
- Desserte en transport en commun
- Axe structurant de type "mode actif"

Éléments de contexte

- Limite communale
- Tâche urbaine (TU) des communes voisines
- Zone d'activité sur les communes voisines
- Réseau viaire principal
- Mairie

Commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche
C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

-  Centralité principale
-  Centralité de quartier
-  Secteur urbain existant
-  Secteur d'activités
-  Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
-  Secteur d'extension urbaine à dominante activités
-  Extension urbaine à plus long terme

Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

-  Monument historique
-  Point de vue
-  Entrée de ville
-  Espace naturel et écologique, parc urbain
-  Principe de continuité écologique à renforcer
-  Massif boisé
-  Espace agro-naturel
-  Milieu naturel sensible (MNIE)
-  Plan d'eau
-  Cours d'eau

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

-  Aire de covoiturage
-  Desserte en transport en commun
-  Axe structurant de type "mode actif"

Éléments de contexte

-  Limite communale
-  Tâche urbaine (TU) des communes voisines
-  Zone d'activité sur les communes voisines
-  Réseau viaire principal
-  Mairie



Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "Centre-Ville"

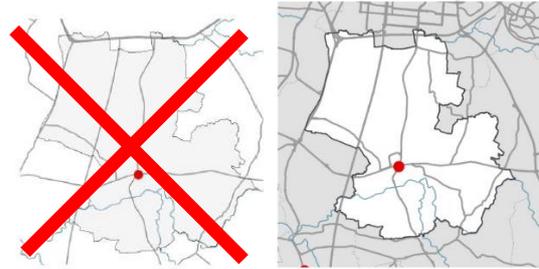
Cette OAP traduit le projet de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche de venir structurer et affirmer son centre-bourg, qui peine aujourd'hui à trouver son identité dans un contexte urbain complexe, issu notamment de la fusion des deux anciennes communes de Noyal-sur-Seiche et de Châtillon-sur-Seiche. Au travers un processus de renouvellement urbain sur les entrées de ville qui bordent la RD34 et le long de la RD82, avec une ZAC en cours de réalisation et des opérations dans le diffus, cette OAP vient affirmer les principes d'urbanisme, d'architecture et de paysage qui viendront conforter un centre-ville bien identifié et dynamique.



Description du site

Localisation et délimitation : On identifie 6 secteurs composant l'ensemble du périmètre de projet :

- **Secteur Croix de Pierre (CP1, CP2-CP3)** : délimité par une zone commerciale à l'Ouest, la rue de Rennes à l'Est et la RD 34 au Sud.
- **Secteur Petite Saudrais (PS1)** : délimité par la RD 34 au Sud, la rue de Rennes à l'Ouest, la rue des Grands Chemins au Nord et à l'Est.
- **Secteur Vern (VE1)** : délimité par la rue de Vern au Sud, la RD 34 au Nord et l'allée de la Grange à l'Ouest.
- **Secteur Rennes Est (RE1)** : délimité par la rue de Rennes à l'Ouest, la RD 34 au Nord, l'allée de la Grange à l'Est et la rue de la Grange au Sud.
- **Secteur Rennes Ouest (RO1)** : délimité par la rue des Voyageurs au Nord et la rue de Rennes à l'Est.
- **Secteur Orangerie (O1)** : délimité par délimité par la rue de Rennes à l'ouest, la rue des Grands Chemins à l'est et la rue de la Petite Saudray au nord.
- **Secteur Saint Léonard (SL1)** : délimité par la rue de Rennes à l'est, la rue Renaudot au nord et la rue du Gué au sud.



Superficie

Sur l'ensemble des secteurs, le foncier identifié comme mutable pour cette démarche de renouvellement urbain couvre une surface d'environ 6 hectares. Cette surface totale se décompose de la façon suivante par secteur :

- **Secteur Croix de Pierre** : le foncier identifié couvre environ 13 600 m²,
- **Secteur Petite Saudrais** : le foncier identifié couvre environ 9 200 m²,
- **Secteur Vern** : le foncier identifié couvre environ 2 000 m²,
- **Secteur Rennes Est** : le foncier identifié couvre environ ~~6 200~~ 5 000 m²,
- **Secteur Rennes Ouest** : le foncier identifié couvre environ 4 000 m²,
- **Secteur Orangerie** : le foncier identifié couvre environ 5 700 m²
- **Secteur Saint-Léonard** : le foncier identifié couvre environ 4 100 m²

Occupation / usage actuels

Les secteurs sont principalement composés de maisons individuelles et de quelques activités le long de la rue de Rennes. On note la présence quelques terrains nus en bordures de la RD 34.

Enjeux / objectifs

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements et de développement de commerces.
- Diversifier les usages et les fonctions dans le centre-ville.
- Restructurer le centre en aménageant l'espace public et densifier par la réalisation de programmes immobiliers.
- Valoriser les entrées de ville (Paysager les abords de la RD 34 et valoriser la rue de Rennes).

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la construction d'environ 350 nouveaux logements. Pour parvenir à cet objectif, il nécessitera de démolir environ 30 logements existants.

Mixité fonctionnelle : Les nouvelles constructions situées sur les secteurs RO1, RE1, **SL1 RE2** et CP3 pourront accueillir des locaux d'activités en rez-de-chaussée.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCOT : 25 logements à l'hectare

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant : Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements. À défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70m². Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

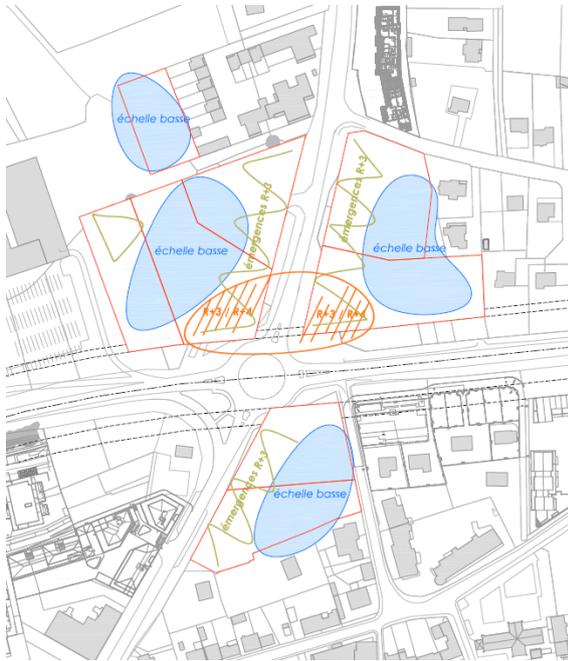
Composition urbaine

1/ Formes urbaines :

Pour l'ensemble des sous-secteurs de l'OAP, sauf VE1, un adressage piéton des constructions se fera depuis la RD82. Ainsi les accès piétons seront à privilégier depuis ces voies. En outre, les projets devront privilégier autant que possible des cœurs d'îlots végétalisés et pacifiés (voir plan ci-dessous)



Pour l'ensemble des sous-secteurs de l'OAP, sauf VE1, les hauteurs des constructions devront répondre à une logique de limitation des hauteurs en cœur d'îlot pour privilégier des hauteurs plus importantes le long des axes structurants tel qu'indiqué sur le plan ci-dessous :



Secteur Croix de Pierre & Secteur Petite Saudrais :

- Préservation de la bande végétale le long de la RD 34.
- Recul paysagé des constructions le long de la rue de Rennes pour les secteurs PS1, CP1, CP2, **RE1**, **RE2**. Les murs anti-bruit seront proscrits le long de la RD 34. La lisière de la RD34 sera plantée de végétaux.
- Alignement des constructions pour les secteurs CP2 et PS1 tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP.

Secteur Vern :

- Alignement des façades tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP.
- Favoriser l'orientation des jardins vers le Sud ; un recul paysagé sera proposé sur la rue de Vern.

Secteur Rennes Est & Secteur Rennes Ouest :

- Ordonnancement discontinu des façades pour le secteur Rennes Est 1 **et 2** tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP.
- Alignement des constructions le long de la RD 34 pour le secteur RE1.

Secteur Orangerie :

- Alignement des façades tel qu'indiqué sur le Schéma de l'OAP.
- Recul paysagé des constructions en frange nord et sud tel qu'indiqué à l'OAP.

Secteur Saint Léonard :

- Alignement des façades tel qu'indiqué sur le Schéma de l'OAP.
- Recul paysagé des constructions en frange sud tel qu'indiqué à l'OAP

2/ Traitement des lisières

Sans objet.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- **Secteur Croix de Pierre & Secteur Petite Saudrais** : Préservation d'une lisière boisée à conforter au Nord de la RD 34.
- **Secteur Vern** : Valorisation paysagère du talus bordant la RD 34.
- **Secteur Orangerie** : Préservation d'une bande végétale comprise entre l'alignement imposé et la RD82.

Qualité des constructions

Une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale des nouvelles constructions dans le respect de l'urbanisation environnante.

Risques : Sans objet.

Servitudes : Le Sud des Secteurs Vern et Rennes Est fait l'objet d'une servitude de protection des monuments historiques.

Le secteur Saint Léonard 1 fait l'objet d'une servitude de protection des monuments historiques.

De par sa proximité immédiate avec la rue de Rennes et la RD 34, la quasi-totalité du site est identifié en tant que secteur affecté par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Les voiries existantes permettent l'accès des automobiles au site de projet : la rue de Rennes, la RD 34, la rue des Grands Chemins, la rue des Potiers, la rue de la Grange et la rue de Vern.

Voies structurantes : Les voiries existantes constituent les voies structurantes du site de projet. La création de voies secondaires permettra de desservir le cœur des îlots et les cours des nouveaux programmes immobiliers.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°61 permet de relier le site de projet à stations de métro Triangle et Henri Fréville à Rennes. La ligne de bus n°91 permet de relier le site de projet à Chartres-de-Bretagne puis Bruz. Ces deux lignes de bus desservent les arrêts

"Potiers", "Centre", "Louis Texier" et "Petite Saudrais" au sein, ou à proximité immédiate, du site de projet.

Desserte pour les modes actifs : Des voies partagées seront privilégiées pour irriguer l'ensemble des secteurs.

Condition de réalisation

Pour les zones U : Aménagement dans le cadre de plusieurs opérations d'ensemble.

Des sous-secteurs sont localisés sur le schéma de l'OAP. Ces derniers sont identifiés de la façon suivante : CP1, CP2, CP3, PS1, VE1, RE1, ~~RE2~~, RO1, O1 et SL1.

Afin de garantir la cohérence d'aménagement du centre-ville, les opérations d'ensemble devront porter sur l'ensemble des parcelles d'un ou plusieurs sous-secteurs.

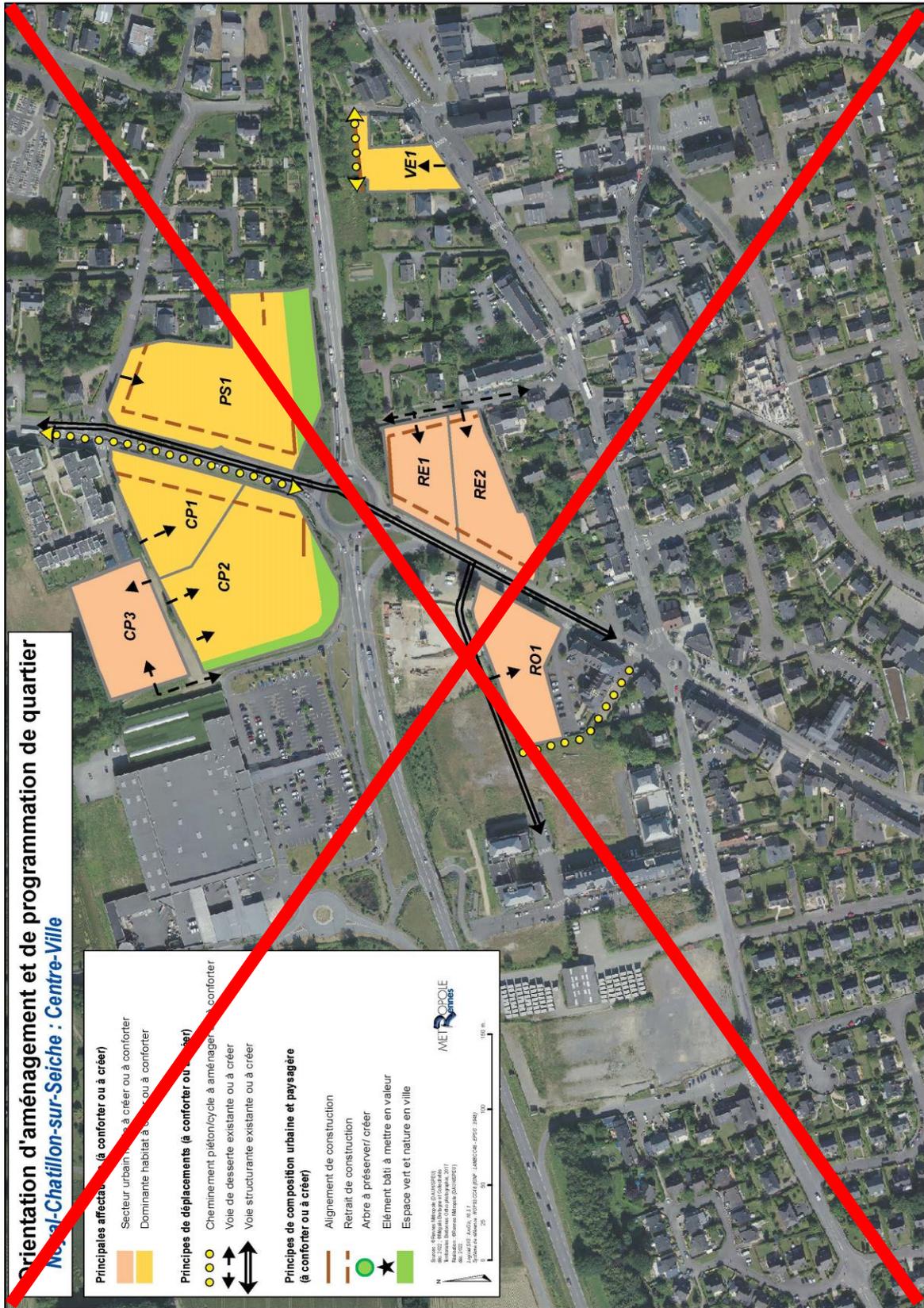
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

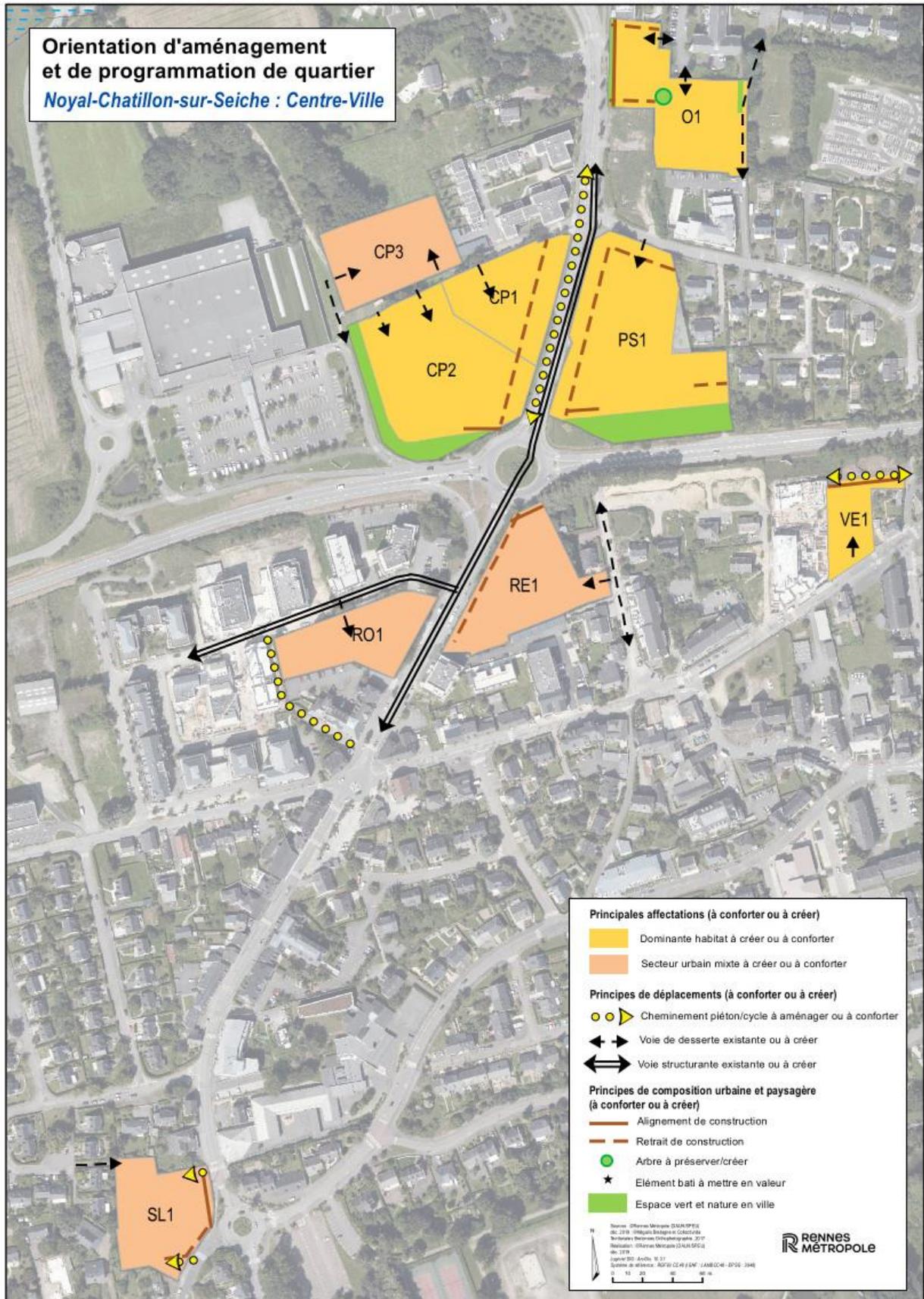
~~Sans objet.~~

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.





2. OAP "ZAC de l'Ise"

Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement du quartier des berges Sud de la Seiche dont la population atteindra à terme environ 2500 à 3000 habitants. Renforcer la dualité urbaine de part et d'autre de la Seiche et conforter ainsi le parc de la Seiche.



Enjeux / objectifs

L'objectif recherché sur ce secteur est une urbanisation cohérente avec le projet global de développement communal en composant un quartier mixte associant notamment de l'habitat, des équipements publics et quelques commerces-services de proximité.

Par ailleurs, l'opération viendra s'intégrer au tissu environnant, en préservant le patrimoine végétal existant, tout en bénéficiant d'une continuité avec les quartiers existants :

- Des continuités vertes nord-sud et est-ouest, reliant les vallées de la Seiche et de l'Ise avec la campagne au sud, seront réalisées. Ces dernières jouent le rôle de corridor écologique et constituent, à l'appui du bocage existant en grande partie conservé, un véritable maillage piétonnier desservant les principaux équipements publics du secteur.
- Le maillage viaire des projets urbains d'extension doit permettre la desserte des habitations et des quartiers entre eux depuis la RD 82.
- L'entrée d'agglomération, repositionnée en limite sud de l'urbanisation, sera accompagnée d'équipements attachés à la mobilité.
- Une place publique dont les principes d'organisation sont présentés sur le schéma ci-dessous sera créée au Nord de l'opération, de part et d'autre de la RD82. Elle répond aux besoins de diversité des fonctions et accueillera des commerces de proximité, un groupe scolaire et répondra à l'enjeu de la mobilité.

Description du site

Localisation et délimitation : L'opération se situe au Sud de la commune avec au Nord, le quartier Sud Seiche, à l'Ouest, la rue Albert Camus et au Sud, des chemins ruraux.

Superficie

Environ 18 hectares.

Occupation / usage actuels

Initialement constitué de parcelles et de quelques habitations isolées, le site de projet accueille progressivement des logements, des équipements publics structurants, des cellules commerciales et des services de proximité, au fil de l'avancement de l'opération.

Vocation et programmation

Vocation : L'opération prévoit la construction d'environ 460 logements. Il est également prévu la réalisation d'un groupe scolaire avec restauration dans le but de répondre aux besoins des effectifs scolaires induits par le développement urbain. D'autres équipements privés, communaux ou intercommunaux répondant à des besoins culturels, sportifs, de la petite enfance ou encore événementiels pourraient être développés dans ce secteur compte tenu des prévisions de croissance démographique à l'échelle communale et intercommunale.

Mixité fonctionnelle : Les nouvelles constructions d'habitation situées en zone urbaine mixte (voir schéma de l'OAP) pourront accueillir des locaux d'activités et services en rez-de-chaussée.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT : 25 logements à l'hectare.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant : Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements. A défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70 m². Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

En matière de logement :

- L'imbrication des formes urbaines permettant de satisfaire aux besoins d'intimité des habitants.
- L'orientation Sud sera privilégiée afin de contribuer à la performance énergétique des logements.

En matière de cohésion sociale, un espace central sera édifié au Nord de l'opération et s'organisera comme suit :

- La place centrale sera tenue par des bâtiments, de part et d'autre de la RD82, qui accueilleront notamment, en pieds d'immeubles, des commerces et services de proximité. Elle permettra l'organisation d'évènements.
- L'école créée dans le prolongement de la place centrale, à l'ouest, sera dimensionnée à l'échelle des berges sud.
- Les équipements relatifs à la mobilité (pôle d'échange multimodal d'échelle de quartier) et situés le long de la RD82, pourront être réalisés.

2/ Traitement des lisières

Une lisière sud est constituée et sera confortée en marquant encore un peu plus la limite de l'urbanisation. Le caractère bocager sera également conforté en entrée d'agglomération.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Préserver les qualités environnementales et paysagères du secteur et notamment de la campagne au Sud, en les raccordant par des corridors écologiques.

Gérer les eaux pluviales en tenant compte des bassins versants, par un réseau adapté et diversifié (noues et réseaux) assurant notamment l'alimentation en eau du MNIE.

Participer à la protection des milieux sensibles par l'instauration de distances constructives minimum.

Renforcer le MNIE identifié en recréant sur son périmètre un réseau de haies classées connectées entre elles et assurant le rôle de corridors écologiques.

Protéger au maximum le réseau des haies bocagères présent sur le site en l'intégrant le plus possible aux espaces publics à réaliser. De nouvelles haies bocagères d'essences locales viendront compléter ce réseau existant.

En matière d'espaces verts et paysage, l'efficacité des espaces publics sera recherchée :

- Les cheminements actifs et le réseau viaire respecteront au mieux le relief et le tracé des voies et cheminements existants. Ces cheminements accompagneront le bocage existant depuis la lisière de campagne au sud, jusqu'au nord, vers la Seiche.
- Certaines haies seront renforcées, d'autres seront créées et notamment le long des cheminements piétonniers,
- Des espaces verts seront aménagés autour des bassins tampons pour une meilleure intégration dans le site.

Qualité des constructions

Sans objet.

Risques : Sans objet.

Servitudes : Sans objet.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Création de plusieurs accès : deux depuis la RD 82, un depuis la rue Albert Camus ainsi que deux supplémentaires depuis la rue Françoise Sagan et la rue Boris Vian.

Voies structurantes : Création de voiries adaptées à la desserte des quartiers, avec une hiérarchisation des voies, selon leurs situation et usages. La structure viaire est organisée par une voie principale est-ouest irriguant les sous-secteurs, organisés autour de voies partagées plus confidentielles et plus sécurisées. Les vitesses autorisées y sont contraintes par des aménagements dédiés incitant au ralentissement de l'automobile.

L'extension urbaine Sud de l'agglomération nécessite de prévoir une bonne articulation avec le bourg. C'est pourquoi le projet d'aménagement du secteur doit permettre à terme de limiter l'usage de la voiture par la création d'un pôle d'échange multimodal de quartier, en lien avec la piste cyclable intercommunale (vers Saint-Erblon), point de connexion majeur des modes de transport, pouvant être composé :

- D'un carrefour à feux pour le quartier de l'Ise situé le long de la RD82,
- D'un site propre bus,
- D'une aire de stationnement répondant également aux besoins du covoiturage,
- De deux arrêts de bus.

Desserte en transports collectifs : Une desserte régulière du quartier par le réseau de transports en commun améliorée par la création de deux nouveaux arrêts situés à proximité immédiate de la place centrale.

Desserte pour les modes actifs : Aménagement de liaisons « actives » piétons-cycles qui irrigueront le secteur parallèlement aux structures végétales et hydrauliques (noues, haies...) et qui permettront de relier facilement le centre bourg, les arrêts de transports en commun et les équipements publics.

Stationnement : Sans objet.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble sous forme de Zone d'Aménagement Concertée.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

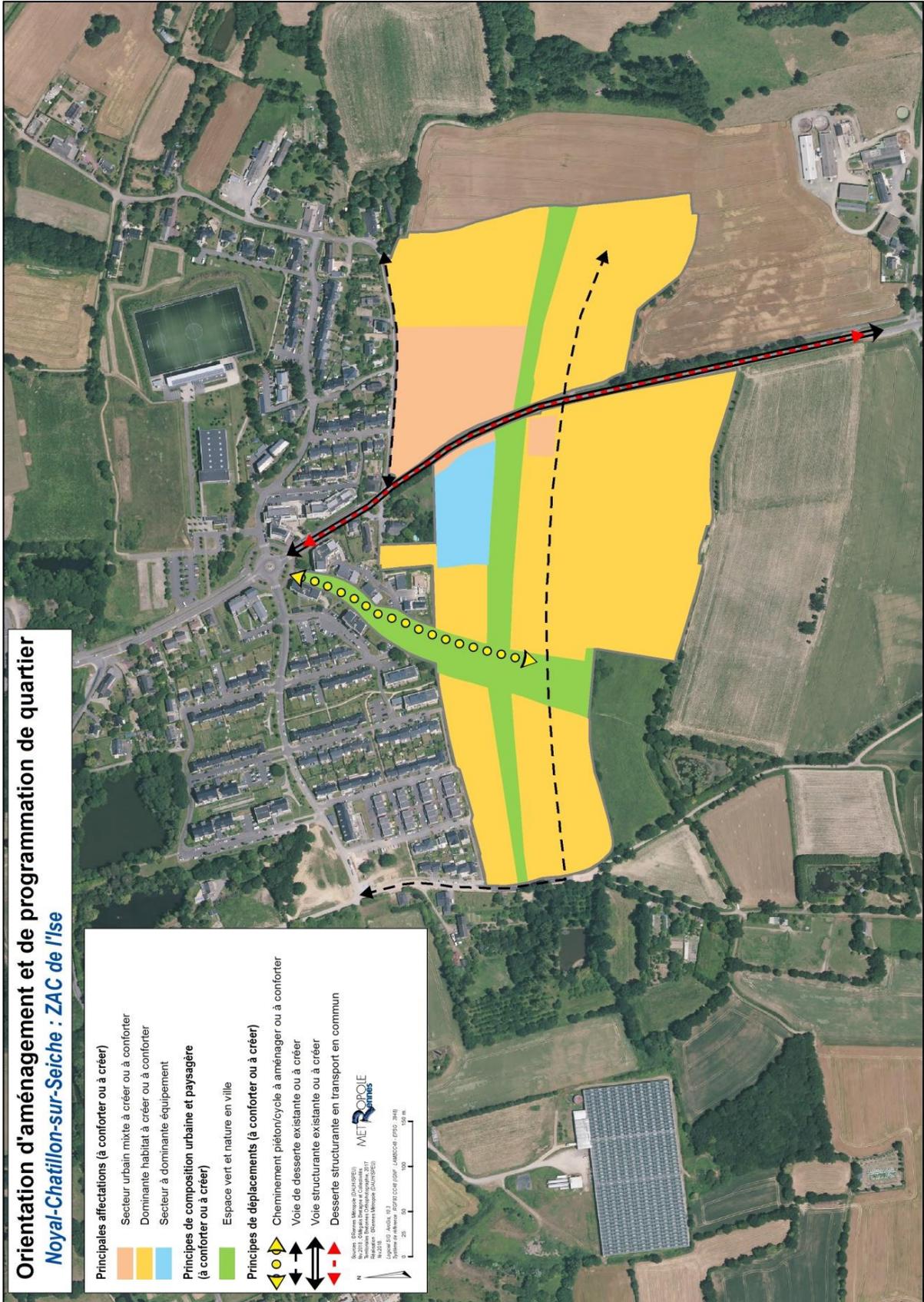
Sans objet.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Tranche 1 située à l'ouest (zones U) : sans objet

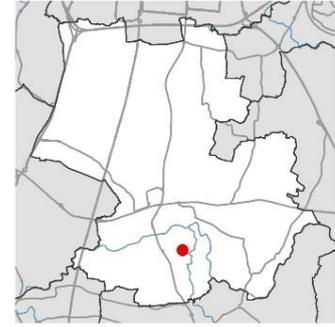
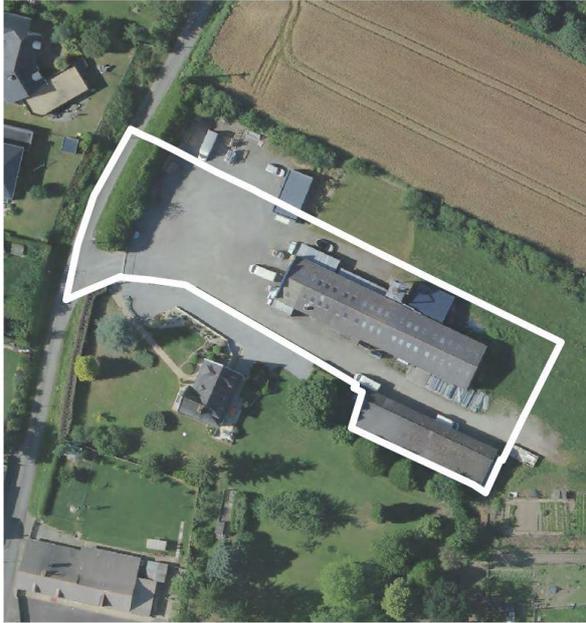
Tranche 2 située au centre (zone 1AU) : Les équipements de réseaux et voiries nécessaires au projet se réalisent depuis 2015.

Tranche 3 située à l'est (zone 1AU) : Les équipements de réseaux et voiries nécessaires au projet se réalisent depuis 2023.



3. OAP Le Coudray

Cette OAP a pour but de permettre le renouvellement urbain du secteur occupé par une ancienne activité artisanale pour permettre la production de logements, tout en garantissant un minimum de densité.



Description du site

Localisation et délimitation : L'opération se situe au Sud Est de la partie agglomérée de la commune, sur le site de l'ancienne menuiserie du Coudray, La Seiche borde le site par l'Est et la ZAC sud Seiche par l'Ouest.

Superficie

Environ 3 100 m².

Occupation / usage actuels

Initialement constitué d'une activité artisanale de menuiserie, le site de projet pourra accueillir une opération de logements.

Enjeux / objectifs

L'objectif recherché sur ce secteur est une urbanisation cohérente avec le projet global de développement communal en composant une poche limitée de logements en bordure de Seiche à proximité immédiate d'un site naturel protégé, les bords de Seiche. Le projet d'aménagement de cet espace devra prendre en compte cette dimension naturelle et paysagère.

Vocation et programmation

Vocation : logement exclusivement.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité significativement supérieure à celle du SCOT de 2015.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

En matière de logement :

- L'imbrication des formes urbaines permettant de satisfaire aux besoins d'intimité des habitants.
- L'orientation Sud sera privilégiée afin de contribuer à la performance énergétique des logements.

2/ Traitement des lisières

La lisière Est doit être végétalisée pour aménager et conforter une transition paysagère avec les bords de Seiche. La haie bocagère au nord du site devra être préservée et confortée autant que possible

3/ Qualité environnementale et prévention des risques

Qualité des constructions : Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans l'environnement naturel du site en utilisant une part significative de matériaux biosourcés

(issus de la matière organique renouvelable (biomasse), d'origine végétale ou animale) et/ou géosourcés (terre crue).

Risques : Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Le site est bordé par le PPRI de la vallée de la Seiche. Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Création d'un seul accès à l'ouest, par la rue du Coudray, pour desservir l'ensemble des futurs logements.

Desserte en transports collectifs : Une desserte régulière du quartier de L'ise à proximité lez long de la RD82 par le réseau de transports en commun améliorée par la création de deux nouveaux arrêts situés à proximité immédiate de la place centrale.

Desserte pour les modes actifs : Aménagement de liaisons « actives » piétons-cycles qui irrigueront le secteur de l'ise à proximité qui permettront de relier facilement le centre bourg, les arrêts de transports en commun et les équipements publics.

Stationnement : Sans objet.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Sans objet.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

4. OAP "ZA Hil 3"

Extension urbaine : Il s'agit de créer un parc d'activités à vocation artisanale pour le développement économique de la commune et de la Métropole dans le prolongement de la zone du Hil existante.



Description du site

La Zone d'Activités "Le Hil 3" se situe le long de la RD 82, au sud de Rennes et au nord de la commune, à proximité de la rocade Sud. Les limites physiques de la zone d'activités sont :

- à l'est, la RD 82,
- à l'ouest, le chemin de Lorrière et le Champ Urbain du Chevrolais,
- au nord, la rue du Hil et la zone d'activité existante du Hil 1 & 2,
- au sud, l'impasse Forêts et le hameau de Beaulieu.

Superficie

15 ha environ

Occupation / usage actuels

Les parcelles sont actuellement libres de toute culture et de toute exploitation. La partie sud de la ZAC intègre le parc d'activité de Beaulieu.

Enjeux / objectifs

Développement économique : créer une zone d'activités (telle que définie au Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole), permettant d'accueillir, principalement, des activités artisanales et des petites industries.

Déplacement : L'accès au Hil 3 se fait depuis la rue du Hil à la jonction avec la rue L. Delourmel.

Le développement de la zone d'activité s'accompagnera :

- de l'aménagement d'un plateau piétonnier au niveau du carrefour rue du Hil/ rue L. Delourmel,
- d'une voirie à l'intérieur du nouveau parc d'activités pour desservir les différents lots,
- d'une piste cyclable le long de l'axe principal permettant les connexions avec le REV sur la RD 82 et l'itinéraire cyclable du chemin de Lorrière,
- d'un maillage piéton assurant la continuité avec les cheminements existants.

Environnement et paysage :

- Le projet prend en compte et renforce la trame des haies bocagères et des noues existantes sur le site, permettant de maintenir et conforter les continuités écologiques à l'échelle du grand paysage,
- Des espaces de biodiversité favorables à la préservation des habitats seront aménagés,

- Une zone humide sera également créée le long d'une douve existante. Le ruisseau du Lorrière sera renaturé,
- Les grands principes topographiques actuels sont maintenus et les pentes légèrement accentuées afin de pouvoir écouler les eaux,
- Le verger existant est conservé et de nouvelles plantations d'arbres viendront compléter l'armature végétale existante,
- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Sur les espaces publics, la gestion des eaux pluviales se fera par un système de noues et de bassins.
- Le projet veille à la préservation des riverains, au travers du traitement des lisières entre hameau et activités et la réalisation d'un bâti de qualité.

Objectifs de développement durable :

- Éviter la consommation excessive du foncier en définissant des tailles de parcelles optimales,
- Gérer les eaux pluviales en proposant des modes alternatifs de gestion de l'eau en superficie (noues, bassin),
- Réaliser une composition urbaine et paysagère valorisant une performance énergétique et favorisant une conception bioclimatique des bâtiments,
- Solariser les futures toitures des constructions,
- Recourir aux matériaux biosourcés et au réemploi.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet du Hil 3 a pour ambition de créer un nouveau parc d'activités dans la continuité de zone du Hil existante, principalement à usage artisanal et petites industries.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le projet visera une occupation optimale de la parcelle et recherchera une compacité et une densité du bâti.

Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts de manière à faciliter l'atteinte d'une bonne performance énergétique. Les bâtiments producteurs d'énergie seront favorisés notamment via les obligations en terme de photovoltaïque et le recours aux énergies renouvelables.

Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation (prise en compte de l'ensoleillement).

Les phénomènes de masques solaires et d'ombres portées seront ainsi étudiés et évités autant que possible,

en prenant en compte la composition paysagère du site (présence de haies) et les éléments bâtis projetés.

2/ Traitement des lisières

Il s'agira d'intégrer les bâtiments dans l'environnement actuel et notamment dans la gestion des interfaces avec les terrains agricoles et les hameaux actuels.

Les vues sur le grand paysage seront maintenues.

Les haies existantes seront conservées et confortées.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental.

Les espaces libres s'inscriront dans une confortation et une mise en valeur du cadre naturel et paysager, avec une place importante donnée à la nature et à la biodiversité et dans une recherche de sobriété des aménagements.

En plus du maintien de la trame verte existante, le projet prévoit la réalisation de nouveaux aménagements paysagers avec la création de coulées vertes qui accompagneront les liaisons piétonnes, la plantation d'arbres le long des trottoirs et des espaces de stationnement. De nouvelles haies bocagères en périphérie de la zone formeront un écran végétal afin de minimiser l'impact visuel pour les riverains du site.

Les aménagements viseront également à favoriser la vie de quartier avec des espaces de rassemblement et de sociabilité notamment autour de la place centrale et du verger et à accompagner le développement des modes actifs et l'accessibilité en transport en commun.

Toutes les eaux de pluie seront gérées à l'intérieur du périmètre du projet au travers des fossés, noues filtrantes et drainantes végétalisées et de bassins de rétention situés aux points bas de la zone. Ces ouvrages réguleront le débit des pluies avant le rejet en milieu naturel. Les essences plantées favoriseront la phyto-épuration.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Une cohérence est recherchée au sein de la ZAC et la conception des constructions visera une géométrie des volumes simples et claires, des matériaux sobres et chaleureux, une prolongation de la trame végétale à l'intérieur des lots, un dialogue entre le bâti, les espaces extérieurs et le grand paysage. Les futures constructions s'inscriront en cohérence avec les objectifs du référentiel énergie bas carbone de la métropole.

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (Air-bruit). Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : l'accès sera réalisé par la rue du Hil reliée à la RD82. Tout autre accès direct sur la RD82 est interdit.

Voies structurantes : Un axe principal en double sens de circulation irriguera toute la zone d'activités. L'entrée par la rue du Hil s'inscrira en continuité avec la zone d'activité existante dans le prolongement de la rue Delourmel. L'impasse de la Forêt sera réservée à la circulation des riverains.

Desserte en transports collectifs : La ZA Hil 3 se situe à proximité de l'arrêt de bus "Petit Beaulieu" le long de la RD 82 desservi par la ligne 61.

Desserte pour les modes actifs : Une trame de chemins piétons séparée établira une continuité avec les itinéraires existants et les voiries seront équipées de trottoirs. Les cheminements créés offriront des liaisons visibles et sécurisées vers les arrêts de bus du hameau de Beaulieu sur la RD 82. Le grand axe central accueillera une piste cyclable bidirectionnelle, reliée au sud à la voie express vélo le long de la RD82 et à l'ouest au chemin de Lorrière.

Stationnement : une offre de stationnement sera présente sur le domaine public. Pour les futures constructions, le besoin de stationnement sera géré à la parcelle avec la possibilité de mutualiser les besoins entre les entreprises.

Condition de réalisation

L'urbanisation se réalisera dans d'une seule opération d'ensemble de type ZAC.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

En cours.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires au projet se réaliseront à compter de 2025.

Orientation d'aménagement et de programmation de quartier

Noyal-Châtillon-sur-Seiche : ZA H11 3

Principales affectations (à conforter ou à créer)

- Lieu d'intensité
- Secteur à dominante "activité"

Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)

- Éléments bâtis à mettre en valeur
- Arbre, haie à préserver/créer
- Massif boisé
- Espace vert et nature en ville

Espaces publics majeurs (à conforter ou à créer)

- Espace public de proximité

Principes de déplacement (à conforter ou à créer)

- Voie structurante
- Voie de desserte existante à conforter ou à créer
- Cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter

Commune : Rennes Métropole
Service : Direction de l'Urbanisme
Projet : PLUi - Orientations d'aménagement et de programmation
Noyal-Châtillon-sur-Seiche : ZA H11 3
Échelle : 1:5000
Date : 2024

RENNES MÉTROPOLIS

