

VILLE DE NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE

DOSSIER DE CREATION

ZAC MULTISITE CŒUR DE VILLE & ORSON

DOSSIER 04.1 ANNEXES DE L'ETUDE D'IMPACT



TRÆZ
PAYSAGE

DM
EAU

ABEIL
BUREAU D'ETUDE TECHNIQUE EN AMENAGEMENT

e'nergys



ACOUSTIBEL

e egis



Crumble
animation • graphisme • développement

VI. ANNEXES

- I. ANNEXE 1 : DELIBERATION N°65-04-2022 DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 25 AVRIL 2022 PORTANT SUR L'INITIATIVE D'UNE NOUVELLE OPERATION ET DES MODALITES DE CONCERTATION
- II. ANNEXE 2 : AVIS DES CONCESSIONNAIRES DE RESEAUX ET DE RENNES METROPOLE SUR LE STADE CREATION - PHASE ESQUISSE.
 1. AVIS DU SERVICE DECHETS ET VALORISATION DES ORDURES MENAGERES
 2. ETUDE APS DE ENEDIS
 3. AVIS DE LA DIRECTION DE LA VOIRIE
 4. AVIS DE LA DIRECTION DE L'ASSAINISSEMENT
 5. AVIS DE LA DIRECTION DE L'HABITAT
 6. AVIS DU SERVICE AMENAGEMENT NUMERIQUE
 7. AVIS DE LA COLLECTIVITE EAU DU BASSIN RENNAIS EBR
- III. ANNEXE 3 : ETUDES CONNEXES ET THEMATIQUES DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX TECHNIQUES - ABEIL
 8. ADDUCTION EAU POTABLE
 9. ECLAIRAGE
 - 10.ELECTRICITE
 - 11.EAUX PLUVIAUALES
 - 12.EAUX USEES
 - 13.GAZ
- IV. ANNEXE 4 : NOTE DE PROJECTION DE L'IMPACT CARBONE DE LA ZAC – E'NERGYS (1 SEUL DOCUMENT A PART)
- V. ANNEXE 5 : NOTE SUR L'INCORPORATION DES MATERIAUX BIOSOURCES ET DE REEMPLOI – E'NERGYS (1 SEUL DOCUMENT A PART)
- VI. ANNEXE 6 : ETUDE DE POTENTIEL DES ENERGIES RENOUVELABLES (ENR) – E'NERGYS (1 SEUL DOCUMENT A PART)

- VII. ANNEXE 7 : DIAGNOSTIC ACOUSTIQUE – ACOUSTIBEL (1 SEUL DOCUMENT A PART)
- VIII. ANNEXE 8 : DIAGNOSTIC DES FLUX ET DE CIRCULATION – EGIS (1 SEUL DOCUMENT A PART)
- IX. ANNEXE 9 : DIAGNOSTIC AGRICOLE – TERQUALITECHS (1 SEUL DOCUMENT A PART)
- X. ANNEXE 10 : DIAGNOSTIC ARBORICOLE – AUBEPINE (6 DOCUMENTS A PART)
- XI. ANNEXE 11 : PLAN PERIMETRAL DE LA ZAC MULTISITE CŒUR DE VILLE & ORSON
- XII. ANNEXE 12 : COMPTES RENDUS DES KIOSQUES ET ATELIERS ORGANISES EN 2022 ET 2023 – COMMUN ACCORD (3 DOCUMENTS A PART)
- XIII. ANNEXE 13 : AVIS D'INFORMATION DU PUBLIC RELATIF A LA CONCERTATION ORGANISEE DU 30 MARS 2026 AU 30 AVRIL 2026
- XIV. ANNEXE 14 : PANNEAUX D'EXPOSITION RELATIFS A LA CONCERTATION ORGANISEE DU 30 MARS 2026 AU 30 AVRIL 2026

I. ANNEXE 1 : DELIBERATION N°65-04-2022 DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 25 AVRIL 2022 PORTANT SUR L'INITIATIVE D'UNE NOUVELLE OPERATION ET DES MODALITES DE CONCERTATION

Envoyé en préfecture le 26/04/2022
Reçu en préfecture le 26/04/2022
Affiché le
ID : 035-213503642-20220425-65_04_2022-OE



Noyal-Châtillon-sur-Seiche, le Mardi 26 Avril 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 25 AVRIL 2022

Le lundi 25 Avril deux mille Vingt-deux, à dix-neuf heures trente, les membres du conseil municipal de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche se sont réunis sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, le Mardi 19 Avril 2022 conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales formant la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de 29 membres.	Nombre de conseillers en Exercice : 29 Nombre de conseillers présents : 22 Nombre de procuration : 5 Nombre d'abstention : 0 Nombre de votants : 27
---	--

Étaient présents :

M. GUÉRET Sébastien, Maire, M. BODIN Gilles, Mme LE BOULER Valérie, M. LAMBALLAIS Antoine, M. MORVAN Arnaud, Mme NEDJAR Nadia, Mme BOZEC Nolwenn, M. CHENAIS Anthony, M. NICOLLE Henri, M. BOUVET Gaëtan, M. JULIEN Loïc, Mme SERRE Muriel, Mme BLANCHARD Agnès, M. BOURTOURAU, M. GUETTE Christian, Mme CLOAREC Béatrice, M. MENEUST Philippe, Mme LAMART Dominique, M. DE BEL-AIR Gilles, Mme FLORET Karine, M. BELLANGER Rodolphe, Mme COËNT Annie.

Absents Excusés :

Mme BLIN Alexandra procuration à M. Sébastien Guéret, Mme PRONIER Valérie procuration à M. Arnaud MORVAN, Mme FONTENAY Julie procuration à Antoine Lamballais, M. DELINOTTE Thibault, M. CHAHID Mohamed, Mme PELTIER Catherine procuration à Mme SERRE Muriel, GESLIN Annie procuration à M Gilles DE BEL AIR,

Mme Agnès BLANCHARD a été désignée secrétaire de séance.

65 04 2022 - URBANISME : INITIATIVE DE L'OPERATION MULTISITES CŒUR DE VILLE / ORSON – OBJECTIFS GENERAUX ET MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE.

Monsieur Arnaud Morvan, adjoint délégué à l'urbanisme et aux travaux, informe les membres du conseil municipal que la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche souhaite prendre l'initiative d'une opération multisites dans les secteurs Cœur de ville et Orson.

Exposé.

Située à 4km au sud de la métropole Rennaise, Noyal-Châtillon-sur-Seiche a connu un développement urbain important ces dernières années comme pour toute commune de première couronne au sein de l'aire métropolitaine.

Noyal-Châtillon-sur-Seiche, par ses atouts, sa situation privilégiée ou encore son cadre de vie naturel, en a pleinement bénéficié avec une croissance démographique importante ces dernières années et une population légale s'établissant aujourd'hui à 7130 habitants.

Envoyé en préfecture le 26/04/2022
Reçu en préfecture le 26/04/2022
Affiché le
ID : 035-213503642-20220425-65_04_2022-OE

Compte tenu du besoin d'accueil de populations à l'échelle métropolitaine, défini par le programme Local de l'Habitat, à l'appui du schéma de cohérence territoriale et des autres documents de planification, l'organisation urbaine communale a été profondément modifiée avec notamment un développement urbain en extension au sud de la commune ainsi que des programmes de renouvellement urbain importants.

Ainsi, depuis près de vingt années, les opérations publiques initiées de Zones d'Aménagement Concerté dénommées Centre-ville, Sud Seiche et de l'Isle ont définies l'armature urbaine communale actuelle. A ce jour, sur ces différentes opérations, 350 logements environ seront livrés ces prochaines années.

Ceci doit être mis en perspective avec les précédents engagements fixés par le PLH, qui se traduisaient par un objectif quantitatif de 132 livraisons par an pour la commune.

Les futurs objectifs ne sont pas encore définis. Toutefois, la croissance démographique métropolitaine apparaît installée dans le temps. La dynamique de la région Bretagne et le rayonnement métropolitain appellent chaque année des besoins importants en offre de logements sur le territoire.

Il appartiendra à chaque commune de la Métropole de participer à cet effort collectif et il appartient à Noyal-Châtillon-sur-Seiche, dès à présent, de définir les conditions pérennes d'accueil et d'organisation urbaine pour la prochaine décennie qui s'ouvre.

La Conférence des Parties ou encore la loi climat et résilience adoptées en 2021 ont rappelé les urgences et enjeux sur nos environnements fragiles. La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche en prend acte et portera l'ambition d'un développement urbain responsable qui verra le confortement de l'armature urbaine existante par :

- La réalisation de la dernière tranche opérationnelle de la ZAC de l'Isle permettant notamment l'installation de jeunes ménages avec enfants ; vecteur de dynamisme au sein de toute commune,
- La poursuite de la ZAC centre-ville, sur les îlots Appert et Floratrait, avec l'installation de formes urbaines plus compactes et paysagères dans un souci de respect du tissu urbain existant et de cohésion restaurée,
- L'installation d'une véritable centralité, qui n'a pas émergée depuis 1993, date de regroupement des deux communes de Noyal et de Châtillon, et qui constituera l'un de deux piliers du développement urbain de ces dix prochaines années.
- La mutation pérenne du secteur Orson qui verra le confortement de l'offre de logements permettant l'installation de toutes typologies de ménages au travers de programmes urbains mixtes et compacts.
- La concrétisation des politiques de mobilité aux différentes échelles de territoire, qui laisse une plus grande place aux modes de déplacements alternatifs (vélo, transport en commun.)

L'émergence d'un véritable cœur de ville permettant de rassembler et de fédérer l'ensemble des Castelnodais autour d'un espace commun et d'une identité partagée. Le Cœur de Ville constitue une centralité urbaine autour de laquelle s'articuleront l'ensemble des projets en cours et ceux à venir.

Le confortement du secteur Orson au nord, pour partie urbanisée, constitué de dents creuses et de terres agraires, permettra de fixer la limite urbaine, et permettra de mieux répondre aux besoins de relations et de continuités urbaines et inter-quartiers.

Au travers de cette opération multisites Cœur de ville et Orson, Noyal-Châtillon-sur-Seiche aura la capacité ces dix prochaines années à répondre aux enjeux démographiques du territoire et de composition urbaine achevée.

Le Schéma de Cohérence Territoriale, ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi permettent d'asseoir cette ambition urbaine. Bénéficiant de la compétence en matière d'aménagement, la commune souhaite engager cette opération multisites Cœur de ville/ Orson sur le périmètre défini en annexe à la présente délibération.

Ainsi, les objectifs généraux recherchés pour cette opération d'aménagement multisites sont les suivants :

- 1- Consolider l'armature urbaine de la commune et affirmer la centralité en respect du Schéma de Cohérence Territoriale et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi.
- 2- Affirmer les fonctions urbaines propres à chaque secteur, particulièrement l'installation d'un véritable cœur de ville pour la commune et ses habitants,

Envoyé en préfecture le 26/04/2022
Reçu en préfecture le 26/04/2022
Affiché le
ID : 035-213503642-20220425-65_04_2022-OE

- 3- Poursuivre l'accueil de populations nouvelles ces dix prochaines années en proposant, à toutes typologies de ménages, la diversité des formes urbaines et de logements répondant aux parcours résidentiels dans le respect des règles de mixité sociale et de diversité générationnelle,
- 4- Inscrire ces projets en lien avec les grands enjeux climatiques et environnementaux, en conciliant exemplarité, innovation et durabilité notamment pour ce qui s'agit de la préservation de la ressource foncière, des trames bleues, vertes, et noires.

La démarche de développement durable doit être au cœur des débats aussi, il conviendra :

- a. De présenter une analyse environnementale globale traitant de toutes thématiques qui y sont attachées aux échelles communales pertinentes qui tiennent compte notamment des autres projets en cours sur la commune
 - b. De préserver le fonctionnement hydraulique notamment au nord en lien avec l'Orson et ses milieux naturels,
 - c. De Préserver la ressource foncière en installant des densités soutenables autour d'espaces de respiration partagés et de qualité
 - d. Permettre l'évolutivité des aménagements et des projets,
 - e. Inscrire tous projets de construction dans une ambition de performance énergétique et de réduction du carbone très audacieuses et innovantes,
 - f. Limiter la consommation de ressources non renouvelables et toutes exportations, etc...
- 5- Offrir une qualité urbaine, architecturale, paysagère respectueuse des lieux et de l'environnement initial aux différentes échelles de quartier, assurer et préserver les transitions paysagères notamment avec les milieux sensibles protégés,
 - 6- Assurer l'adéquation des continuités urbaines et de dessertes avec les programmes de logements en donnant priorité aux modes actifs et en favorisant l'usage des transports en commun,
 - 7- Garantir l'ingénierie financière de l'opération multisites Cœur de ville / Orson

Ces objectifs généraux que nous nous imposons seront également précisés puisque les deux secteurs Cœur de ville et Orson ont des caractéristiques urbaines qui leur sont propres, aussi, chaque secteur se verra définir des sous objectifs ciblés :

Le secteur Cœur de ville.

- ☐ Créer un véritable cœur de ville avec ses usages dédiés notamment le caractère commercial et de services pour répondre aux attentes des habitants actuels et futurs
- ☐ Proposer aux habitants un large espace public central apaisé, paysager, ouvert et pouvant supporter toutes fonctions culturelles, commerciales ou événementielles qui participeront de l'urbanité communale restaurée
- ☐ Contribuer au renouvellement urbain en proposant des logements organisés autour de formes urbaines et typologies de logements qui répondent aux parcours résidentiels en respect des règles de mixité sociale et de diversité générationnelle,
- ☐ Valoriser et prendre en compte le patrimoine bâti existant dans les réflexions architecturales et urbaines qui prévaudront à l'occasion du renouvellement urbain.
- ☐ Conforter la rotule urbaine et assurer les continuités et liaisons douces avec la vallée de la Seiche et tous secteurs périphériques.
- ☐ S'inscrire dans une démarche de concertation avec la population particulièrement dans ce secteur en cœur de ville,
- ☐ Inscrire le renouvellement urbain dans une démarche de développement durable (orientation des bâtiments, recours à des matériaux biosourcés...)

Le secteur Orson.

- ☐ Consolider le secteur Orson en y favorisant une diversité des usages mêlant renouvellement urbain, habitat et services à la personne,

Envoyé en préfecture le 26/04/2022
Reçu en préfecture le 26/04/2022
Affiché le
ID : 035-213503642-20220425-65_04_2022-OE

- ☐ Optimiser la ressource du foncier en proposant des formes urbaines innovantes, suffisamment denses mais en tenant compte de la qualité de vie des habitants notamment des logements (superficie, orientation, intimité...)
- ☐ Participer au travers des opérations à la valorisation de l'entrée de ville nord
- ☐ Renforcer les liens et continuités douces notamment entre le centre-ville et ce grand secteur nord au travers des politiques de mobilité portées par la métropole Rennaise en lien avec l'Etat,
- ☐ Renforcer les liaisons Est/Ouest entre ce secteur Orson et la Petite Soudrais plus à l'Est
- ☐ Faire cohabiter cet ensemble urbain avec son environnement immédiat en prenant soin de traiter les lisières notamment au nord avec la rivière Orson.
- ☐ Valoriser et préserver le caractère environnemental qualitatif de ce secteur en s'appuyant sur les qualités intrinsèques du site, de définir une organisation urbaine qui tienne compte de ces prérogatives.
- ☐ S'inscrire dans les démarches de concertation avec la population existante et des quartiers voisins.

Ces objectifs décrits ci-dessus feront l'objet d'études préalables encadrées par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement notamment. Ainsi, des études préalables seront initiées par la commune à l'issue de l'approbation de la présente délibération.

La procédure d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une analyse approfondie. C'est dans ce cadre précis et conformément aux dispositions des articles L. 311-1 à L. 311-8 du code de l'urbanisme que les études préalables doivent être lancées afin de définir les conditions de faisabilité et de réalisation de l'opération (physique, technique, environnementale, financière et administrative).

A l'issue des études préalables, le mode de réalisation de l'opération pourrait être une Zone d'Aménagement Concerté.

Les modalités de la concertation préalable :

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.103-2 et suivants ou L.300-2 du code de l'urbanisme notamment, la concertation préalable doit être engagée et doit se poursuivre pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

La concertation préalable visera à associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les riverains, les associations locales et les autres personnes concernées qu'elles soient publiques ou privées.

Il est proposé au conseil municipal d'arrêter les modalités générales figurant ci-dessous qui seront précisées dans un avis d'information public publié et affiché 15 jours avant l'ouverture de la concertation en mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et sur le site internet de la commune.

- 1) La concertation sera organisée pendant toute la durée de l'élaboration du dossier de création de la ZAC, à partir de la date précisée dans l'avis d'information du public. Un avis viendra, le moment venu et selon les modalités identiques, informer le public de sa conclusion.
- 2) Un dossier de présentation des principaux enjeux et objectifs du projet sera mis à disposition du public dans le cadre d'une exposition publique, ce dossier sera également mis en ligne sur le site internet de la commune
- 3) Une réunion publique au moins sera organisée et fera l'objet d'une information préalable, 15 jours auparavant, par affichage en mairie de Noyal Châtillon sur Seiche et sur le site internet de la commune et donnera lieu à un communiqué à l'attention de la presse.
- 4) Pendant toute la durée de la concertation, le public pourra adresser ses observations et propositions selon les modalités précisées dans l'avis d'information du public qui incluront au minimum la mise à disposition d'un registre papier de concertation,

A l'issue de la concertation préalable du public, la commune en dressera le bilan. Une procédure de participation du public par voie électronique pourrait être engagée.

Le conseil municipal est invité à :

Envoyé en préfecture le 26/04/2022
Reçu en préfecture le 26/04/2022
Affiché le
ID : 035-213503642-20220425-65_04_2022-DE

- 1- **Approuver** l'initiative de l'opération multisites Cœur de ville / Orson selon les principes rappelés ci-dessus
 - 2- **Approuver** les objectifs généraux et sous objectifs poursuivis pour l'aménagement de ces secteurs tel que définis ci-dessus
 - 3- **Approuver** le lancement et modalités de la concertation préalable tel que défini ci-dessus,
 - 4- **A prescrire** l'affichage de la présente délibération pendant un mois en mairie ainsi que la publication au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales, à procéder à l'affichage de l'avis informant le public des modalités de concertation et le ou les avis ayant trait au bon déroulement de la concertation,
 - 5- **D'autoriser** Monsieur le Maire, ou l'adjoint à l'urbanisme et aux travaux à signer toutes les pièces rendues nécessaires pour la bonne exécution de ces décisions,
- Délibération approuvée par 22 et 5 Contre

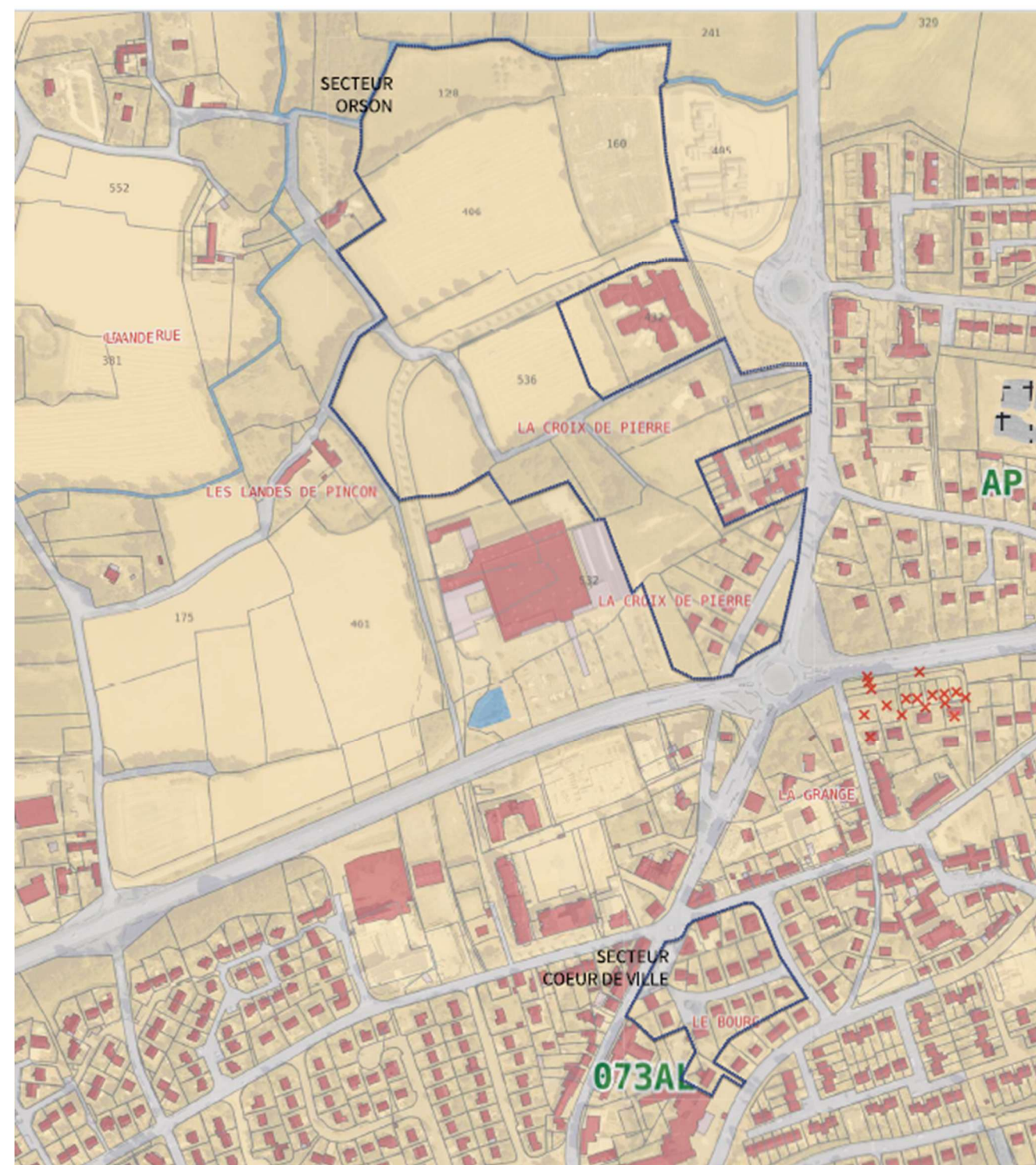
Conformément à l'article R.421-5 du code de justice administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication

Pour extrait conforme,
Le Maire, Sébastien Guéret




Envoyé en préfecture le 26/04/2022
Reçu en préfecture le 26/04/2022
Affiché le
ID : 035-213503642-20220425-65_04_2022-DE

OPERATION MULTISITES COEUR DE VILLE / ORSON PERIMETRE DES ETUDES PREALABLES



II. ANNEXE 2 : AVIS DES CONCESSIONNAIRES DE RESEAUX ET DE RENNES METROPOLE SUR LE STADE CREATION - PHASE ESQUISSE.

- Avis du service déchets et valorisation des ordures ménagères

 DIRECTION DES DÉCHETS ET DES RÉSEAUX D'ÉNERGIES SERVICE COLLECTE DES DÉCHETS Dossier suivi par : Carole FOURNIER Visa par : Marielle GRANJA Tél : 02 99 86 65 30 dechets@rennesmetropole.fr	Commune de NOYAL-CHÂTILLON SUR SEICHE Projet aménagement ZAC MULTISITES SECTEUR ORSON DESTINATAIRES Laurent HAMON Vice Président en charge de l'Economie Circulaire et des Déchets
---	--

OBJET : Etude du mode de collecte secteur ORSON

Contexte : Opération de 396 logements au Nord-Ouest de la ville. Le secteur environnant est desservi en porte-à-porte mais une partie de la ZAC de l'Isle, au sud de la commune est desservie en apport volontaire



Pour rappel, l'apport volontaire est réservé aux logements collectifs ou individuels. Les professionnels non ménagers (PNM) seront dotés de bacs roulants collectés en porte-à-porte. Leur nombre est fonction des activités et donc des déchets assimilés produits (tertiaire, formation ou autre). Enfin, quelque soit le mode de collecte choisi, une attention particulière sera à porter sur ce projet pour éviter les stationnements gênants qui entraînent des non-collectes.

	Porte-à-Porte				Apport Volontaire
Dimensionnement	Dotation totale estimative :				
			Dotation		Commentaires
			OM	CS	
	Logements collectifs	312 lgts	64	73	Calcul théorique avec 3 pers/log. Collecte en 1 fois par semaine par flux. Locaux de remisage bacs à prévoir au sein de chaque immeuble, suffisamment dimensionnés en fonction du nombre de bacs 360 litres attendus
	Maisons individuelles dont 6 maisons + jardins	84	84	84	Dotation individuelle, bacs stockés individuellement sur le domaine privé et présentés sur le trottoir, au niveau du cheminement du camion de collecte, uniquement les jours de collecte.
	PNM avec faible production	service et activité prévus sans précision	À définir / activité		Locaux de remisage des bacs au sein de chaque entreprise, dimensionnés en fonction des déchets résultant des activités accueillies.
Surface aire de présentation = environ 0,5m² par bac 2 roues Chaque bâtiment devra prévoir son aire de présentation des bacs au niveau du cheminement du camion de collecte Trois bornes à verre enterrées sont à prévoir sur ce projet quel que soit le mode de collecte.					- 18 bornes OM et MM (9 de chaque flux) seront à prévoir - 3 bornes à verre enterrées - Les voies internes devront permettre aux habitants un accès aux PAV relativement proche (moins de 100 mètres) et une circulation des camions grues au sein de certains macrolots pour la collecte de ces bornes. Les PNM (service et activité à préciser) seront collectés en bacs roulants et devront intégrer des locaux de remisage des bacs au sein de chaque entreprise, dimensionnés en fonction des déchets résultant des activités accueillies. Les surfaces des aires de présentation seront d'environ 0,5m² par bac 2 roues.
Avantages	- Cohérence de desserte de la zone optimisée. Le secteur est actuellement collecté en porte à porte. - Responsabilisation de chacun des producteurs				- Temps de collecte plus faible

Inconvénients / Contraintes	- Circulation des camions de collecte uniquement rue Mathurin Méheut et au sein de certains Macrolots où des aménagements de voirie seront à prévoir pour le retournement des camions de collecte. - Les bacs sont à présenter sur le cheminement du camion de collecte (point de présentation PP) La distance entre les habitations et les PP devra être raisonnable (100 mètres maximum) car risque que les bacs restent à demeure sur le domaine public sinon - Temps de collecte important - Impact visuel des bacs roulants les jours de collecte	- Circulation des camions de collecte uniquement rue Mathurin Méheut et au sein de certains macro lots où des aménagements de voirie seront à prévoir pour le retournement des camions de collecte. - Distance de plus de 180 m entre le PAV et certains immeubles ou maisons dans une 1^{ère} approche qui devra être retravaillée si ce mode de collecte est retenu - Risque de dépôts sauvages en pied de PAV avec gestion de la propreté à assurer par la commune
Conclusion	<u>Avis SCD :</u> Avis en faveur de la collecte en porte-à-porte, compte tenu du nombre de logements et de la configuration. Les aménagements de voirie devront permettre la circulation du camion de collecte au plus près des habitations, ou permettre la présentation des bacs à une distance raisonnable des habitations (100 mètres maximum). La circulation et manœuvre des camions au sein de certains macro lots sera à préciser en lien avec le service collecte des déchets. Sur ce projet, trois bornes à verre devront être implantées sur espace public. Concernant le tri à la source des déchets alimentaires, la solution de compostage sur les espaces verts de la parcelle des immeubles devra être étudiée, ou à défaut la mise en place d'abri-bac. <u>Décision du Vice Président en charge de l'Economie Circulaire et des Déchets :</u>  Laurent HAMON Elu 12ème Vice-Président Déchets et Economie Circulaire Signé le : 24 nov. 2025	



DIRECTION DES DÉCHETS ET DES RÉSEAUX D'ÉNERGIES

SERVICE COLLECTE DES DÉCHETS

Dossier suivi par : Carole FOURNIER

Visa par : Marielle GRANJA

Tél : 02 99 86 65 30

dechets@rennesmetropole.fr

Commune de NOYAL-CHÂTILLON SUR SEICHE
Projet aménagement ZAC MULTISITES SECTEUR CŒUR DE VILLE

DESTINATAIRES

Laurent HAMON

Vice Président en charge de l'Economie Circulaire et des Déchets

OBJET : Etude du mode de collecte secteur CŒUR DE VILLE

Contexte : Opération de 56 logements et 800 m² de cellules commerciales dans le centre bourg. Le marché place Croc est également desservi en bacs pour lesquels un lieu de stockage doit être défini. Le secteur environnant est desservi en porte-à-porte mais une partie de la ZAC de l'Isle, au sud de la commune est desservie en apport volontaire

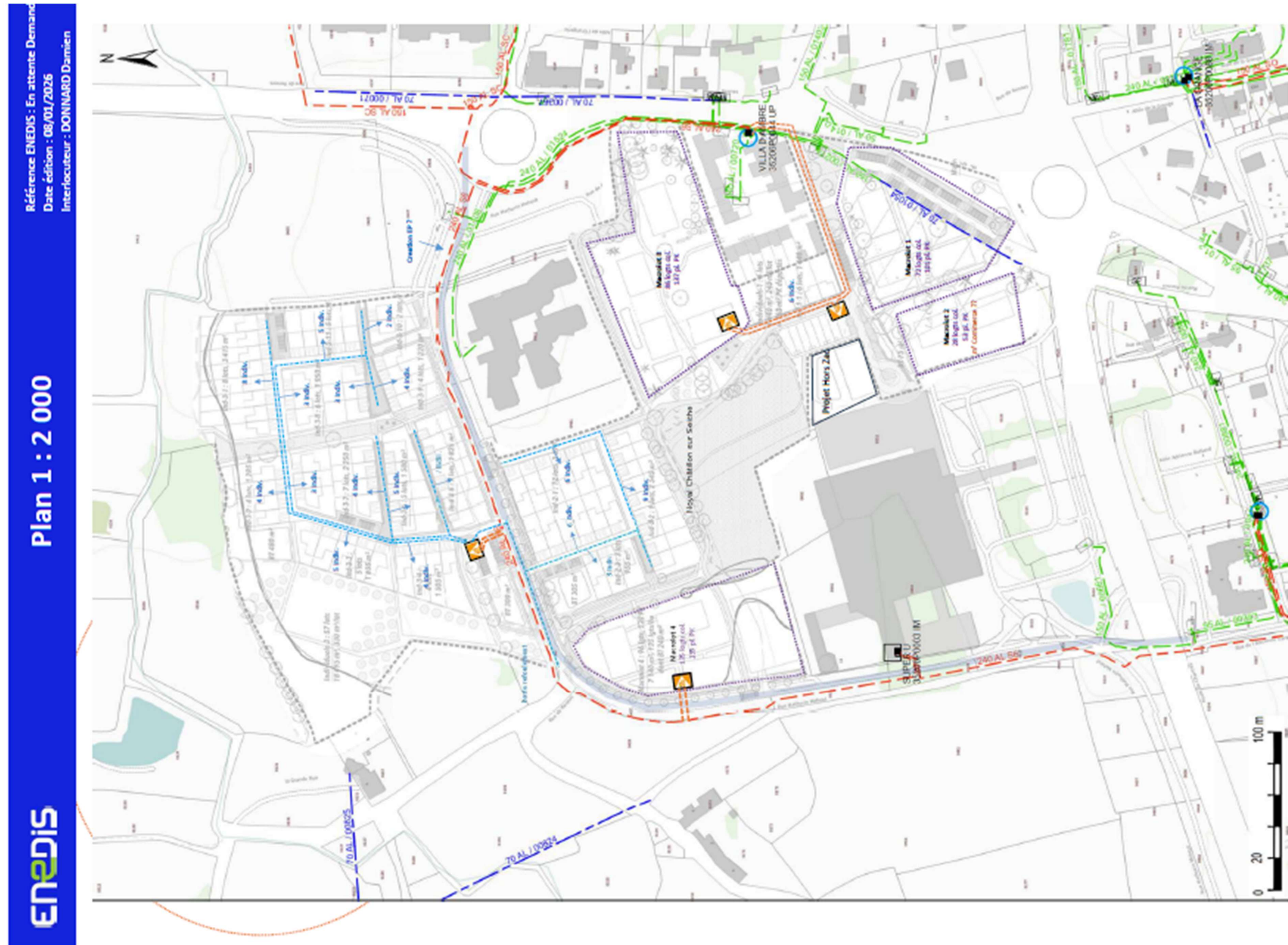


Pour rappel, l'apport volontaire est réservé aux logements collectifs ou individuels. Les professionnels non ménagers (PNM) seront dotés de bacs roulants collectés en porte-à-porte. Leur nombre est fonction des activités et donc des déchets assimilés produits (tertiaire, formation ou autre). Enfin, quelque soit le mode de collecte choisi, une attention particulière sera à porter sur ce projet pour éviter les stationnements gênants qui entraînent des non-collectes.

	Porte-à-Porte				Apport Volontaire
Dimensionnement	Dotation totale estimative :				
			Dotation		Commentaires
			OM	CS	
	Logements collectifs	3 immeubles (56 lgts)	11	13	
	PNM	800 m² de cellules commerciales	À définir / activité		
	Marché alimentaire				
	Surface aire de présentation = environ 0,5m² par bac 2 roues Chaque bâtiment devra prévoir son aire de présentation des bacs au niveau du cheminement du camion de collecte Une borne à verre enterrée est à prévoir sur ce projet quel que soit le mode de collecte.				
Avantages	- Cohérence de desserte de la zone optimisée. Le secteur est actuellement collecté en porte à porte. - Responsabilisation de chacun des producteurs				- 2 bornes OM et MM (1 de chaque flux) seront à prévoir - 1 borne à verre enterrée Les PNM (800 m² de cellules commerciales) seront collectés en bacs roulants et devront intégrer des locaux de remisage des bacs au sein de chaque entreprise, dimensionnés en fonction des déchets résultant des activités accueillies. Les surfaces des aires de présentation seront d'environ 0,5m² par bac 2 roues.
Inconvénients / Contraintes	- Impact visuel des bacs roulants les jours de collecte				- Double mode de collecte (professionnels et logements) sur une même rue

		- Distance préconisée entre le PAV et certains immeubles de 50 mètres peut être difficile à proposer au vu des contraintes techniques - Risque de dépôts sauvages en pied de PAV avec gestion de la propreté à assurer par la commune
Conclusion	<u>Proposition SCD :</u> Avis en faveur de la collecte en porte à porte, avec l'implantation sur espace public d'une borne à verre enterrée. Concernant le tri à la source des déchets alimentaires, la solution de compostage sur les espaces verts de la parcelle des immeubles devra être étudiée, ou à défaut la mise en place d'un abri-bac. <u>Accord du Vice Président en charge de l'Economie Circulaire et des Déchets :</u>  Laurent HAMON Elu 12ème Vice-Président Déchets et Economie Circulaire Signé le : 24 nov. 2025	

- Etude APS de Enedis



○ Avis de la direction de la voirie

DVPat n° 2024-088

Direction de la Voirie, le 30/01/2026

Commune de NOYAL-CHATILLON SUR SEICHE

Avis sur l'aménagement ZAC Cœur de Ville Orson

AMENAGEUR : Commune

Documents analysés	Demandeur		Date demande
Dossier : PRE-AVP	COURCOUL Benjamin	Noyal-Châtillon sur Seiche	13/01/2026

CHARGES DE SUIVI de la DIRECTION DE LA VOIRIE			
DVPat	Nicolas LERMIGEAUX	DVEP	Julien DELAUNAY
DVE PSUD	David JUGAN	DVGTS OA	Florent GUELLUL

DV Patrimoine	
Généralités Se référer et respecter les prescriptions du Guide des aménagements des espaces publics, accessible depuis le site de Rennes Métropole : https://metropole.rennes.fr/realiser-des-travaux-sur-le-domaine-public Normalisation des relevés topographiques (surface et réseaux en fond de fouille). Une attention particulière est à apporter à la structuration des données numériques afin que celles-ci soient directement intégrables dans le référentiel Communautaire Topographique et Réseaux de Rennes Métropole ⇒ Contact service SDTIG. Référentiel voies et adresses (RVA) Reporter les noms des voies existantes sur les plans pour faciliter la localisation. Les nouvelles dénominations délibérées par la Commune doivent également être reportées sur les plans. Le Référentiel Voies et Adresses sera corrigé en fonction du plan de masse de composition, des nouvelles voies et modes doux. Limite domaines Privé / Public Les limites entre le domaine privé et le domaine public doivent être clairement identifiées sur les plans et matérialisées sur le terrain. Domanialité future : Rennes Métropole et Commune Afin de préparer la future rétrocession des aménagements à Rennes Métropole, nous vous demandons d'établir un plan dit "3 couleurs" qui propose les espaces à rétrocéder avec comme principe des aplats en couleur sur plan d'aménagement par transparence : • Blanc: domaine privé • Bleu : domaine public Rennes Métropole (Voirie et espaces verts d'accompagnement de voirie) • Vert: domaine public Communal (mode doux cœur d'îlot, espace paysager,.....) Le plan 3 couleurs proposé pourra être réajusté à l'issue des travaux si besoin. Divisions/régularisations parcellaires à prévoir : Poche de parking, Bassin tampon (Y compris si le foncier est communal), poste transfo, poste de relevage.... Doivent chacun avoir une parcelle spécifique.	

Permission de voirie Toute occupation privative du domaine de voirie est à proscrire. En cas d'impossibilité avérée, elle doit faire l'objet d'une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de voirie. Poches de parking Le projet présente des poches de parking qui devront respecter les prescriptions des lois "Accélération des Energies Renouvelables" et "Climat et Résilience". Préciser pour chacune d'elles, sa surface et son nombre de places. Pour les Poches de parking de surface supérieure à 1500 m², si la date du dépôt de la demande d'urbanisme est postérieure à la date d'application de la loi APER, soit le 10 Mars 2023 la dérogation à la loi ENR en cas d'absence d'ombrières photovoltaïques doit être motivée pour accepter la remise des ouvrages. Quid de la surface de la poche de parking Rue de Rennes. Pour les poches de parking d'une surface comprise entre 500 et 1500m², la Loi Climat et résilience (2021) impose : • Infiltration des eaux pluviales sur au moins 50% de la surface de revêtement • Ombrage sur au moins 50 % de leur surface ombrières photovoltaïque ou dispositifs végétalisés. Applicable aux poches de parking « Cœur de ville » (800m²). Quid de la surface de la poche de parking Rue de Rennes. Accessibilité à la Voirie et aux Équipements : L'aménagement devra respecter l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics Attention à porter aux pentes, dévers, emmarchements..... Les demi-sphères et les marches en sifflet sont à proscrire sur un cheminement piéton. Stationnement : Prévoir des places PMR (Minimum 2% de places créées) En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation d'accessibilité aux espaces publics est à demander à la Commission de la Direction Départementale des Territoires de l'Ille et Vilaine (DDTM 35) Vélo Prévoir des supports vélos en quantité suffisante Le projet impacte une liaison du Schéma Directeur Vélo de Rennes Métropole ⇒ Soumettre le projet au service SMU pour avis et mise à jour de la Base de données. Signalisation Fournir un plan de signalisation horizontale et verticale. Préciser le régime de circulation Panneaux d'entrée et sortie d'agglomération : A prévoir dans le cadre de cette opération car modification du périmètre d'agglomération. Tenir informé le service DVPAT pour mise à jour des bases de données. Collectes des Déchets Solliciter l'avis du service Déchets de Rennes Métropole pour connaître leurs prescriptions. Sécurité Incendie DECI à contrôler par CEBR.	
--	--

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales et le Code de l'Urbanisme, la Commune doit pouvoir assurer l'accessibilité des secours incendie (voie engin, voie échelle...). Indiquer les éventuelles contraintes pesant sur le futur domaine public en fonction des obligations réglementaires découlant de la classification des constructions projetées. Ouvrages de traversée sous voirie (Buses, cadres,) Expliciter les traversées de voirie par les réseaux EP (buses et cadres). Pour chaque traversée : - Faire une coupe dans l'axe du réseau pour vérifier les longueurs prévues. - Éviter tout rétrécissement de profil en travers et talus pouvant surprendre les usagers. - Prévoir des dispositifs de retenue réglementaire si nécessaire. - Assurer la stabilité des talus aux extrémités des traversées. - Prévoir si nécessaire une stabilisation des zones soumises à l'érosion. Indicateurs Écologiques et Démarche ERC Compléter la Fiche Indicateurs Écologiques jointe.	
DVE Plateforme	
On n'est pas encore en phase AVP, pour le moment il faut donc se référer aux préconisations du Guide des aménagements des espaces publics, accessible depuis le site de Rennes Métropole : https://metropole.rennes.fr/realiser-des-travaux-sur-le-domaine-public <u>Par contre des maintenant nous attirons votre attention sur le volet mobilités :</u> • Ne pas connecter les cheminements piétons sur le giratoire RD82/RD34 : les franchissements à niveau sont normalement interdits aux modes actifs sur la 2eme ceinture (charte voirie) • Amener les flux modes actifs vers le passage inférieur existant • Afin de ne pas perturber le fonctionnement du giratoire de la 2eme ceinture il faudrait que les flux générés par l'opération d'urbanisme entrent et sortent le plus loin possible de celui-ci (giratoire RD82/RD34). Il faudrait donc ne pas avoir un grand parking dessiné sur le plan masse aussi proche du giratoire de la 2eme ceinture	
DVGTS – ouvrages d'art	
Trop en amont de l'opération pour se prononcer. Merci de nous tenir informés.	
DV Éclairage public	

○ Avis de la direction de l'assainissement

	Commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche Avis sur l'aménagement de la ZAC Cœur de Ville / Orson	Version du 24/03/2016		
Documents analysés	Date d'édition	Demandeur		Date demande
Dossier AVP	16/01/2026	COMMUNE	Benjamin COURCOUL	13/01/2026
CHARGES DE SUIVI de la DIRECTION DE L'ASSAINISSEMENT				
Service Exploitation				
AVIS				
Favorable ☒ Favorable avec réserve ☐ Défavorable ☐				
Remarques générales				
- Se conformer à la dernière version du livret des prescriptions techniques applicables aux réseaux d'assainissement gravitaires (septembre 2024). - Un quantitatif devra être fourni à la Direction de l'Assainissement : linéaire de réseaux créés, nb regards, nb avaloirs, nb bassins tampons et leur surface. - Accès à tous les ouvrages par les véhicules de la DA afin de répondre aux enjeux forts de la démarche QSE votée par les élus de RM. Les ouvrages devront être accessibles avec un camion de 26 T de dimensions : largeur : 3 m, longueur : 9 m, hauteur : 3.85 m, et rayon de braquage supérieur à 9.50 m. En particulier l'accès à l'aplomb des ouvrages de visite, de régulation, de relevage. Les manœuvres seront réduites au minimum et les emprises nécessaires au retournement seront aménagées. - Les tampons de visites seront en fonte ductile et conforme à la norme NF EN 124. Ils seront articulés et adaptés aux conditions de trafic. Dans le cas présent, des tampons D400 "trafic intense" seront mis en œuvre dans les zones circulées. Les tampons à remplissage sont proscrits. - Les regards de visite seront équipés d'échelons et d'une crosse. L'écart entre le premier échelon et la cote de voirie définitive ne devra pas excéder 40 cm. De même, l'écart entre les échelons sera au maximum de 40 cm et celui entre le dernier échelon et la banquette ne devra pas excéder 45 cm. - L'espacement entre les regards sera au maximum de 80 m, en moyenne 50 m. - Le réseau, les ouvrages de transition et les branchements seront de même matériaux. - Les raccordements de réseaux ou de branchements en chute sur les regards sont strictement interdits. - Toutes les boîtes de branchements seront sur le domaine public métropolitain. - Le dimensionnement des boîtes de branchement des lots et notamment les cheminées des tabourets de branchement doit être adapté à la profondeur du fil d'eau dans la boîte. - Le diamètre du branchement ne pourra être inférieur à Ø150 mm. - Un point doit être fait entre le MOA et le Moe et la Direction de l'Assainissement au démarrage des travaux d'assainissement.				
Ouvrages eaux usées				
- Le type de matériau du collecteur EU doit répondre aux sensibilités du réseau. - Les collecteurs EU doivent être de diamètre minimal Ø200mm. - Pour la création des postes de relèvement, les prescriptions techniques ci-jointes devront être respectées. Les demandes d'avis sur mémoire technique concernant la création des postes de relèvement seront à adresser à monsieur LEROY Gaëtan. - Secteur centre-ville : le raccordement sur l'Allée des Bouvreuils sera évité au profit d'un raccordement unique sur la Rue de la Grange pour la partie Est du projet. Un raccordement sur la Rue de Rennes pourra être conservé pour la partie Ouest. - Concernant la partie Sud du secteur Orson, le raccordement en gravitaire sur le poste de relèvement à l'Ouest du projet devra être étudié. En effet, la création d'un poste doit être justifiée au vu des frais d'exploitation conséquents qu'un tel ouvrage engendre.				
Ouvrages eaux pluviales				
- Les collecteurs EP doivent être de diamètre minimal Ø300 mm. - Lors la création d'un Bassin de Rétention, l'aménageur doit diffuser le dossier de l'eau et les études concernant les données du BR (étude de dimensionnement). - Les ouvrages liés au bassin devront faire l'objet d'une étude particulière approuvée par la DA. - Les principes de fonctionnement et les implantations des ouvrages de rétention / infiltration enterrés devront faire l'objet d'une validation du futur gestionnaire (DA ou DV selon les cas). - Les regards d'eaux pluviales qui ont au moins deux arrivées de collecteur seront équipés d'une décantation d'une profondeur de 40 cm minimum. - Les grilles- avaloir sous chaussée sont avec décantation de 30 cm minimum et barreaux sélecteurs.				

	Commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche Avis sur l'aménagement de la ZAC Cœur de Ville / Orson	Version du 24/03/2016		
Documents analysés	Date d'édition	Demandeur		Date demande
Dossier AVP	16/01/2026	COMMUNE	Benjamin COURCOUL	13/01/2026
- Dès lors que le fil d'eau est guidé par une bordure d'une hauteur supérieure à 2 cm, des avaloirs-grilles de type "bouche" seront mis en œuvre. - Ne pas raccorder des grilles (ou avaloirs) entre elles. - Pour les ouvrages de captage des eaux pluviales (grilles, avaloirs, etc.), le diamètre intérieur du branchement ne pourra être inférieur à Ø200 mm.				

○ Avis de la direction de l'Habitat

Je fais suite à votre envoi du CR de la réunion du 08/01/26 concernant la présentation pré-AVP de la ZAC CVO.

Nous souhaitons vous faire part de plusieurs observations ainsi que de propositions d'ajustement sur la programmation prévisionnelle.

Secteur ORSON (RU/extension):

Concernant, la répartition entre les macrolots, plusieurs points ont retenu notre attention :

- **macrolot n° 1**, une concentration sectorisée et particulièrement importante des LLS avec 3 plots de 24 logts chacun, configuration qui nous semble peu adaptée.
- **macrolot n° 4**, le plot B.3.D, exclusivement fléché en BRS 3 (20 logts) génère un déséquilibre à l'échelle du macrolot, dans la mesure où celui-ci comprend 43 BRS 3 pour seulement 20 BRS 1.
- **macrolot n° 3**, les surfaces de parcelles des lots libres s'inscrivent globalement dans une fourchette haute (333 m² en moyenne) au regard des références observées sur des opérations comparables en 1^{ère} couronne rennaise. Ce sont notamment les 8 lots du sous-secteur 3.1 qui ont retenu notre attention, avec une surface moyenne de 427m²/lot. À ce titre, nous souhaiterions connaître le prix prévisionnel du m² appliqué à ces lots, pour justifier du caractère assez « exceptionnel » de ces surfaces ?

Proposition Macrolot 1 et 4 (RU) :

L'idée ici est d'apporter davantage de diversité de profils de ménages et de produits logements à l'échelle des macrolots, en envisageant un échange entre le plot B.1.B (24 LLS) et le plot B.3.D (20 BRS 3).

Il s'agit de transférer 24 LLS du macrolot n° 1 au n° 4 et de ramener de l'accession sociale au macrolot n° 1. Ainsi, ce nouveau plot BRS ferait l'objet d'un mixage entre BRS 1 et BRS 3 (se rapprochant des 50/50, soit environ 10 BRS 1 / 10 BRS 3)

Proposition Macrolot 3 (extension) :

Compte tenu des surfaces de parcelle relativement élevées, l'hypothèse d'une densification globale qui tendrait vers une moyenne du macrolot à 300-310m² pourrait amener la création de 3-4-5 lots supplémentaires.

À voir quelle marge de manœuvre vous avez au regard des contraintes urbanistiques mais il semble pertinent de réduire un peu les surfaces sur ce type d'offre à Noyal-Châtillon-sur-Seiche.

Suivant ces propositions, l'impact sur la programmation PLH du secteur Orson serait limité (hypothèse : + 4 lots libres / – 5 BRS 3 / + 5 BRS 1). Voici une estimation sur un total d'environ 373 logts :

Proposition service Habitat - secteur Orson

	Aidé		Régulé		Libre		Total
	LLS	BRS 1	BRS 3/loc interm.	Maison + Jardin BRS	Libre	TAB	
Nbre de logts/ nature de produit	124	60	70	6	28	85	373
Ventilation % par nature de produit	33%	16%	19%	1%	8%	23%	100%
Offre de logement / catégorie de financement	184		76		113		373
Ventilation % par catégorie de financement	49,5%		20,5%		30,0%		100%
Rappel objectifs PLH 2023-2028	40%		20%		40%		100%

Secteur CŒUR DE VILLE (RU) :

Au regard de la programmation uniquement prévue en libre (55 logts), nous souhaitons connaître le niveau de charge foncière prévu pour ces logts ?

Sur ce secteur, nous pourrions envisager d'inclure du PLS à 375 € HT/m².

Dans la mesure où l'équilibre financier serait peu impacté avec une CF du libre proche de celle du PLS, il serait en effet intéressant de programmer quelques logements régulés supplémentaires.

Dans notre hypothèse sur le secteur Orson, nous proposons de diminuer le BRS 3 pour plus de BRS 1, donc un abaissement de la part des produits régulés.

Dès lors, l'introduction de logements PLS (entre 8 et 10) à la place du libre sur le secteur Cœur de ville, viendrait compenser à l'échelle de la ZAC.

Impact sur la répartition globale par type de financement – échelle ZAC

Proposition Service Habitat - ZAC

	Aidé		Régulé		Libre		Total
	LLS	BRS 1	BRS 3/loc interm.	Maison + Jardin BRS	Libre	TAB	
Nbre de logts/ nature de produit	124	60	80	6	73	85	428
Ventilation % par nature de produit	29%	14%	19%	1%	17%	20%	100%
Offre de logement / catégorie de financement	184		86		158		428
Ventilation % par catégorie de financement	43%		20%		37%		100%
Rappel objectifs PLH 2023-2028	40%		20%		40%		100%

Par ailleurs, pour répondre à votre questionnaire concernant le conventionnement de la ZAC au titre du PLH, nous estimons que cela devra être formalisé au moment de l'adoption du dossier de réalisation.

Je reste disponible pour échanger suite à nos remarques.

Bonne fin de journée.

Bien cordialement.

Bonjour,

Je me permets de rebondir sur mon dernier mail afin d’aborder un point qui nous a échappé lors de nos derniers échanges.
En effet, le 14 mars 2025, la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et Rennes Métropole ont contractualisé les engagements bilatéraux du PLH 2023-2028.

Dans le contrat qui a été signé, l'article 1-2-1 précise les besoins liés au développement de nouvelles offres d’accueil pour les Gens du Voyage.
Il s’appuie sur les obligations de la commune vis-à-vis d’AGV 35 et mentionne l’objectif d’offre à produire pour la commune.
Ainsi, pour votre commune, le Schéma départemental 2020-2025 exigeait la réalisation de deux terrains familiaux. C’est dans ce cadre qu’ont été fixés les objectifs contractualisés.

Désormais, le nouveau Schéma 2026-2032 (SDGDV), adopté le 19 janvier 2026, a doublé le nombre de terrains familiaux à réaliser sur la commune (objectif : 4).
Par conséquent, pour assurer la mise en œuvre des orientations du schéma, il est nécessaire de confirmer collectivement les secteurs d’étude proposés par la commune au moment de la contractualisation du PLH.
La phase d’élaboration du contrat avait permis d’identifier un secteur à l’article 5 et à l’annexe n°5 (en PJ) :
« *La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche s'engage à produire une offre adaptée aux besoins des gens du voyage à hauteur de **deux terrains familiaux minimum**, et correspondant à son engagement au titre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage[...].*
Par ailleurs, l'offre des deux terrains sera étudiée dans les réflexions de l'opération Orson.
L'ouverture à l'urbanisation conditionnera leur réalisation à échéance d'un prochain PLH. »

Au regard de ces engagements et du stade pré-AVP de la ZAC, il est donc demandé d’étudier l’intégration de deux terrains familiaux dans la conception du plan de programmation du secteur ORSON.
Dans ce cadre, nos services sont à votre disposition, via l’accompagnement de votre urbaniste territorial référent et le service habitat (unité Gens du voyage et mission PLH).
Il s’agit ici d’étudier la faisabilité, les formes urbaines envisageables et de formaliser un projet d’accueil au sein du périmètre Orson.

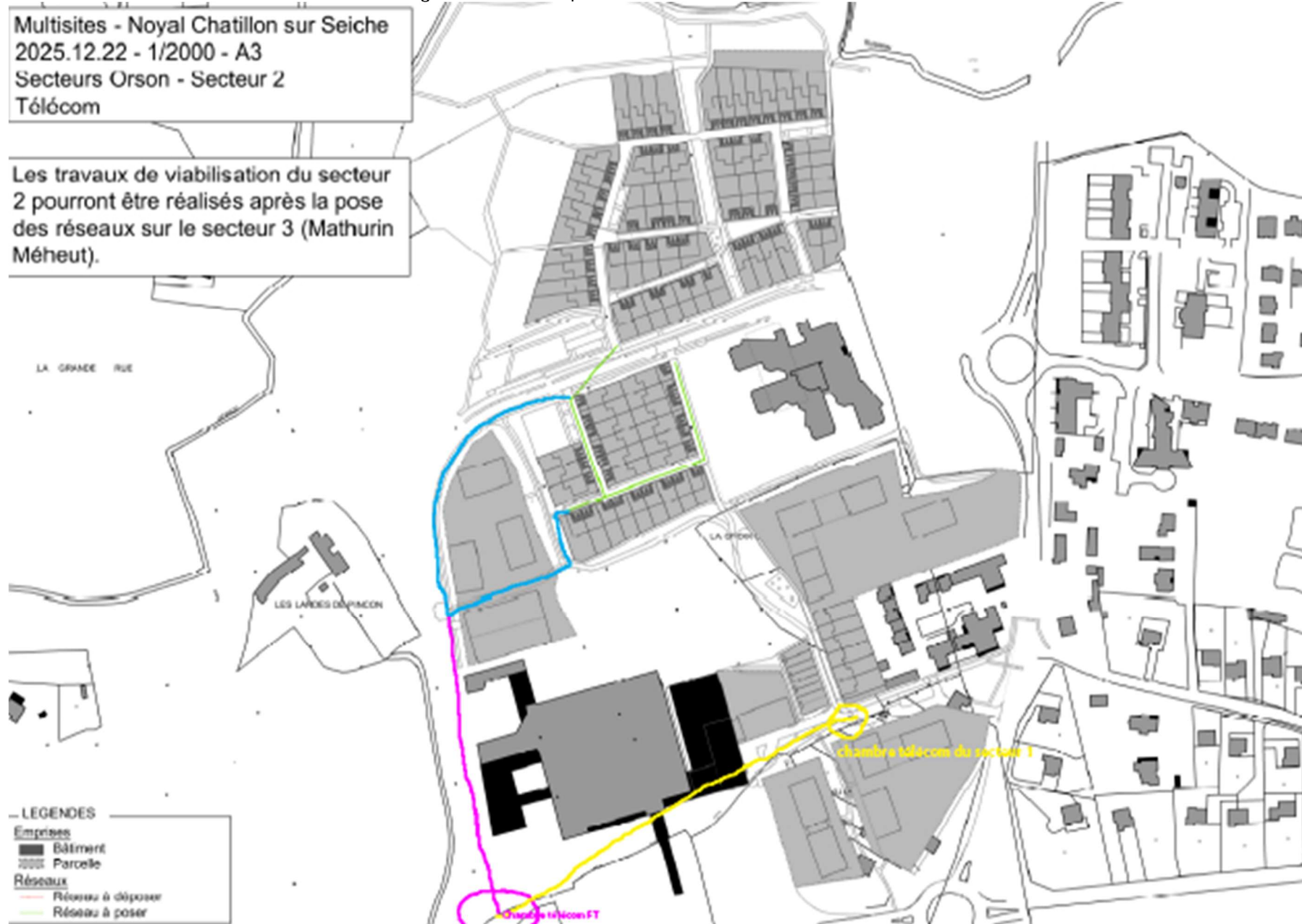
Pour répondre aux besoins d’une famille, les terrains familiaux sont conçus sur une surface de 350-400 m² dont une maison avec une emprise au sol de 85-100 m² max. Une cour est également nécessaire pour stationner une caravane.
Dans l’idéal, intégrer ces deux lots sur un foncier identifié pour du locatif social serait à privilégier. Cela reste à travailler avec votre urbaniste.
La valorisation de ces deux terrains se fera sur la base de la charge foncière administrée pour le logement locatif social, soit **180 € HT/m² shab**.
Par ailleurs, ces logements seront comptabilisés dans votre **inventaire SRU**. Ils seront réalisés et gérés par **Archipel Habitat**.
Vous trouverez quelques exemples de logements adaptés sur le territoire métropolitains en PJ.

Bien entendu, l’attribution sera menée en étroite collaboration avec la commune, afin d’identifier et loger des familles porteuses d’un projet de sédentarisation.
Nous serons également vigilants à contenir l’impact sur le bilan d’aménagement.

Nous restons à votre disposition pour tout échange complémentaire et pour convenir, le cas échéant, d’un temps de travail commun sur ce sujet.

Bien cordialement.

- Avis du service Aménagement numérique



Bonjour à vous,

Côté Aménagement Numérique sur la partie télécom, je vous retransmets déjà les préconisations que nous avons sur le nombre de fourreaux et le types d'infrastructure selon les axes/projets, en validation avec XpFibre selon les besoins et la position de l'armoire de rue (PM) qui desservira en fibre optique FTTH le secteur Val d'Orson.

Sur les éléments envoyés, j'attendrai les plans définitifs avec le nombre de fourreaux, les positions des chambres et leurs types... pour valider dans le respect des préconisations ci-jointes.

Dans mes remarques :

- J'avais indiqué un oubli que je vois toujours sur l'ilot de collectifs (B4A / B4B / B4C) pour lequel je ne vois pas des infras télécoms. Je suppose qu'elles arriveront depuis la rue Mathurin Méheut (secteur) -> tracé en bleu ?
 - Un bouclage serait judicieux (notamment selon le type d'activités commerciales / logements collectifs sur les lots B4) par la partie ouest de la rue Mathurin Méheut (au niveau du Super U) -> tracé violet
 - idéalement même en rebouclant par le sud si c'est possible (mais comme indiqué en réunion, a priori compliqué ?) -> tracés jaunes

Merci par avance,

Bien à vous,

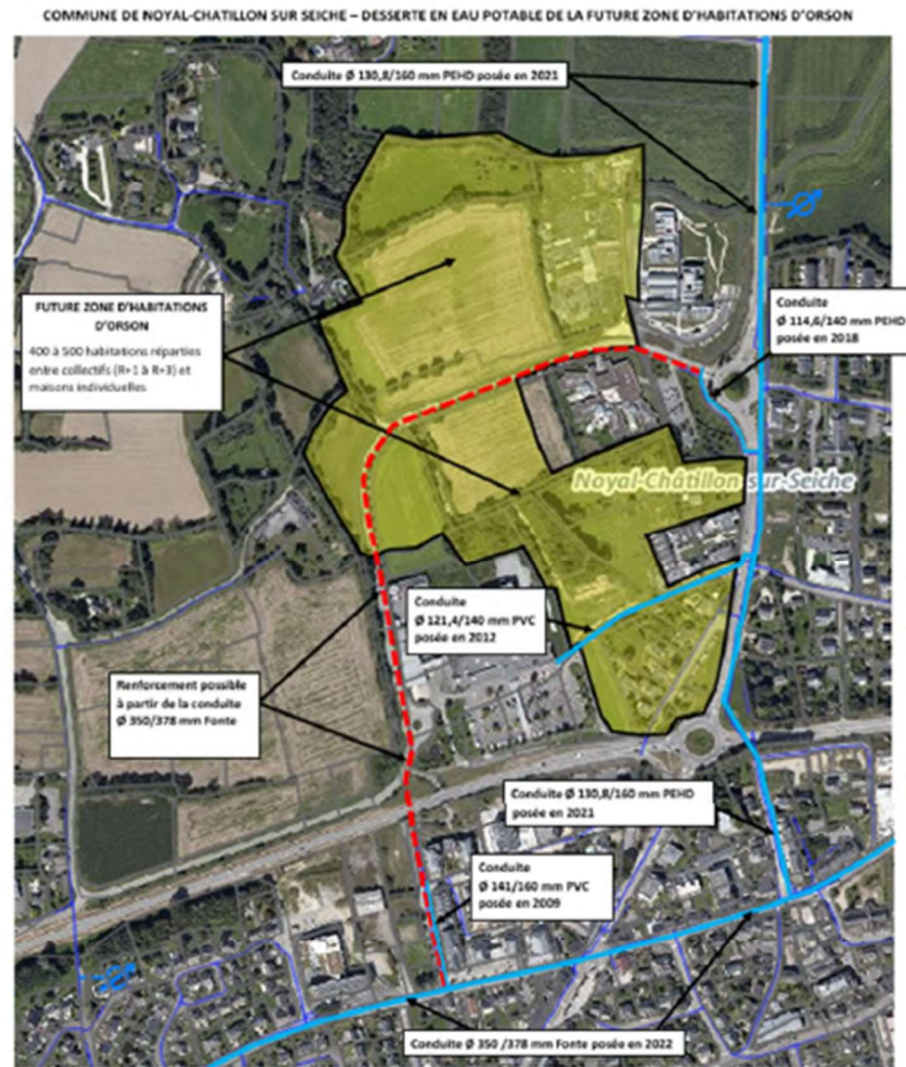
○ Avis de la Collectivité Eau du Bassin Rennais EBR

NOTE RELATIVE A L'ETUDE HYDRAULIQUE DE DESSERTE EN EAU POTABLE DE LA FUTURE Z.A.C.
D'ORSON A NOYAL-CHATILLON SUR SEICHE

La commune de Noyal-Chatillon sur Seiche envisage de réaliser l'aménagement d'un secteur d'habitations, de 300 à 400 logements, dans le secteur d'Orson, au Nord de l'agglomération, délimité à l'Est par la R.D. 82, au Nord par le ruisseau de l'Orson, à l'Ouest par la voie communal dite « les Landes de Pinçon » et au Sud par la zone commerciale SUPER U et la R.D. 34.

La présente étude a pour objet de déterminer si le réseau d'eau potable existant du secteur Sud et les ressources alimentant ce dernier, sont en capacité de desservir cette future zone d'habitations.

La future zone d'habitations sera desservie, à partir de la conduite structurante Ø 350 mm fonte, située rue des Potiers (axe usine Champ Fleuri – station de la Haurée desservant les communes de Chartres de Bretagne, Noyal-Chatillon sur Seiche, Saint Erblon, Saint Armel et la partie Nord de Bourgbarré), et par celle longeant la R.D. 82 (Ø 160 mm PEHD), par une liaison transisant par les rues de l'Ancienne Gare et Mathurin Méheut (avec traversée de la R.D. 34 par forage ou en empruntant le passage piétons souterrain existant), cet axe constituant la voie principale interne du futur aménagement et traversant celui-ci en son centre.



NOTE RELATIVE A L'ETUDE HYDRAULIQUE DE DESSERTE EN EAU POTABLE DE LA FUTURE Z.A.C.
D'ORSON A NOYAL-CHATILLON SUR SEICHE

Pour déterminer les besoins futurs, le nombre moyen d'habitants pris en compte par logement est de 2,5.

Sans prendre en compte le dimensionnement du réseau interne de la ZAC, les besoins pris en compte pour le renforcement de l'existant du secteur sur lequel sera raccordée cette ZAC, seront ceux de 2,5 habitants par habitation (non prise en compte les logements surélevés).

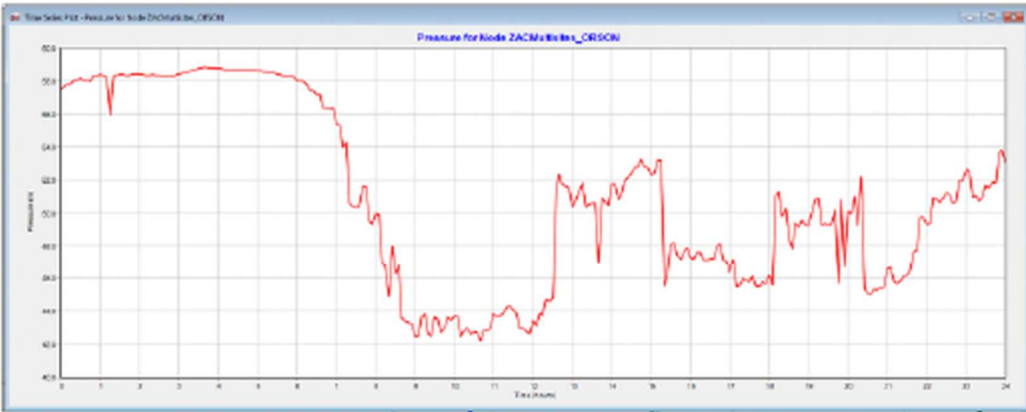
La consommation simultanée, pour 400 habitations, est estimée à 30.0m3/h en heure de pointe.

Calcul de la consommation de pointe pour 400 habitations

Appareils de puisage (d'après DTU 60.11)							
Type	Nombre		Q unitaire (l/s)	Q cumule (l/s)	Q max (l/s)	Coeff de simultanéité	Q retenu (l/s)
	Eau froide	Eau chaude					
<u>Appareils sans robinets de chasse</u>							
Evier	400		0.20	80.00	408.00	Nb d'appareils x = 2400 $y = 0,8/(x-1)^{1/2}$ $y = 0.016$ $a = 1.25$ $y' = a \cdot y$ $y' = 0.020$	8.33
Lavabo individuel	400		0.20	80.00			
Lavabo collectif (jet)			0.05	0.00			
Bidet			0.20	0.00			
Baignoire			0.33	0.00			
Douche	400		0.20	80.00			
Poste d'eau robinet 1/2			0.33	0.00			
Poste d'eau robinet 3/4			0.42	0.00			
WC avec réservoir de chasse	400		0.12	48.00			
Urinoir avec robinet individuel			0.15	0.00			
Lave-mains			0.10	0.00			
Bac à laver			0.33	0.00			
Robinet d'arrosage de cours			0.70	0.00			
Lave linge	400		0.20	80.00			
Lave vaisselle	400		0.10	40.00			
Autre				0.00			
<u>Appareils avec robinets de chasse</u>							
WC avec robinet de chasse			1.50	0.00	0.00		0.00
Urinoir avec robinet de chasse			0.50	0.00	0.00		0.00
<u>Débit continu</u>							
Débit continu					0.00		0.00
<u>Total</u>					408.00 l/s		8.33 l/s
					1468.8 m3/h		30.0 m3/h

Pour cette consommation de pointe, les variations de pression au point de raccordement (PE 130.8/160mm rue de Rennes) sont les suivantes :

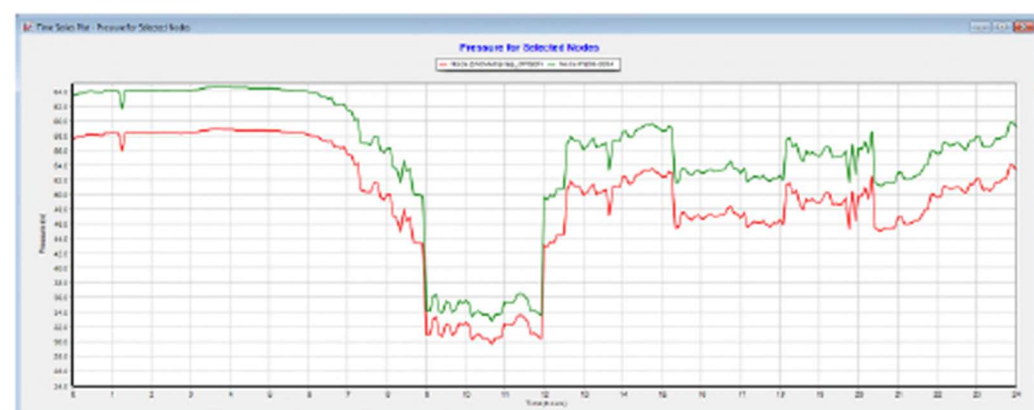
- Sans DECI



NOTE RELATIVE A L'ETUDE HYDRAULIQUE DE DESSERTE EN EAU POTABLE DE LA FUTURE Z.A.C. D'ORSON A NOYAL-CHATILLON SUR SEICHE

La pression est de 4,22 bars environ pour un débit de pointe 30,0 m³/h (entre 9 et 12 heures).

- Avec DECI



NB : le PI 206-0034, situé à proximité du giratoire de la Révolution, à l'intersection de la R.D. 82 et de la rue Mathurin Méheut (pression stat =5.2b, pression dyn =4b), est pris en référence.

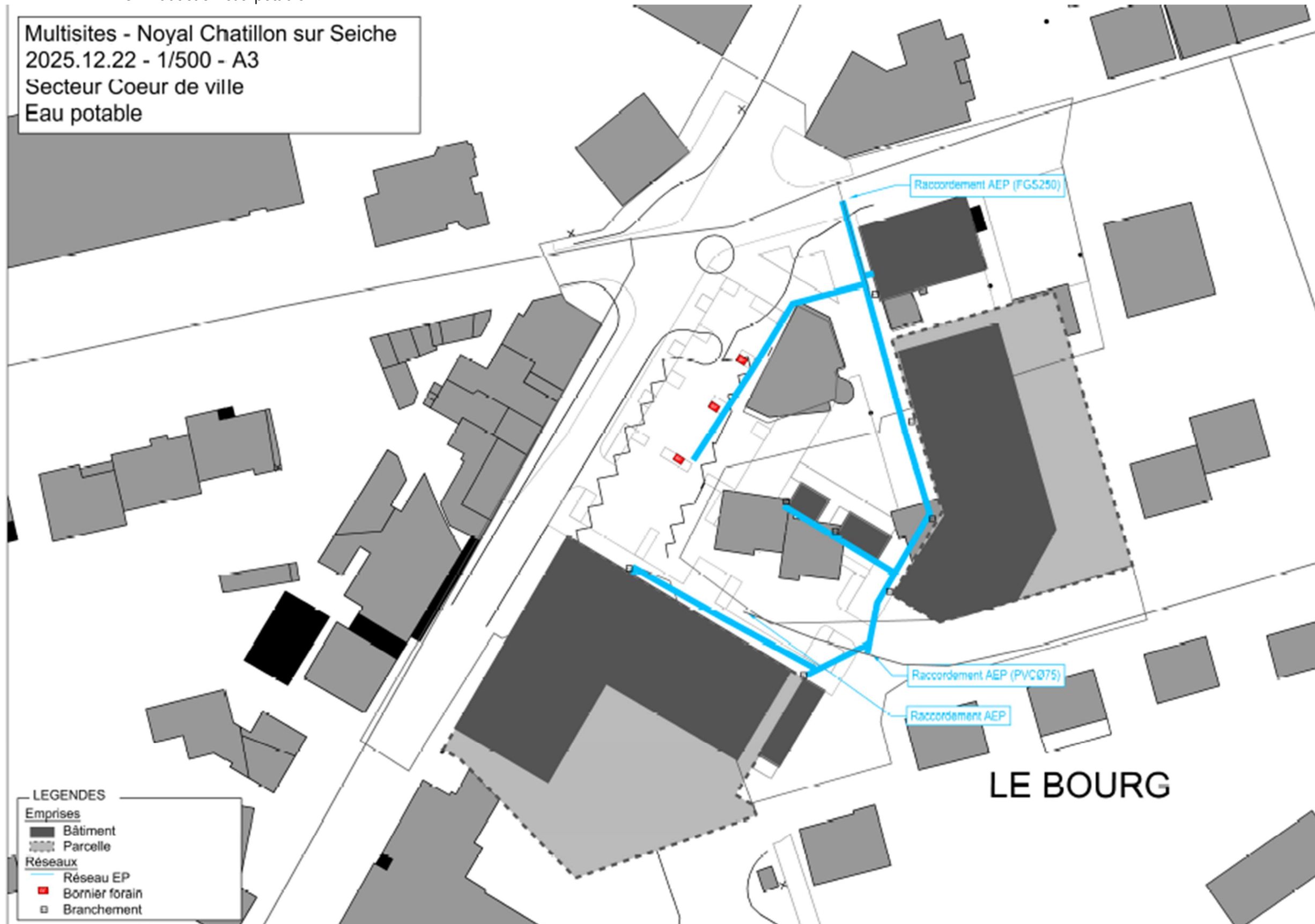


En période de pointe, (entre 10 et 12 heures), la pression est de 3.0 à 3.4 bars (pour un débit de pointe de 30,0 m³/h), lorsque le poteau incendie 206-0034 est en service (60 m³/h), ce qui est acceptable.

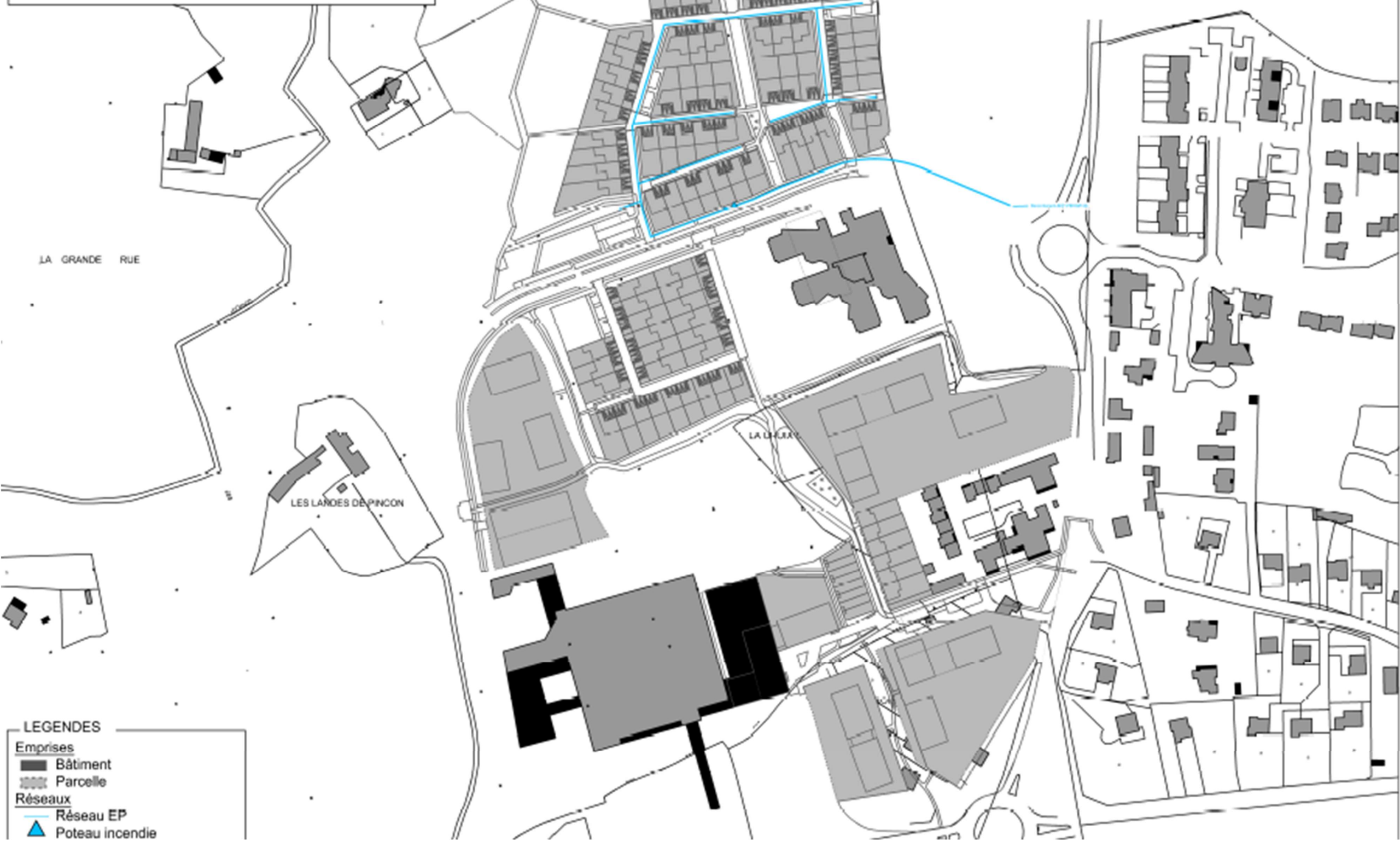
Rappel : la structure du réseau d'eau potable de Noyal-Chatillon sur Seiche ne permet pas le fonctionnement en simultanéité de 2 poteaux incendie (risques de dysfonctionnements importants de la distribution en eau potable : dépression, manques d'eau chez les abonnés pouvant durer plusieurs jours...). Un seul poteau incendie, avec un débit de 60 m³/h, pourra être utilisé en cas d'incendie.

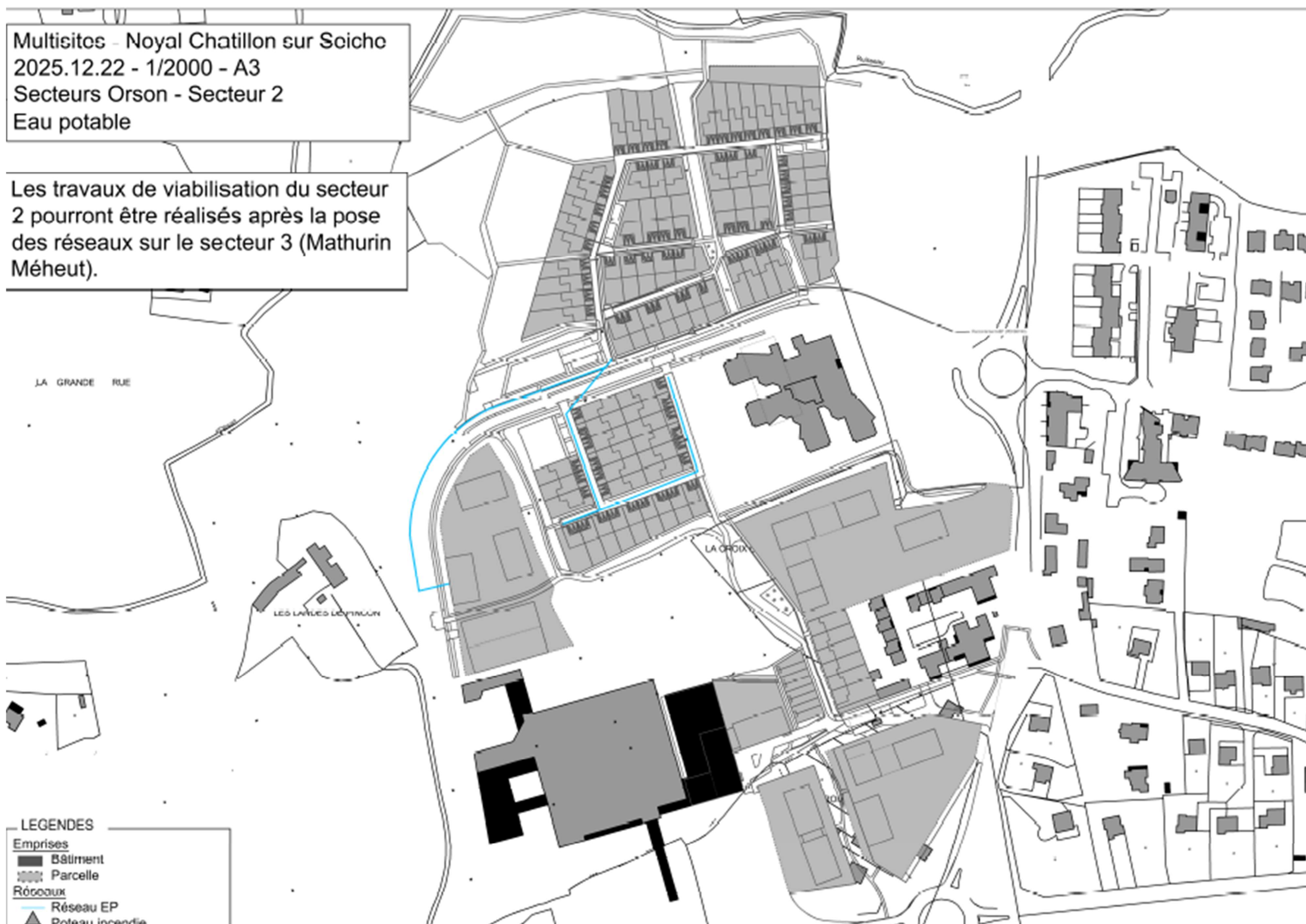
Il restera à vérifier les pressions pour des logements surélevés, jusqu'à R + 3 notamment.

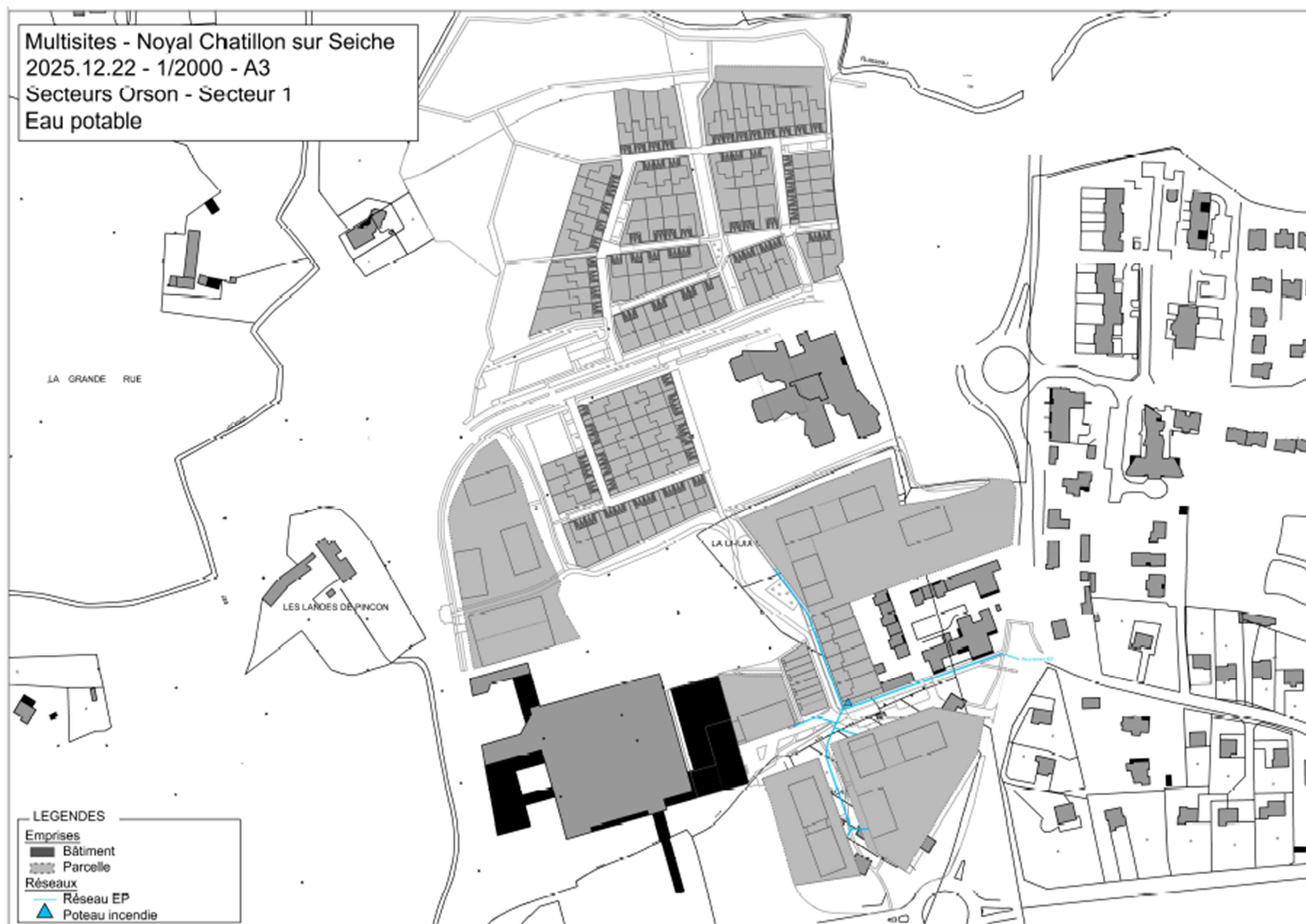
- ➔ Annexe 3 : Etudes connexes et thématiques de raccordement aux réseaux techniques - ABEIL
- Adduction eau potable



Multisites - Noyal Chatillon sur Seiche
2025.12.22 - 1/2000 - A3
Secteurs Orson - Secteur 3
Eau potable

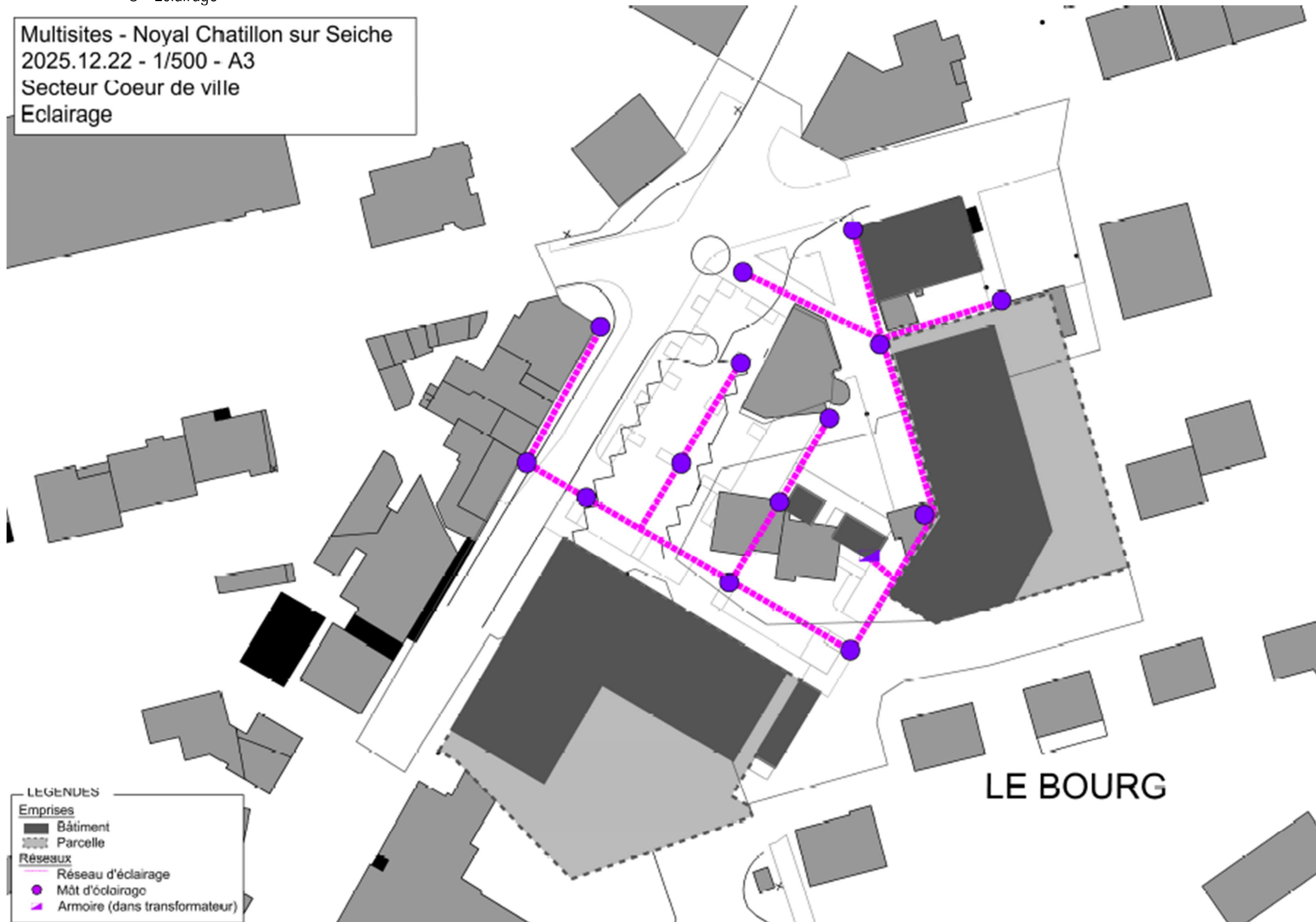


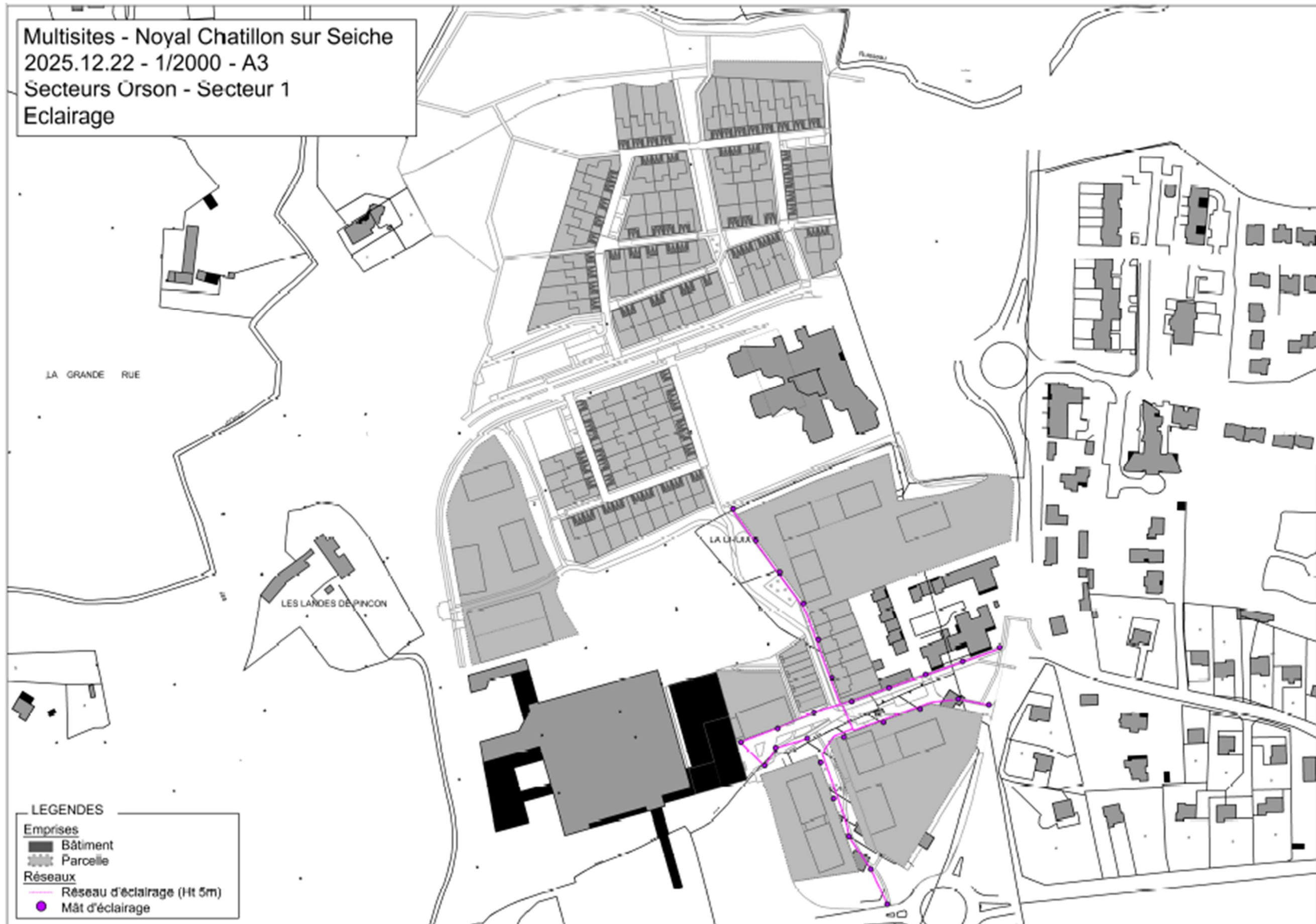


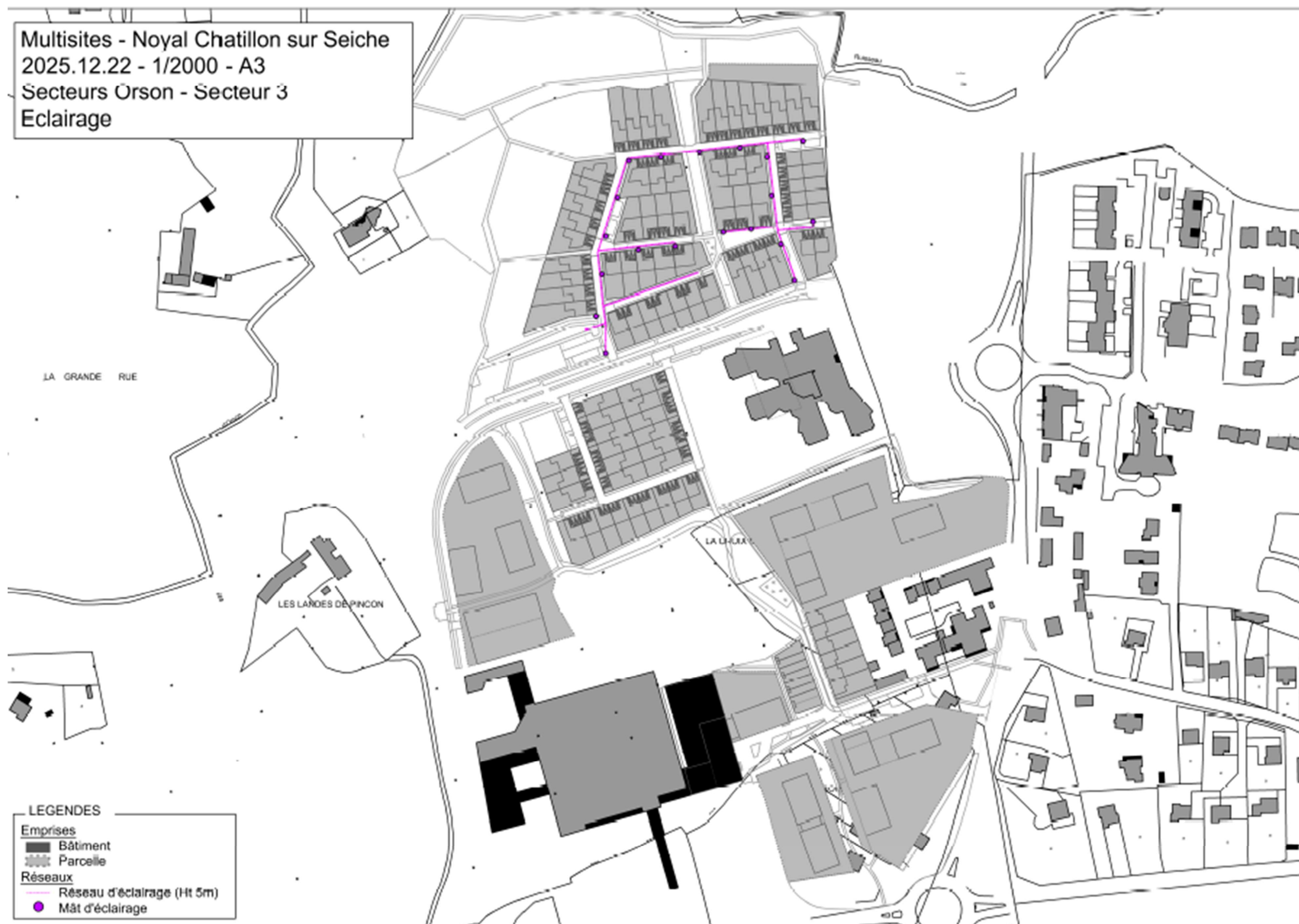


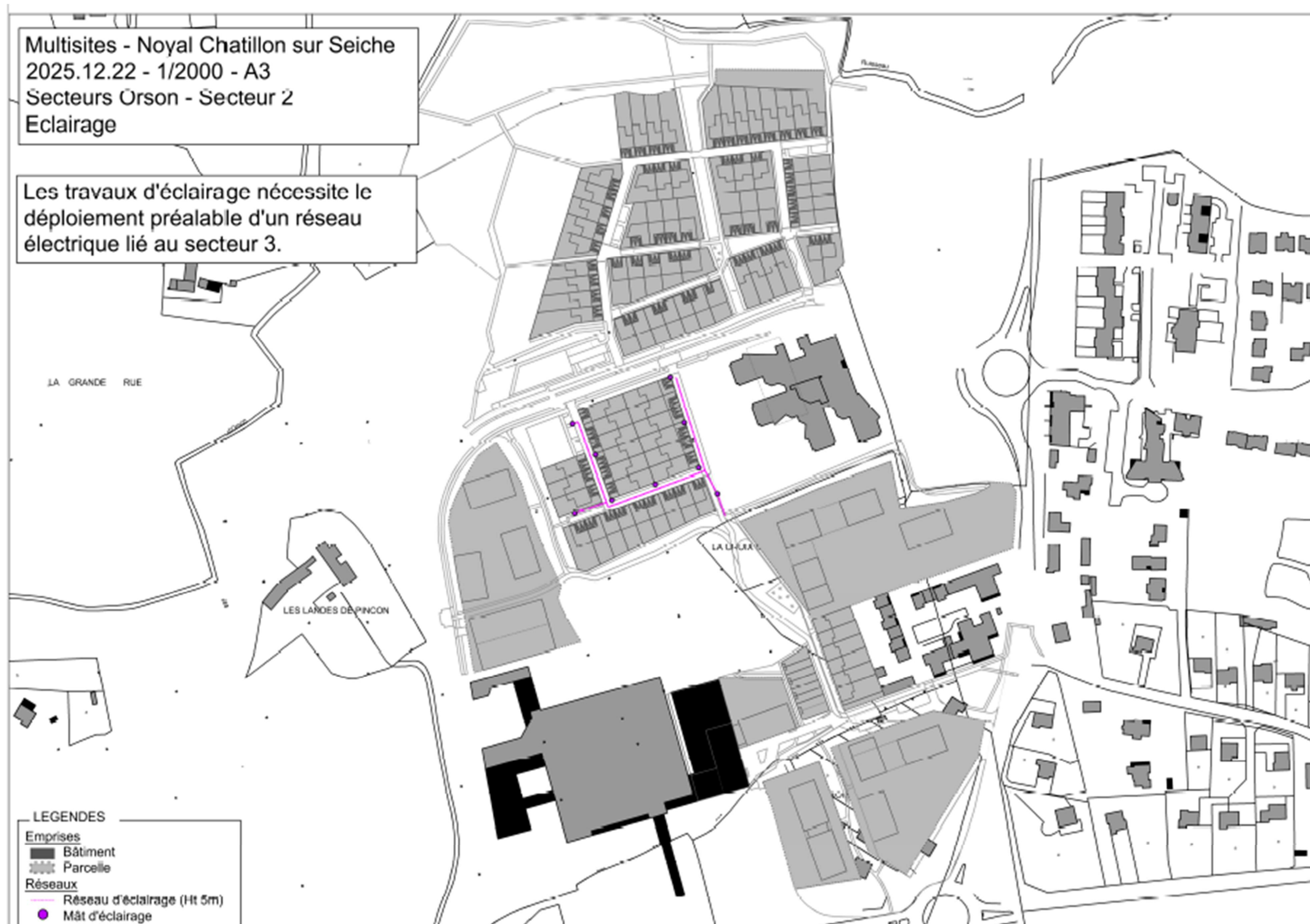
○ Eclairage

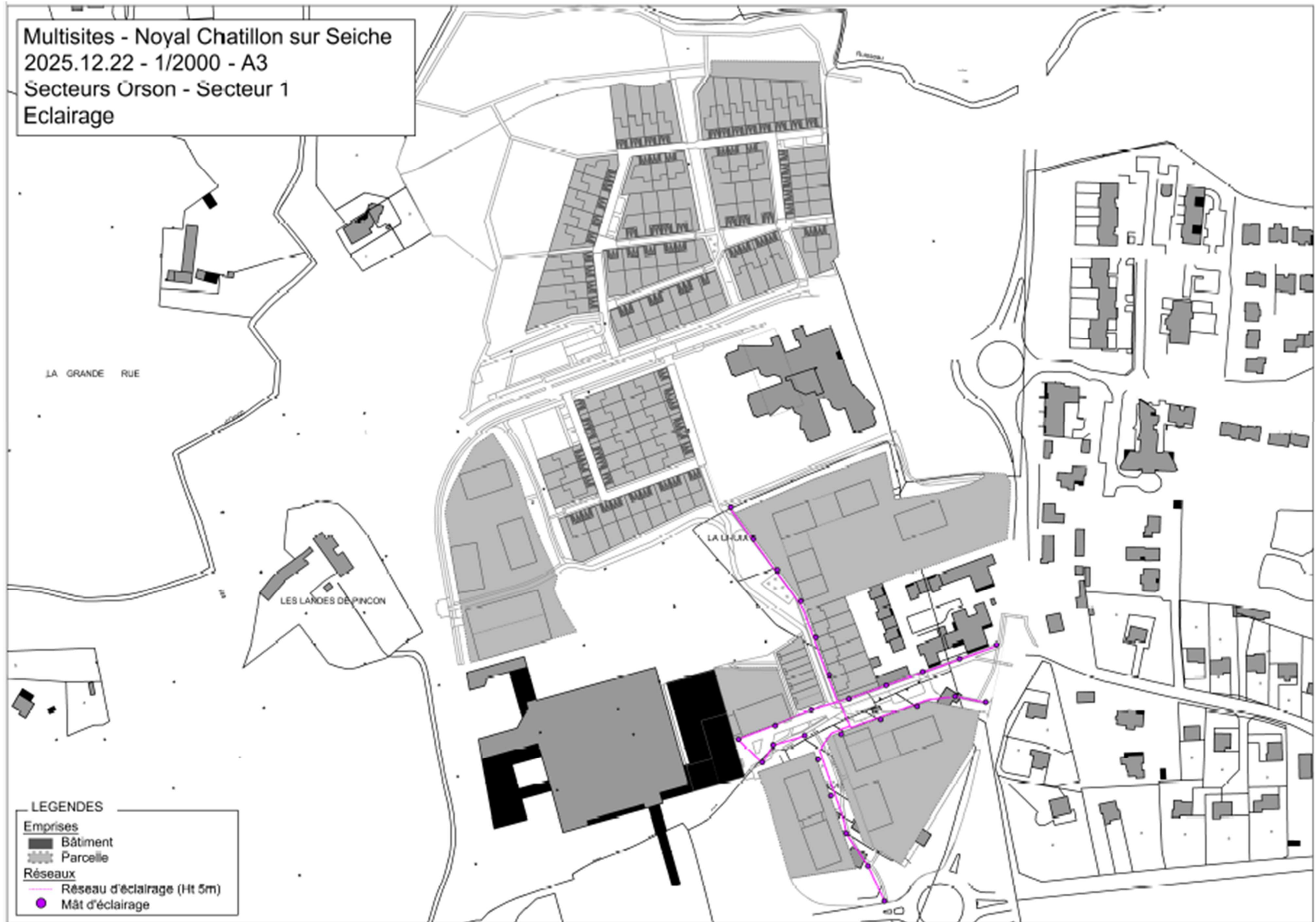
Multisites - Noyal Chatillon sur Seiche
2025.12.22 - 1/500 - A3
Secteur Cœur de ville
Eclairage



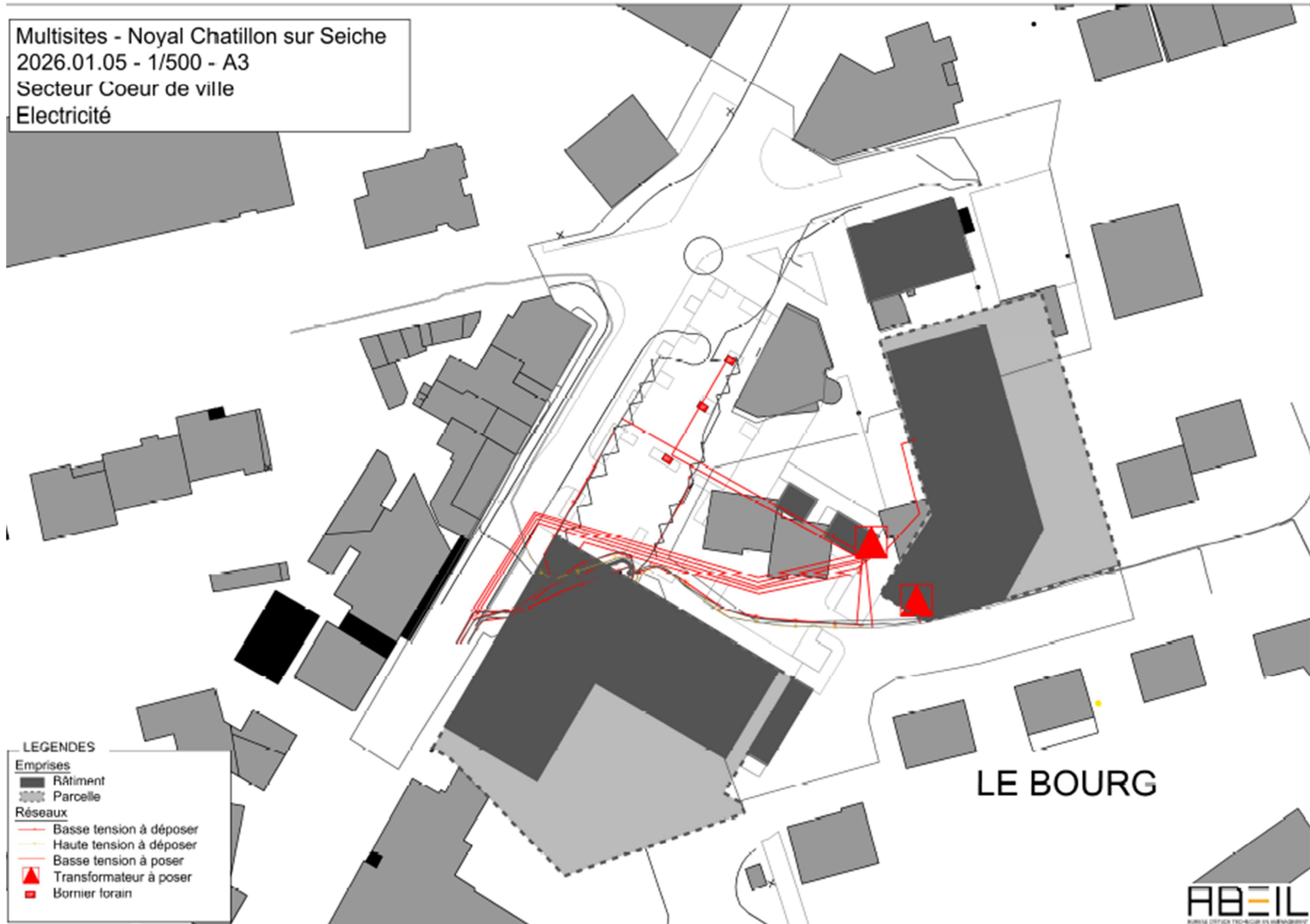


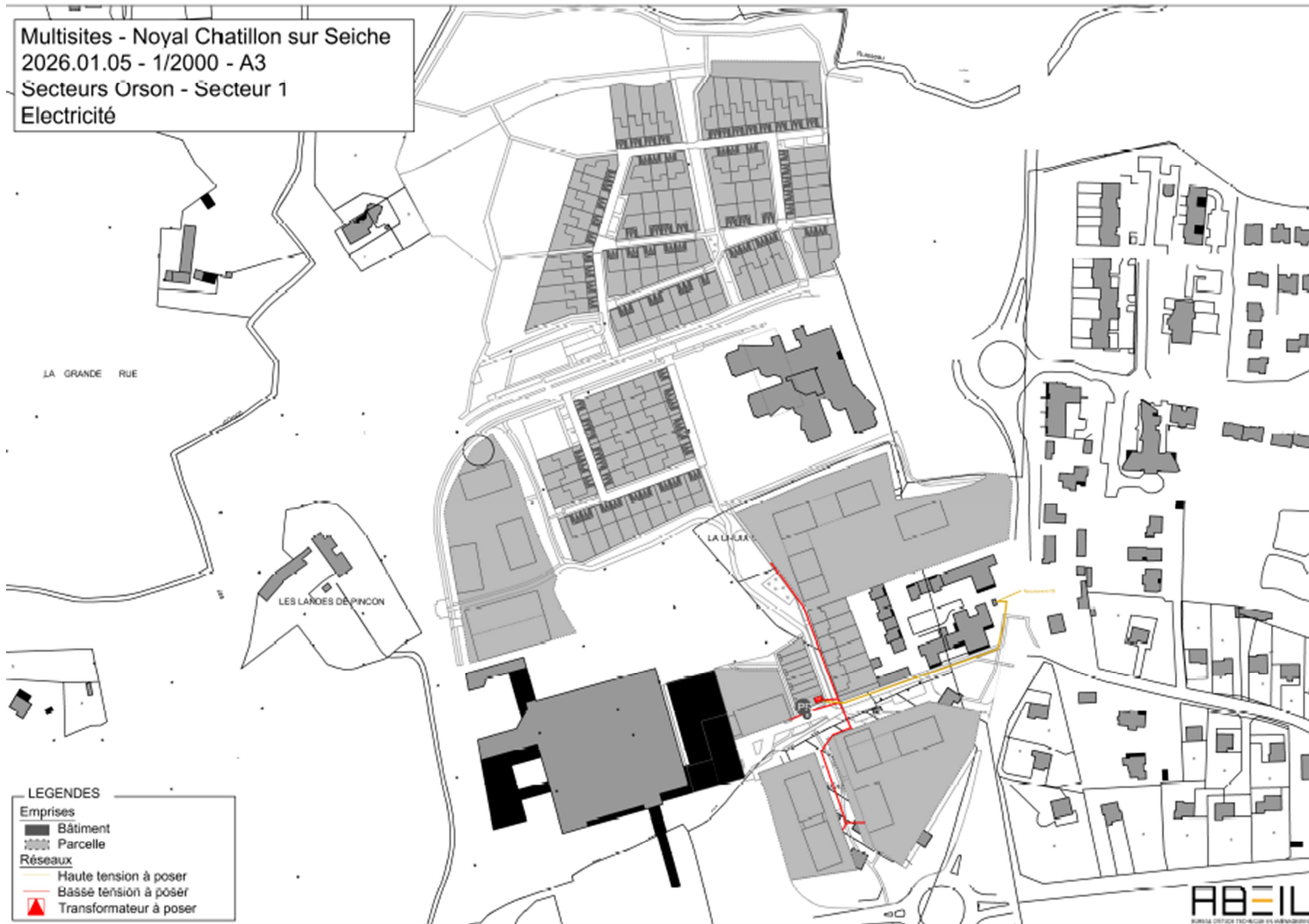


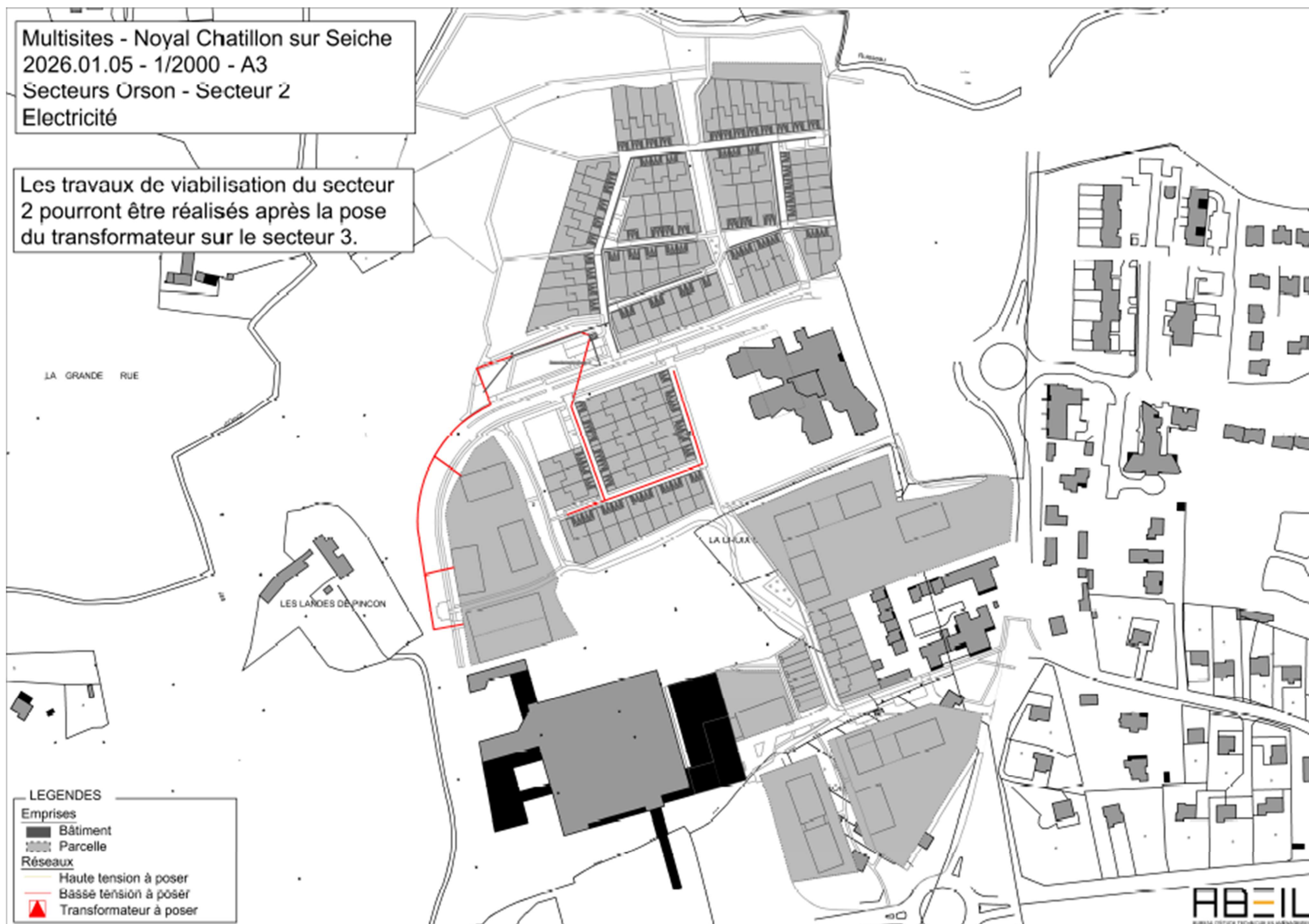


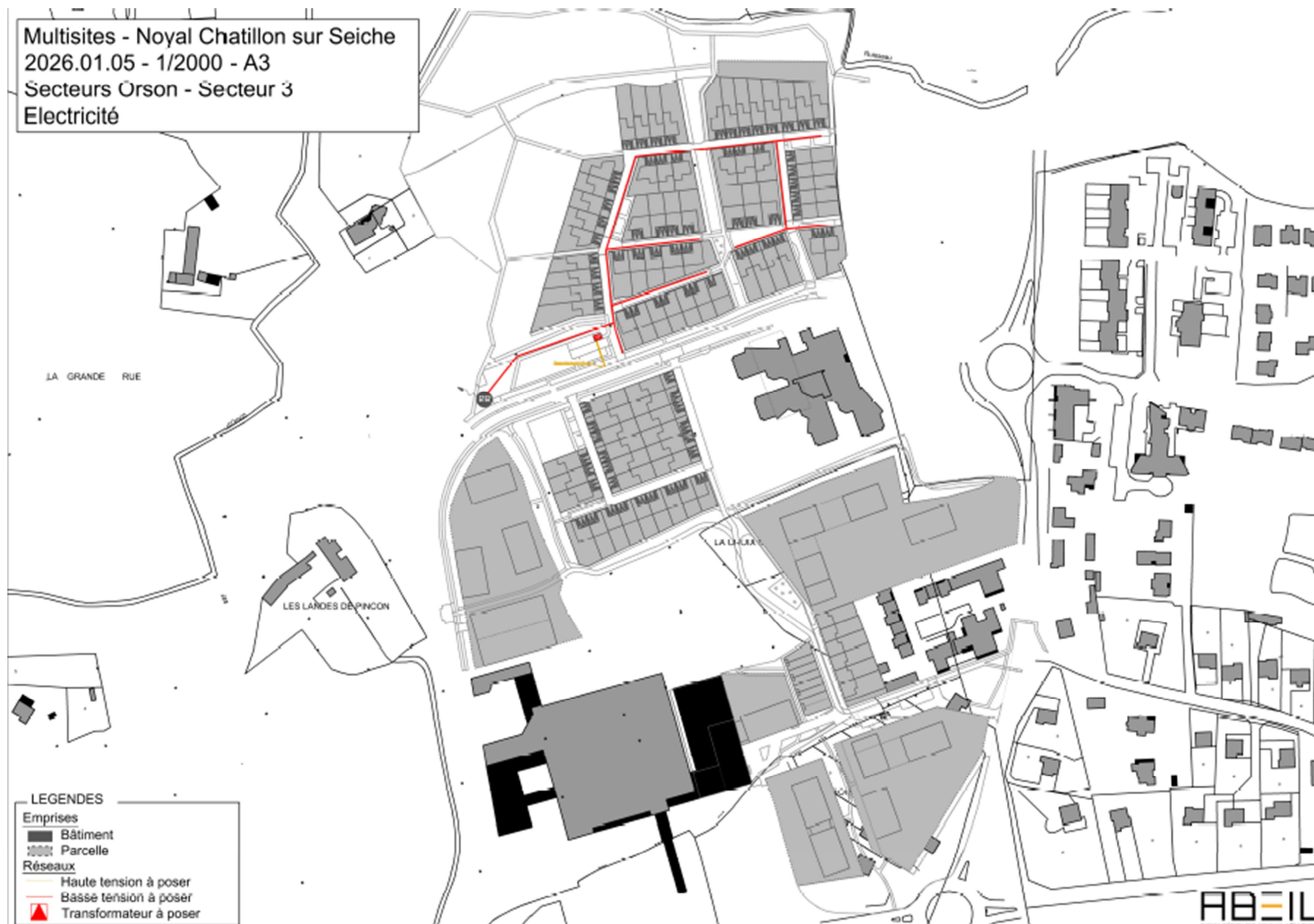


○ Electricité

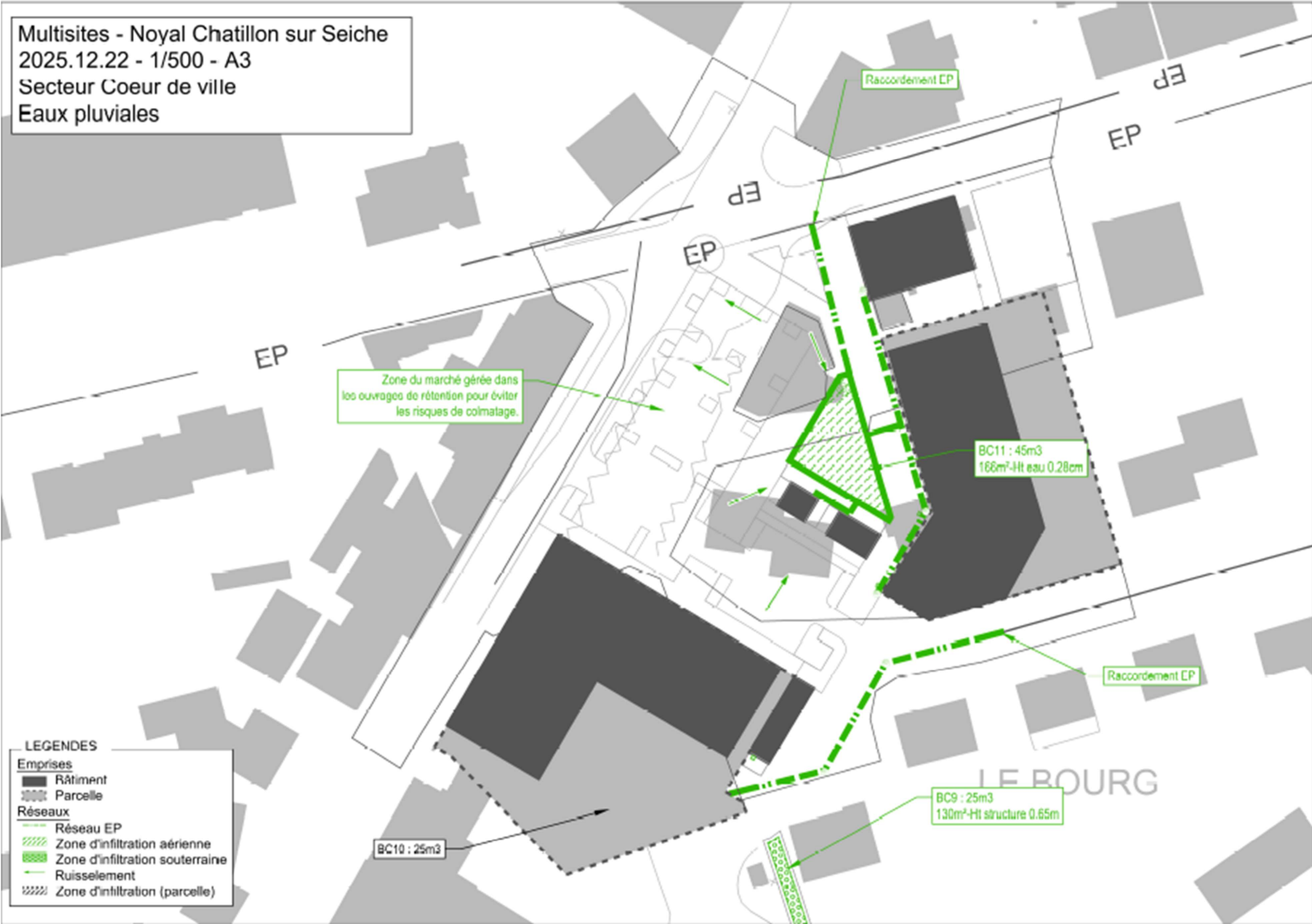


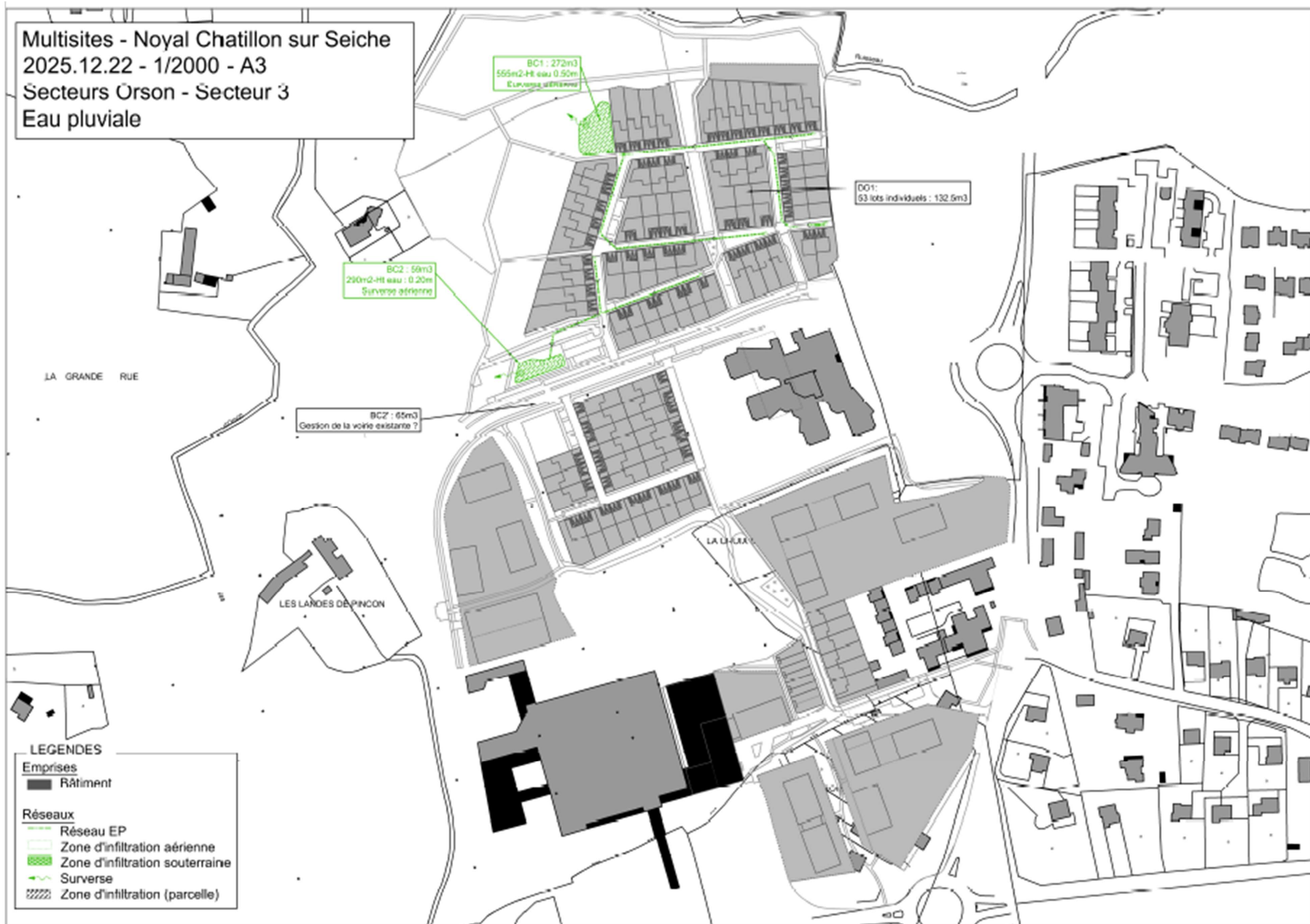


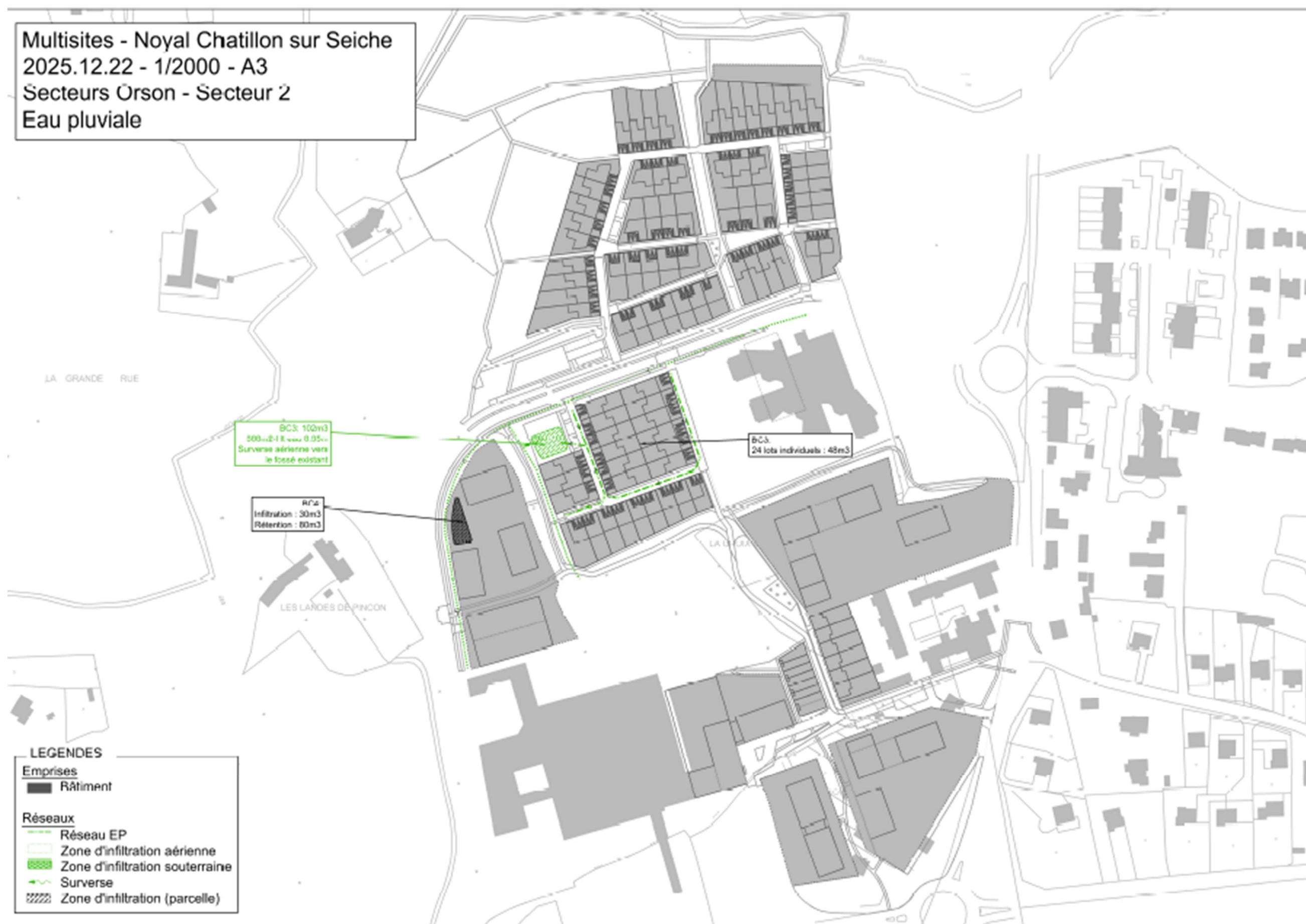


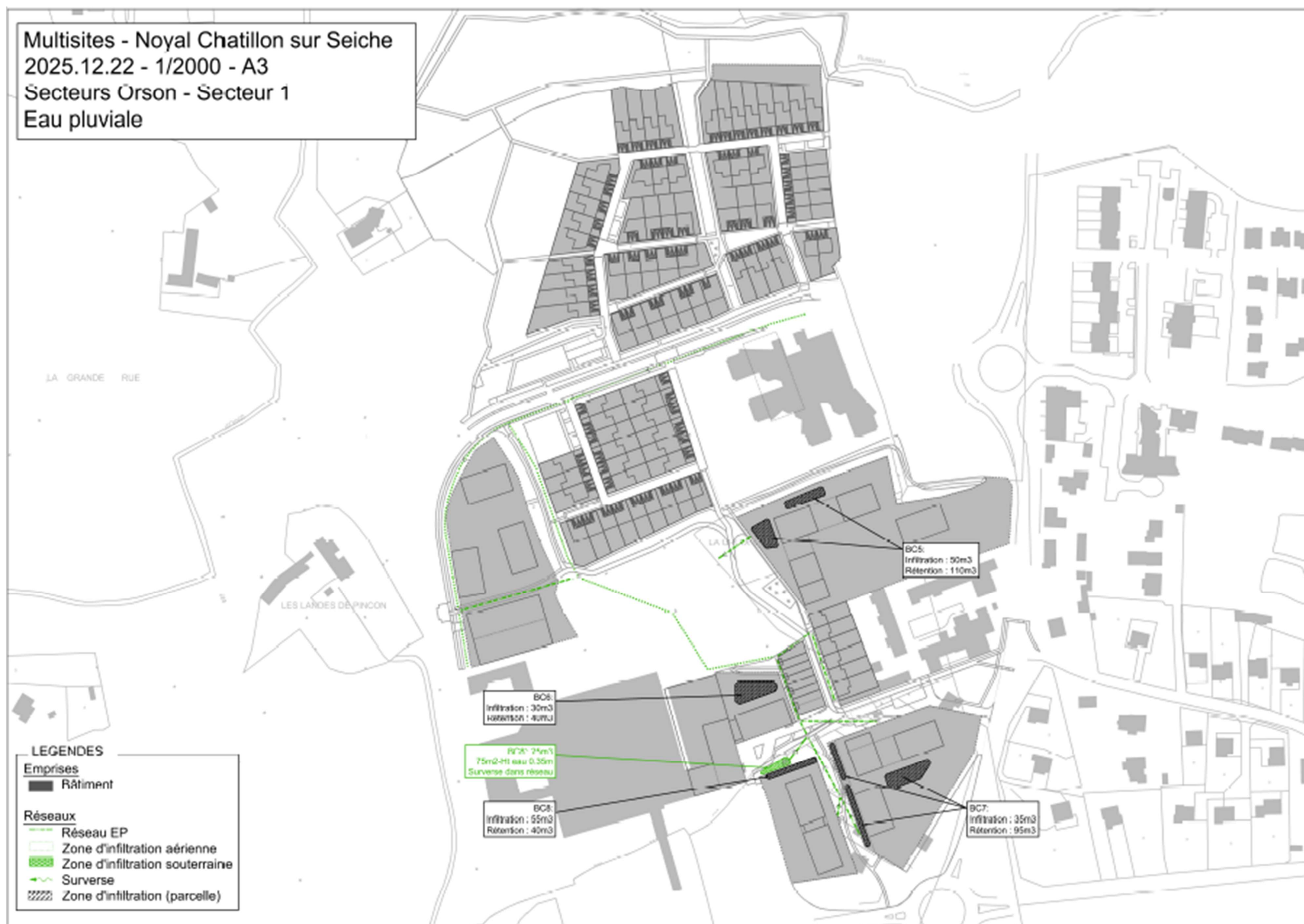


○ Eaux pluviales





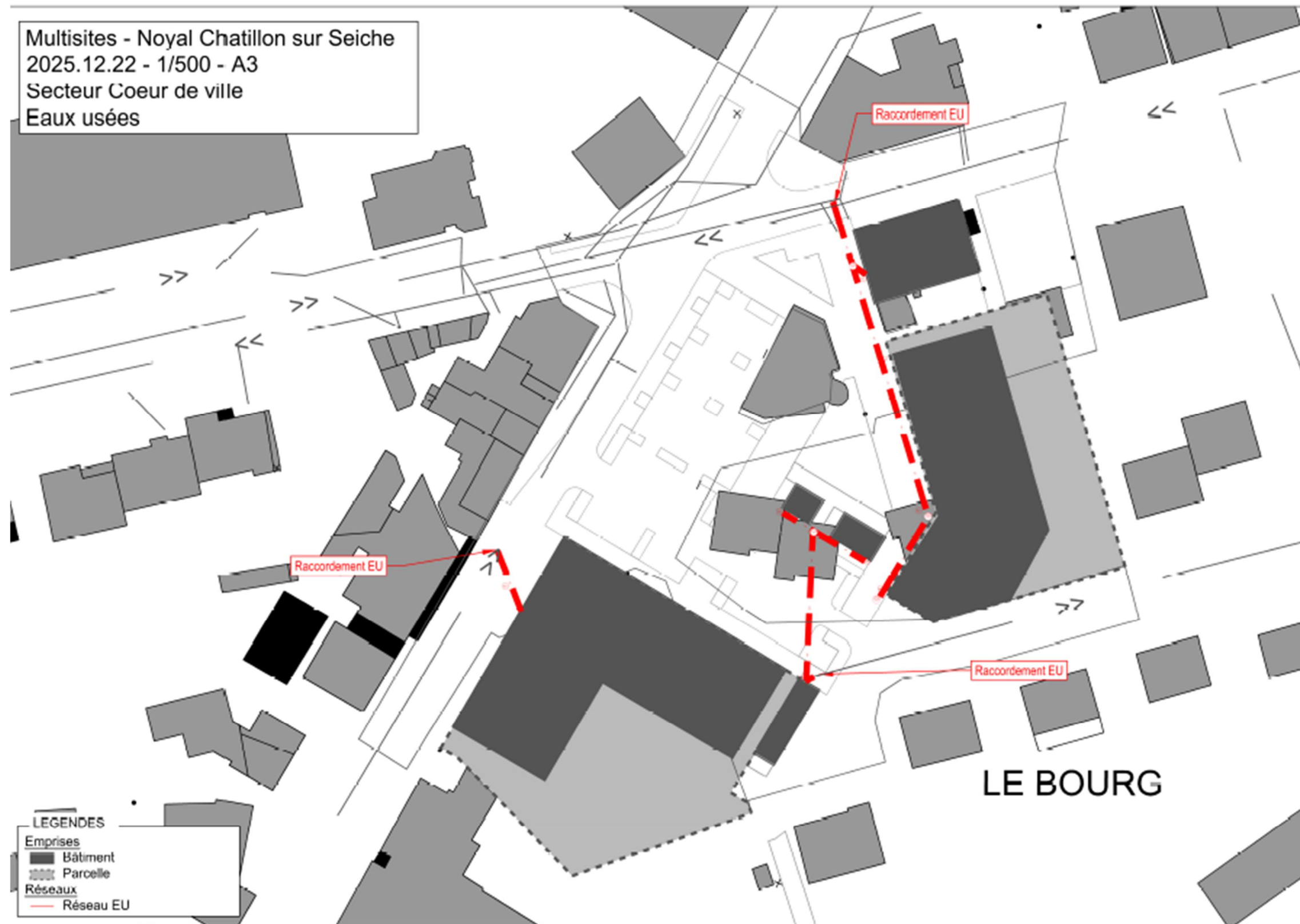


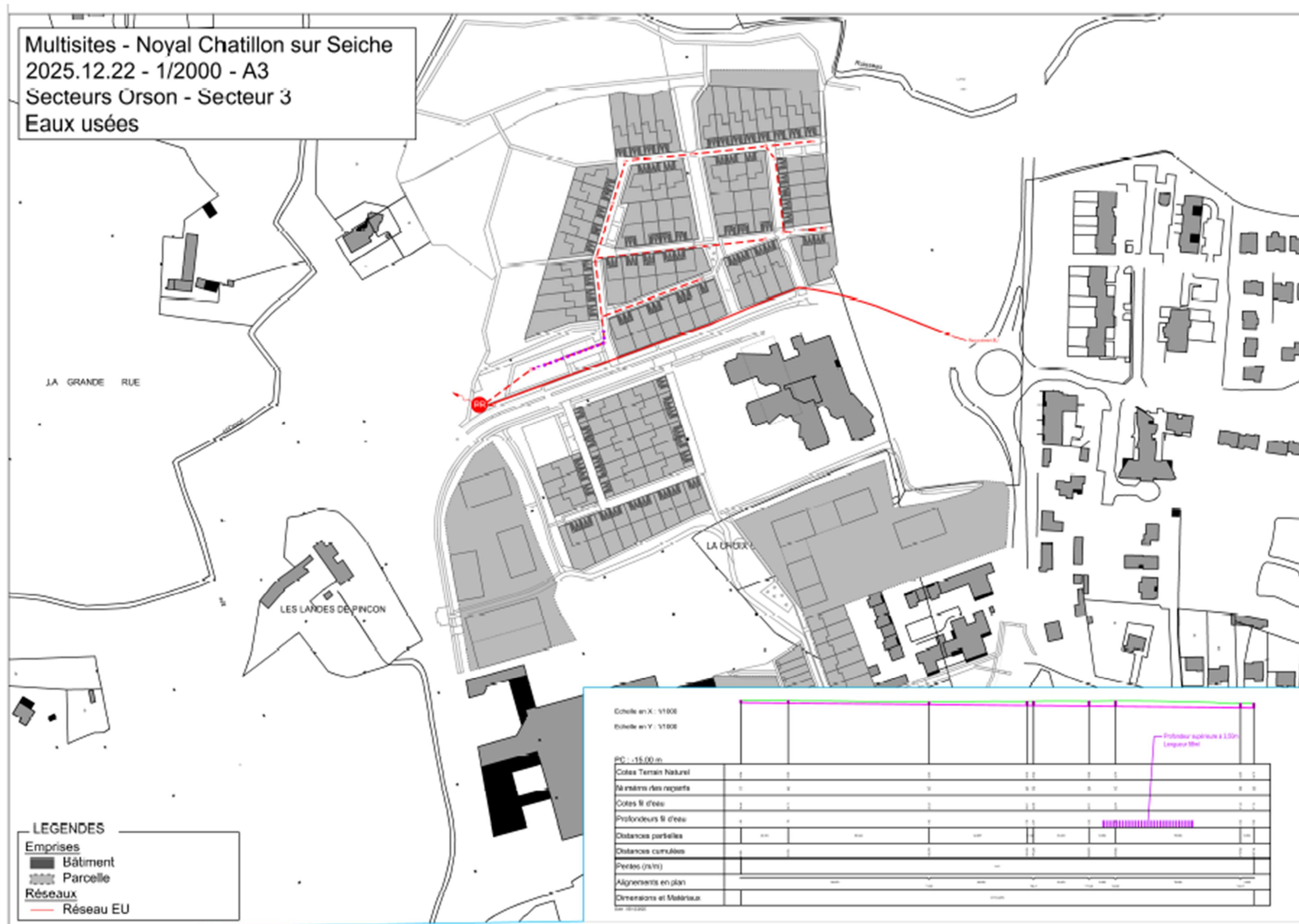


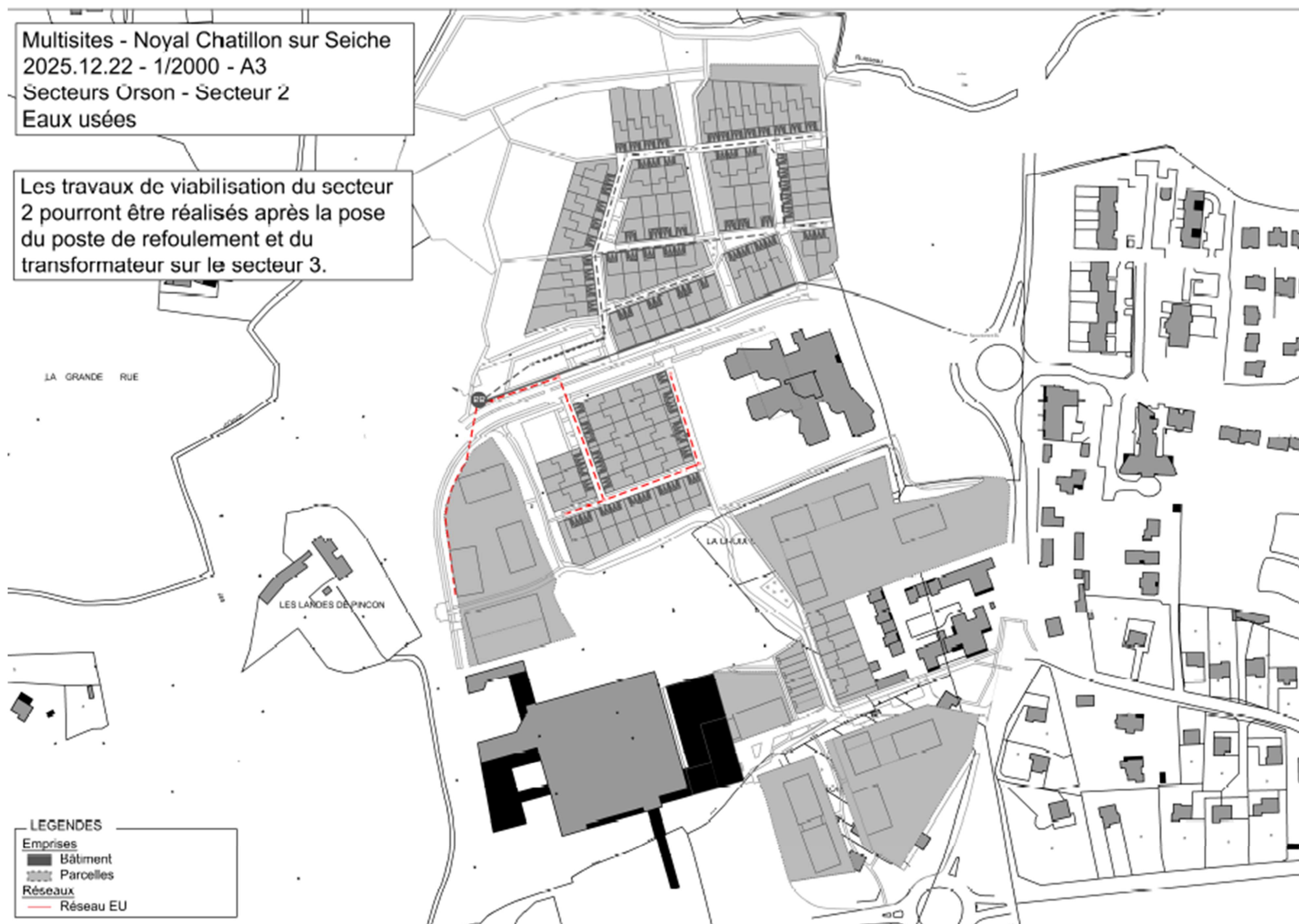
- Eaux usées

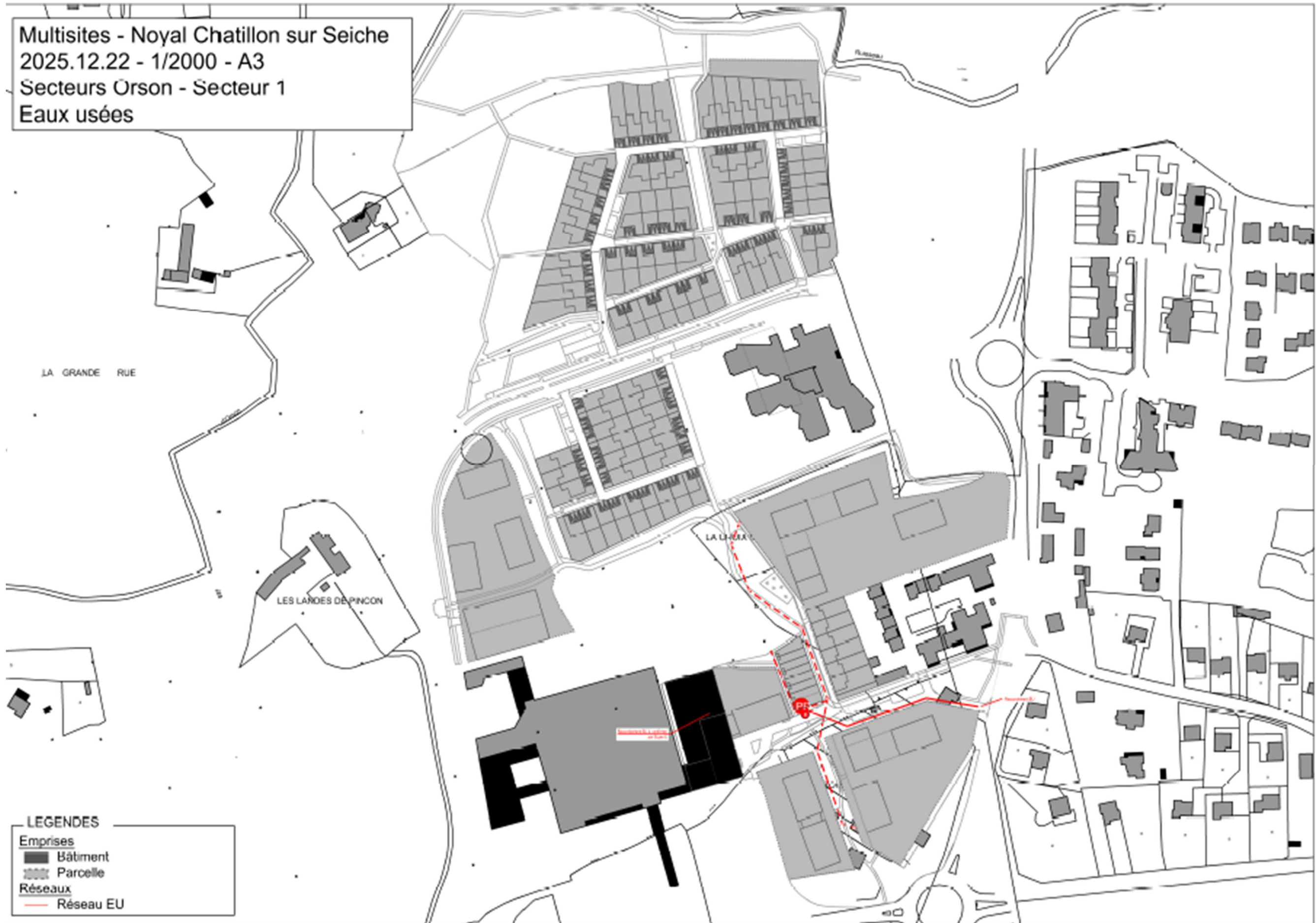
Rennes Métropole a engagé les études d'actualisation de son Schéma Directeur d'Assainissement portant notamment sur l'infrastructure de la STEP du Perray.

Les résultats sont attendus pour 2027 et seront intégrés dans le dossier de réalisation et l'Etude d'impact complétée

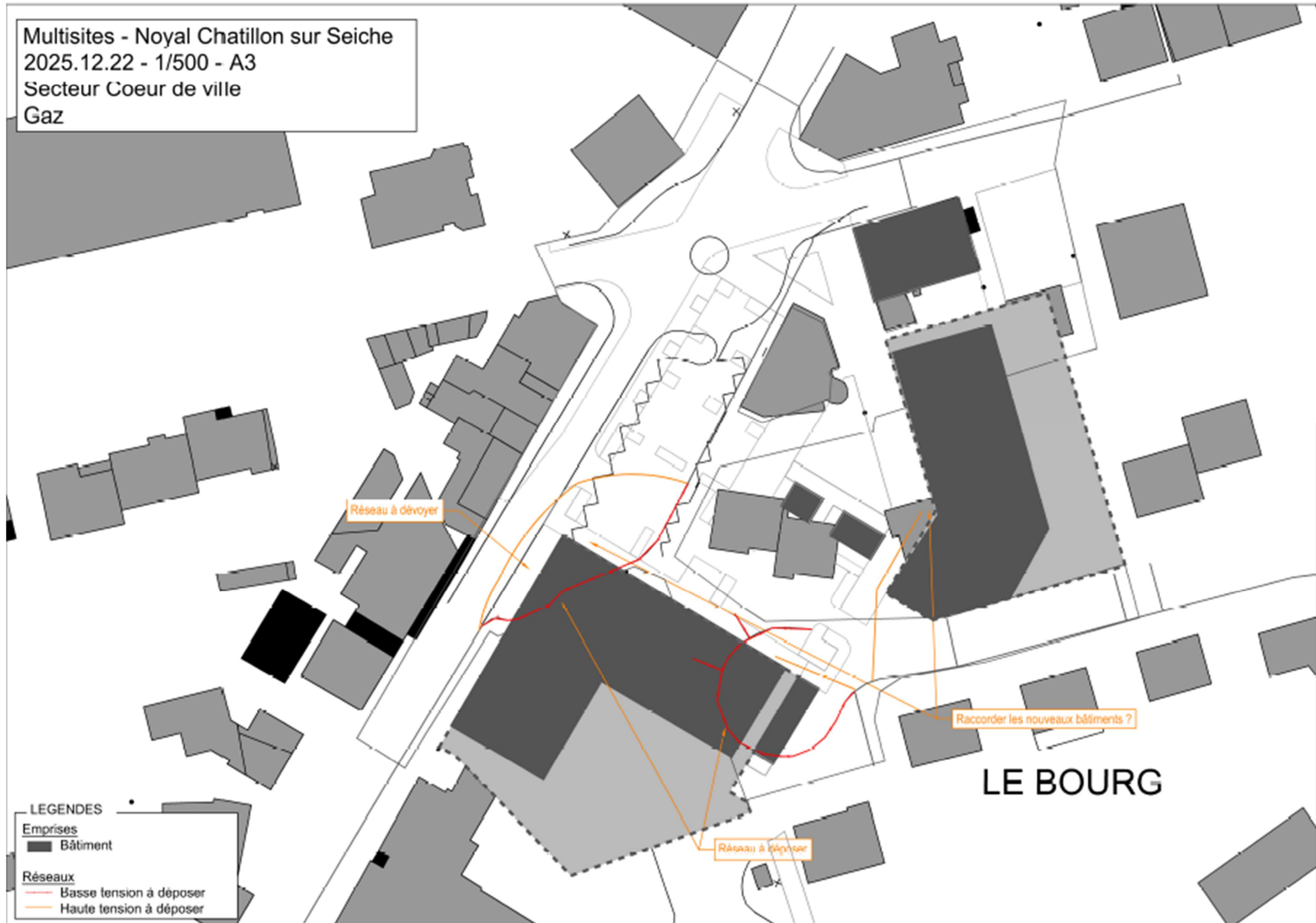


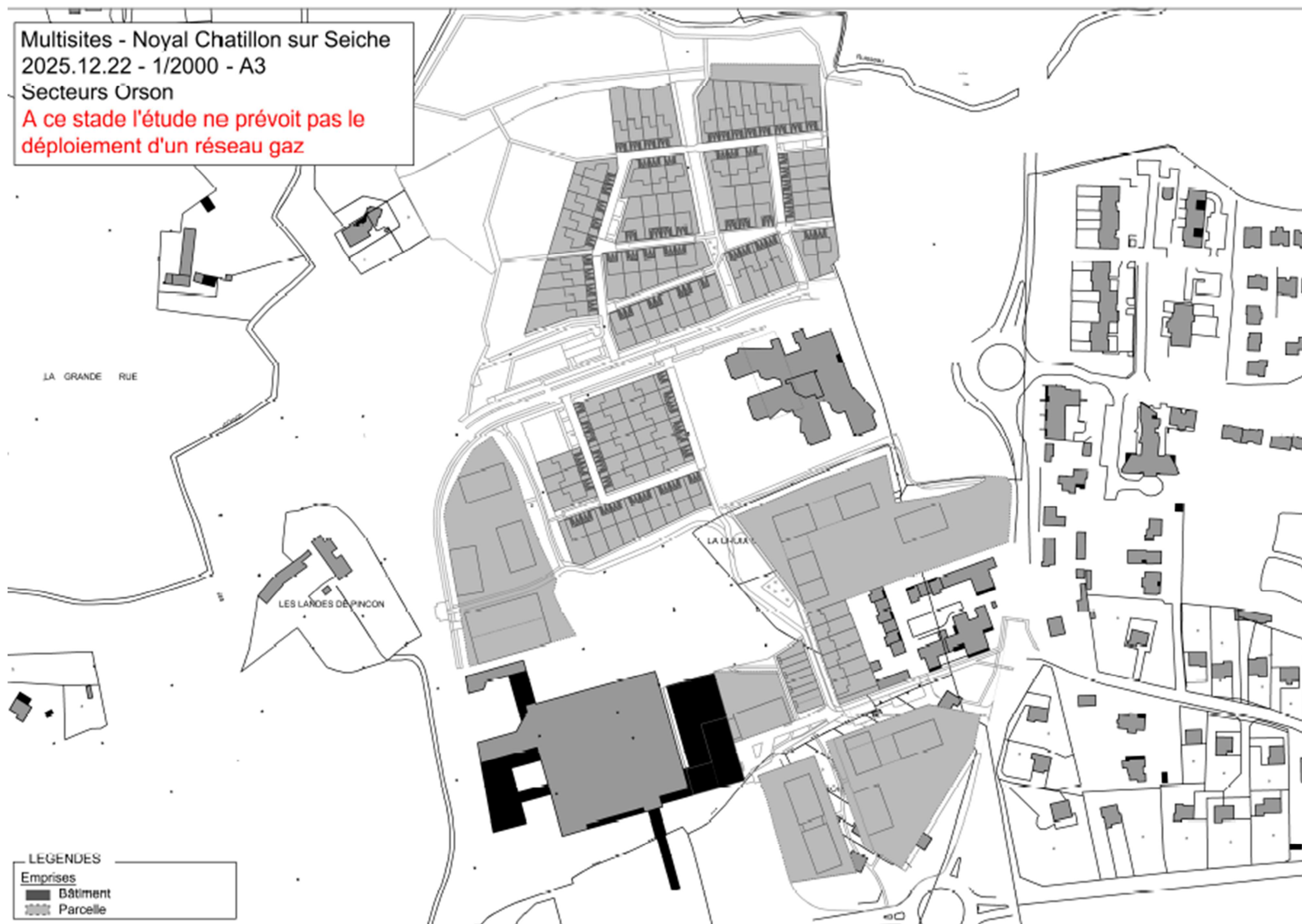






○ Gaz





III. ANNEXE 4 : NOTE DE PROJECTION DE L'IMPACT CARBONE DE LA ZAC – E'NERGYS

Voir dossier étude joint à part.

IV. ANNEXE 5 : NOTE SUR L'INCORPORATION DES MATERIAUX BIOSOURCES ET DE REEMPLOI – E'NERGYS

Voir dossier étude joint à part.

V. ANNEXE 6 : ETUDE DE POTENTIEL DES ENERGIES RENOUVELABLES (ENR) – E’NERGYS

Voir dossier étude joint à part.

VI. ANNEXE 7 : DIAGNOSTIC ACOUSTIQUE – ACOUSTIBEL

Voir dossier étude joint à part.

VII. ANNEXE 8 : DIAGNOSTIC DES FLUX ET DE CIRCULATION – EGIS

Voir dossier étude joint à part.

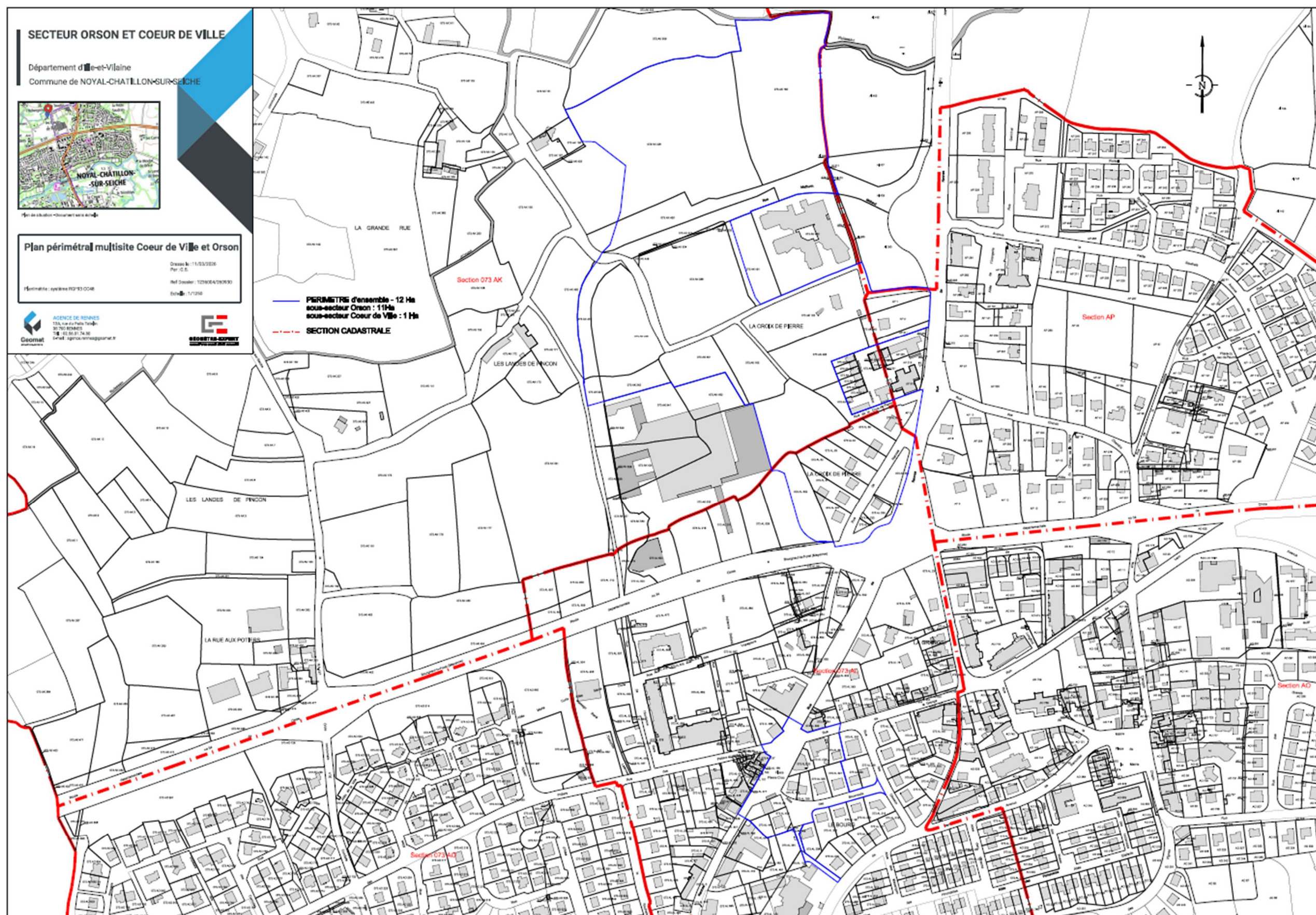
IX. ANNEXE 9 : DIAGNOSTIC AGRICOLE – TERQUALITECHS

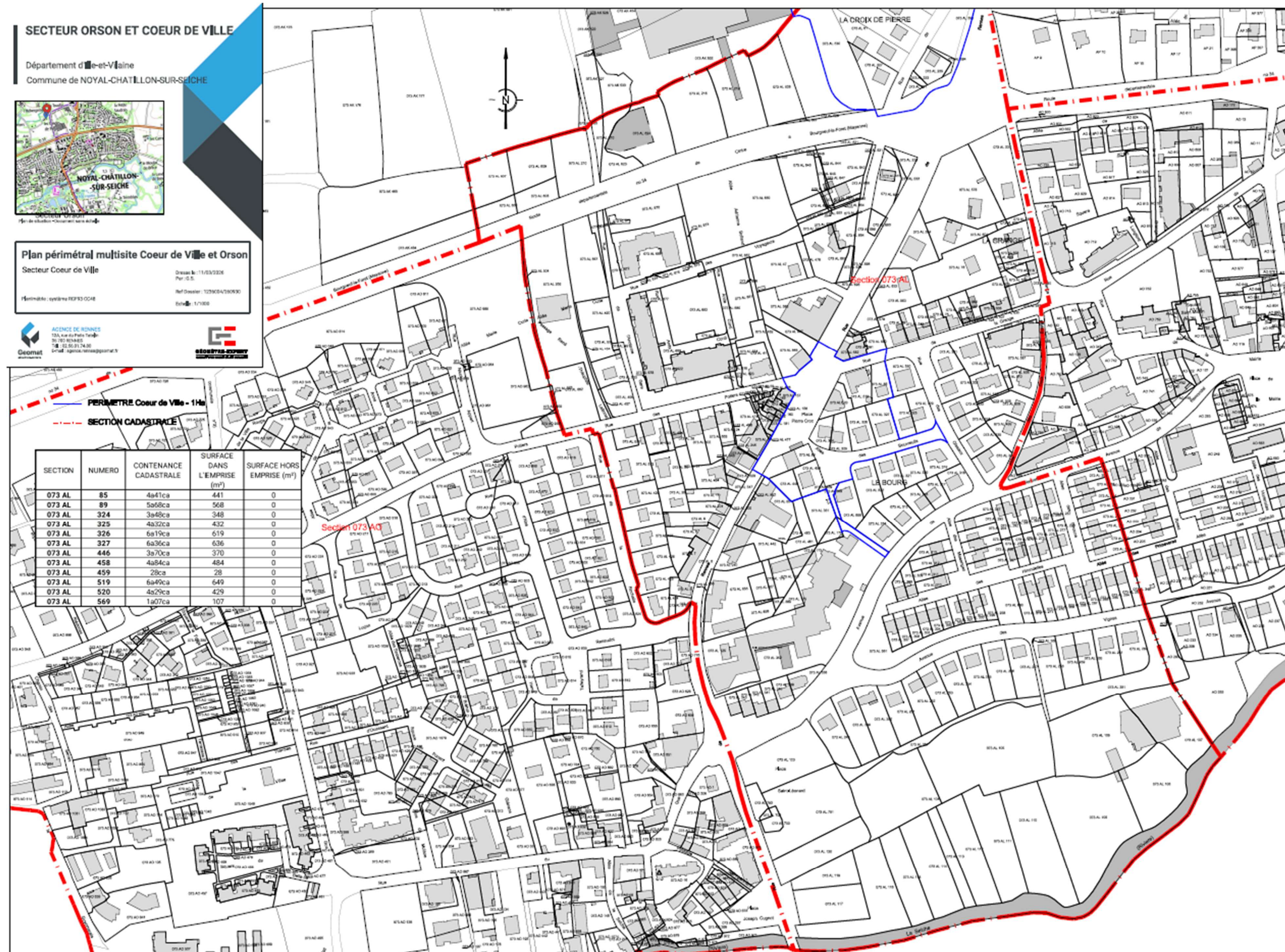
Voir dossier étude joint à part.

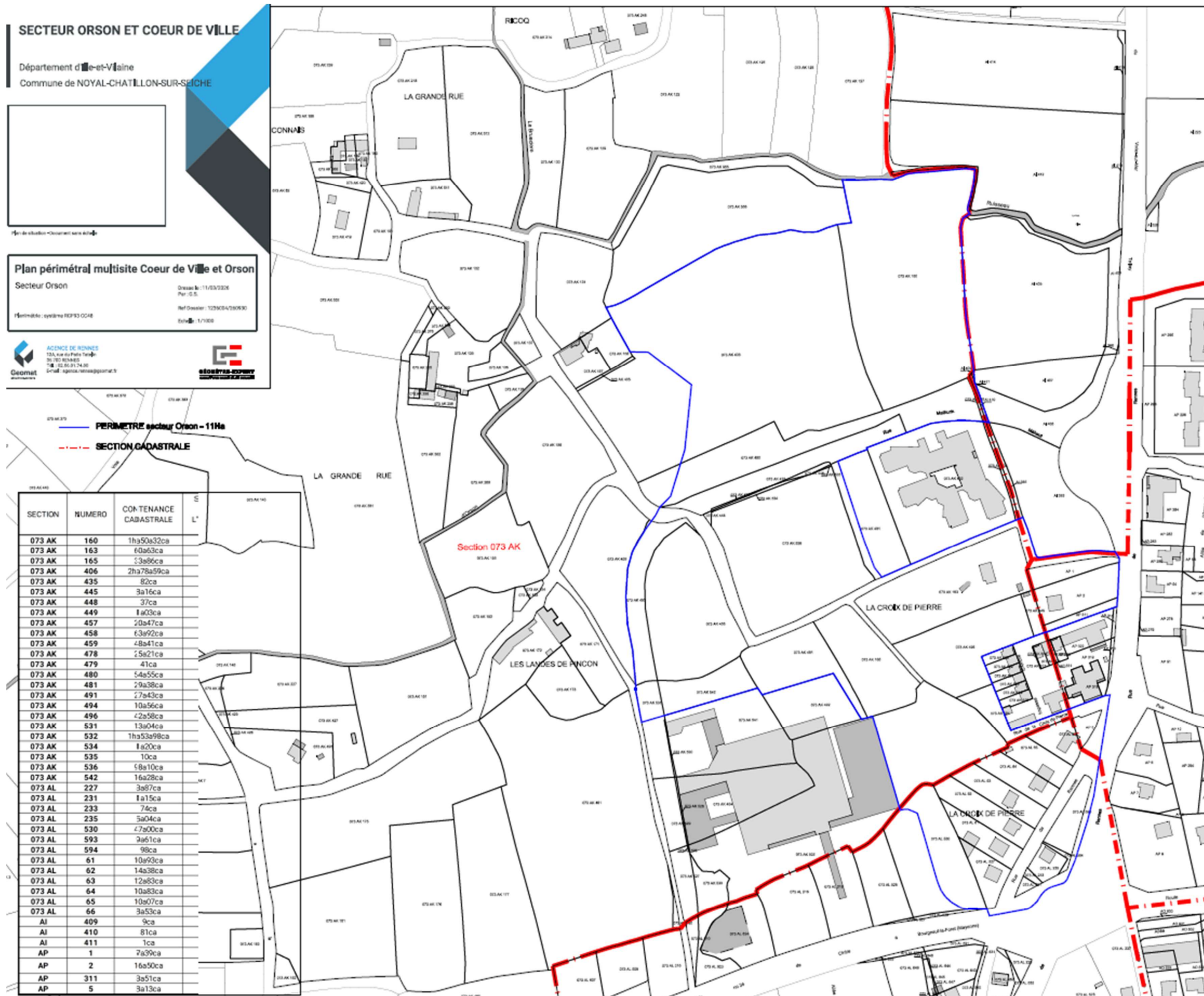
X. ANNEXE 10 : DIAGNOSTIC ARBORICOLE – AUBEPINE

Voir dossier étude joint à part.

XI. ANNEXE 11 : PLAN PERIMETRAL DE LA ZAC MULTISITE CŒUR DE VILLE & ORSON







XII. ANNEXE 12 : COMPTES RENDUS DES KIOSQUES ET ATELIERS ORGANISES EN 2022 ET 2023 – COMMUN ACCORD

Voir dossier étude joint à part.

XIII. ANNEXE 13 : AVIS D'INFORMATION DU PUBLIC RELATIF A LA CONCERTATION ORGANISEE DU 30 MARS 2026 AU 30 AVRIL 2026



AFFICHAGE COMMUNAL

AVIS D'INFORMATION

Projet Urbain : Opération Multisites Coeur de Ville - Orson

Vu la délibération communale n°65-04-2022 en date du 25 avril 2022,
Vu les dispositions prévues aux articles L.103-2 et suivants, L.300-2, R°311-2 du code de l'urbanisme,
Vu les dispositions prévues à l'article L123-19 du code de l'environnement,

la commune informe les habitants qu'elle va organiser une phase de concertation préalable du public du
lundi 30 mars 2026 à 9h00 au jeudi 30 avril 2026 à 17h00.

- Mise à disposition d'un dossier de concertation et d'un registre de concertation, dans les locaux de l'urbanisme de Noyal-Châtillon-sur-Seiche (3 rue de la Mairie, aux heures d'ouverture).
- Ces dossiers seront également accessibles en version dématérialisée aux adresses internet suivantes :
 - <https://www.registre-dematerialise.fr/7208/> - Mise en ligne des dossiers à compter du 30 mars 2026
 - <https://www.noyalchatillonsurseiche.fr/> - Mise en ligne des dossiers à compter du 30 mars 2026
- Panneaux d'exposition en accès libre dans les locaux de l'urbanisme (3 rue de la Mairie, aux heures d'ouverture), pendant toute la durée de la concertation,
- Deux permanences assurées dans les locaux de l'urbanisme (3 rue de la Mairie), le **mercredi 8 avril 2026, de 14h00 à 17h30** et le **mercredi 22 avril 2026, de 14h00 à 17h30.**
- Une réunion publique organisée le **mardi 7 avril 2026 à 20h00**, à l'Espace Louis Texier (Rue de Vern, à Noyal-Châtillon-sur-Seiche)

A l'issue de la phase de concertation, la commune en arrêtera le bilan et le soumettra pour approbation au conseil municipal avant de saisir les autorités environnementales.

Informations : Direction de l'aménagement et de l'Urbanisme
3 rue de la Mairie - 35230 Noyal Châtillon-sur-Seiche
02 99 05 20 04 / urbanisme@ville-noyal-chatillon.fr



XIV. ANNEXE 14 : PANNEAUX D'EXPOSITION RELATIFS A LA CONCERTATION ORGANISEE DU 30 MARS 2026 AU 30 AVRIL 2026



ENSEMBLE, LE PROJET SE CONSTRUIT ET LA VILLE PREND VIE

Cœur de ville

Secteur cœur de ville : 1,36 hectare initialement

Les invariants sur le secteur

Il s'agit des grands principes d'aménagement issus de la concertation, des arbitrages politiques et du cadre réglementaire.

Sur ce secteur, initialement en 2022, les invariants étaient :

- Un objectif maximal de 110 logements et du commerce,
- La conservation du bâti patrimonial ?
- Un besoin en stationnements : 1 à 2 places par logement créé.

Lors de l'atelier participatif de co-construction des scénarios d'aménagement, les participants ont pu :

- Imaginer des besoins en équipements sur ce secteur,
- Identifier les besoins et les usages pour la place centrale,
- Penser les connexions piétonnes/cycles à venir.



Les invariants initiaux du secteur Cœur de ville

- Limite d'étude
- Risques et Menaces
- Zone inondable
- Zone de bruit
- Espace naturel
- Zone horticole
- Trames végétales à conserver
- Plantations ou espace libre paysager à réaliser
- Cours d'eau
- Paysage
- Bâti patrimonial - A conserver ?
- Vue
- Mobilité
- Arrêt / Abri transport en commun
- Liaison piéton/bicyclette autour du site

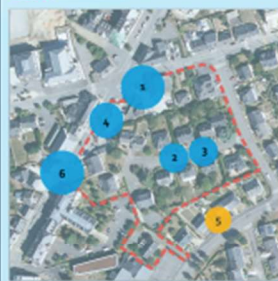
Le regard des participants lors des balades et des kiosques

Ces différents temps organisés ont permis aux participants de s'exprimer sur leurs perceptions du secteur et de recenser les améliorations à apporter.

Résumé de l'inventaire citoyen sur le secteur (en 2022)

Issu des kiosques et des balades

- Constat formation des commerces
- Proposition d'aménagements liés au confort des commerçants
- Intégration des commerces à un réseau urbain
- Prise en compte des risques climatiques



La perception des participants sur le secteur :












Les décisions prises à l'appui des enseignements de la concertation

Le périmètre de projet sur ce secteur a été adapté ; le nombre de logements sera donc inférieur aux invariants initiaux.
Le caractère de centralité a été réaffirmé dans un environnement urbain apaisé et végétalisé.





ENSEMBLE, LE PROJET SE CONSTRUIT ET LA VILLE PREND VIE

Coeur de ville & Orson

Depuis 2022, la ville mène une réflexion d'aménagement à l'échelle de la commune dans le cadre d'une opération multisites.

Qu'est-ce qu'une opération multisites ?

C'est une opération urbaine phasée et planifiée, sur différents secteurs de la ville sur le long terme. Elle répondra aux besoins d'une commune qui évolue : création de nouveaux logements pour accueillir de nouvelles familles, nouveaux services et équipements.

Quels enjeux urbains pour les deux secteurs ?

Installer une centralité en cœur de ville, et conforter le caractère commercial

Prendre en compte les risques (ex. : inondation) et les nuisances

Développer des liaisons douces, sécurisées, et faciliter l'accès au transport en commun

Requalifier l'espace public pour répondre aux différents usages

Offrir un nouveau lieu de vie dans un environnement paysagé et apaisé, préserver les trames naturelles et y intégrer le projet

Prendre en compte le patrimoine et valoriser les vues

Le calendrier de la démarche de concertation

Plus de 160 participants volontaires !

2022	ETAPES 1 : DIAGNOSTIC	2023	ETAPES 2 : ESQUISSES	2026	ETAPES 3 : FINALISATION DU PROJET
Mercredi 14 déc. 2022 : "kiosques itinérants" dans l'espace public (5 lieux)	71 participants	Mardi 11 avril 2023 : atelier de concertation "co-construction des esquisses"	60 participants	Mardi 7 avril 2026 : réunion publique de restitution Exposition de la démarche et du projet (1 mois)	Concertation publique du 30 mars au 30 avril 2026
Samedi 7 janvier 2023 : atelier de concertation (balades) "étude des perceptions"	32 participants	Réflexion autour des scénarios d'aménagement		Avis Personnes Publiques Associées (PPA)	Bilan de la concertation et approbation du dossier de Création
Etude de terrain et élaboration du diagnostic					

Le regard des participants sur la commune

Les atouts de la commune selon les participants

Localisation
Commune agréable
Ville
Démarche urbaine
Potentiel extension urbaine
Services
Accessibilité
Diversité
Marché
Métropole rennaise
Ruralité toujours conservée
Verde
Agriculture

Les faiblesses de la commune selon les participants

Centre-ville traversé par 2 RD
Dépendance de Rennes Métropole
Villes très étalées
Deux centres-villes
Pas de centre-ville
Circulation difficile
Densité
Transport
Manque de stationnement
Urbanisation au coup par coup
Zones inondables sur l'Orson
Commerces
Manque de repères (mairies, places)
Valeurs de nos fonctions associatives de la ville
Pâtisseries
Santiers

ARCHIPOLE
TRÉZ PAYSAGE
PM EAU
ABEIL
e'nergys
ACOUSTIBEL
egis
CROMBLE



ENSEMBLE, LE PROJET SE CONSTRUIT ET LA VILLE PREND VIE

Orson

Secteur Orson : 13,15 hectares initialement

Les invariants sur le secteur

Il s'agit des grands principes d'aménagement issus de la concertation, des arbitrages politiques et du cadre réglementaire.

Sur ce secteur, initialement en 2022, les invariants étaient :

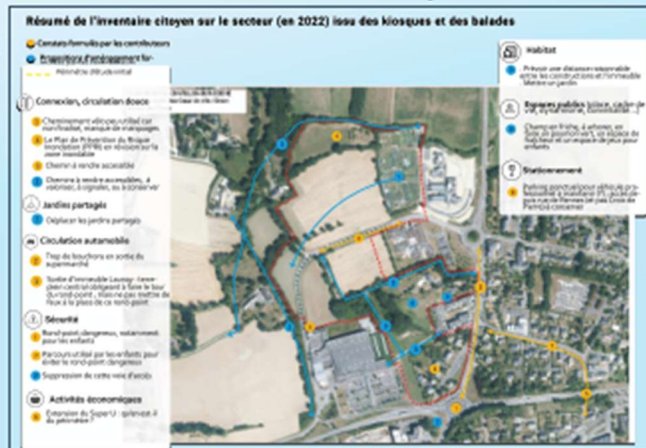
- Un objectif de 400 logements,
- Maintenir le bocage et préserver les milieux naturels,
- Un besoin en stationnements : 1 à 2 places par logement,
- Imaginer les connexions piétonnes/cyclistes/routières à venir.



Les invariants initiaux du secteur Orson

Le regard des participants lors des balades et des kiosques

Ces différents temps organisés ont permis aux participants de s'exprimer sur leurs perceptions du secteur et de recenser les améliorations à apporter.



Résumé de l'inventaire citoyen sur le secteur (en 2022) issu des kiosques et des balades



Les décisions prises à l'appui des enseignements de la concertation



Le périmètre de projet a été réduit. La trame bocagère est conservée et renforcée. Les constructions s'installent hors de la zone inondable. Le nombre de logements a été réduit et est complété par une offre de services.



ENSEMBLE, LE PROJET SE CONSTRUIT ET LA VILLE PREND VIE

Cœur de ville

Secteur Cœur de ville : 1 hectare

Les caractéristiques du projet

Le secteur Cœur de ville prévoit :

- La création d'une place centrale, arborée et apaisée propice aux usages, au marché et manifestations diverses,
- 60 logements environ (location et accession) avec de nouveaux commerces en pied d'immeuble,
- La requalification des espaces publics (élargissement du trottoir rue de Rennes, création d'un parking public automobile et pour cycles, mobiliers urbains),
- Un espace végétalisé comme réponse au réchauffement climatique,
- Le maintien et la valorisation des éléments de patrimoine bâti ancien.



> La trame viaire



> Les espaces publics



> La typologie



Les premières intentions d'aménagement



Une vue maquette : Place Croc





ENSEMBLE, LE PROJET SE CONSTRUIT ET LA VILLE PREND VIE

Orson

Secteur Orson : 11 hectares

Les caractéristiques du projet

Le secteur Orson prévoit :

- Une diversité de formes urbaines qui anticipe les enjeux environnementaux liés au réchauffement climatique (orientations, matériaux de construction biosourcés, impact carbone, énergie consommée...),
- La préservation des milieux naturels, des zones humides, du bocage, des espèces protégées (faune/flore),
- La création d'environ 370 logements, en locatif aidé abordable et accession libre,
- Une offre complémentaire de services
- Un réseau de sentiers sécurisé et accessible, pour les mobilités douces (piéton et cycles), qui s'appuie sur la trame paysagère et qui est connecté au réseau existant
- La généralisation de l'infiltration des eaux pluviales (sur espace privé et sur espace public) afin d'alimenter les nappes existantes et de conserver la ressource en eau
- Des constructions en dehors de toutes zones inondables.



> La trame verte et bleue



> La trame viaire



> La typologie



Les premières intentions d'aménagement



Une vue maquette du secteur Orson



