ZAC Mivoie Nord – Le Vallon

Communes de Saint-Jacques-de-la-Lande et Noyal-Châtillon-sur-Seiche (35)

Note complémentaire à l'étude d'impact

Parc d'Activités d'Apigné
1, rue des Cormiers
B.P. 95101
35651 LE RHEU CEDEX
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67

Novembre 2007

(EG/VL)

Sommaire

PREAMBULE **2**

NOTE COMPLEMENTAIRE A L'ETUDE D'IMPACT **3**

1 – PRESENTATION DU PROJET **3**

2 – EAU **5**

3 – CONTEXTE BIOLOGIQUE ET PAYSAGE **6**

4 – MILIEU HUMAIN **8**

4.1 – Documents d'urbanisme 8

4.2 – Servitudes 11

4.3 – Infrastructures routières, accès et randonnée 12

4.4 – Réseaux divers 14

4.5 – Habitat et activités 15

ANNEXES **16**

Préambule

Conformément à la réglementation en vigueur (**décret n°77-1141 du 12 octobre 1977**, pris en application des articles **L.122-1 à L.122-3 du Code de l'Environnement**), la création de la ZAC Mivoie Nord – Le Vallon sur les communes de Saint-Jacques-de-la-Lande et Noyal-Châtillon-sur-Seiche a été soumise à étude d'impact et à enquête publique.

Le dossier de création ayant été approuvé par le Conseil de RENNES Métropole, le Maître d'Ouvrage doit à présent constituer un dossier de réalisation, conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme (art.1 du Décret n°2001-261 du 27 mars 2001), dossier de réalisation qui sera approuvé par l'organe délibérant :

« Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2 (du Code de l'Urbanisme), notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 (du Code de l'Urbanisme), ainsi que les compléments éventuels, sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »

Le présent document a pour objet de présenter les éléments complémentaires relatifs au projet d'aménagement de la ZAC Mivoie Nord – Le Vallon et d'en définir les impacts éventuels si ces derniers diffèrent de ceux abordés dans l'étude d'impact du dossier de création.

Note complémentaire à l'étude d'impact

1 – Présentation du projet

La maîtrise d'ouvrage du projet de ZAC a été concédée par RENNES Métropole à la société TERRITOIRES.

Le projet initial à partir duquel a été élaboré le dossier de création de la ZAC Mivoie Nord – Le Vallon a une superficie cessible d'environ 35 à 40 ha. Le projet actuellement proposé (dans le cadre du dossier de réalisation) retient une superficie cessible de 32 ha. Cette ZAC est destinée à accueillir essentiellement des activités industrielles et logistiques.

Le projet d'aménagement de la zone, et notamment le projet viaire, a évolué depuis le dossier de création. En effet, afin d'optimiser le découpage parcellaire de la future Zone d'Activités tout en tenant compte des fortes contraintes urbaines (servitude aéroportuaire et canalisation de gaz), la voirie principale est désormais appuyée :

- sur la frange Nord du « cône » de servitude aéroportuaire pour le secteur Mivoie Nord ;
- sur le tracé de la canalisation de gaz dans la partie du Vallon.

Le principe d'aménagement global du site s'appuie sur la mise en œuvre d'un "paysage public" (source : Agence HYL).

Ce paysage public a les vocations suivantes :

- ✓ 1 - Assurer la desserte fonctionnelle des parcelles industrielles.
- ✓ 2 - Assurer l'accessibilité du site pour les piétons et les cyclistes. Le paysage public doit proposer des lieux compatibles avec tous les usages. La présence d'industries ou d'ateliers n'exclut pas obligatoirement les pratiques liées à la promenade ou à la découverte, principe d'un "développement durable et partagé".
- ✓ 3 - Assurer la pérennité du paysage face à de possibles mutations économiques. La trame végétale a une durée de vie bien supérieure aux entreprises. La "composition paysagère publique" constituera le "patrimoine" de la Zone d'Activités.
- ✓ 4 - Assurer la protection de la biodiversité. Depuis plus de trente ans, certains spécialistes ont alerté sur les conséquences de la disparition du bocage en Bretagne (inondations, érosions prématurées des sols, appauvrissement des espèces, banalisation des paysages). Une des vocations du "paysage public" est de contribuer à améliorer cette situation. Cet objectif n'est pas incompatible avec un programme de parc d'activités.

- ✓ 5 - Mettre en place un dispositif global dont la gestion est simple, qui répond à la juste destination des lieux et à son évolution dans le temps. L'espace public lié d'un parc d'activités ne joue pas le même rôle que l'espace public dans une ZAC de logements. Les pratiques sont différentes et peuvent considérablement évoluer avec le temps. Le coût des aménagements n'est d'ailleurs pas comparable. Le projet du "paysage public" doit être adapté à la destination des lieux et à l'évolution dans le temps.

- ✓ 6 - Assurer l'intégration architecturale des constructions et notamment l'impact des clôtures privatives.

Ces principes ont guidé la définition du parti d'aménagement.

L'étude menée dans le cadre du volet "urbanisme" a permis de valider une série d'objectifs d'aménagement rassemblés dans le cadre d'un schéma d'organisation spatiale présenté et validé par les élus en juin 2007.

Ces objectifs sont les suivants :

- proportion d'espaces publics/espaces privés : environ 30 %,
- aménagement d'une voie primaire est-ouest structurante implantée au nord de la ligne de feux de l'aéroport et reprenant la voie communale n° 5 actuelle,
- prolongation de la voie primaire côté Vallon le long de l'emprise du gaz et réservation d'emprise pour une prolongation future,
- piquage perpendiculaire des voies secondaires desservant les parcelles,
- dégagement d'un espace paysager au nord de la zone d'activités jouant le rôle d'espace de transition entre le parc d'activités, les hameaux et chemins ruraux existants,
- prise en compte dans les emprises publiques des contraintes de gestion des eaux pluviales par des procédés alternatifs,
- recomposition d'une trame de haie bocagère dans l'emprise de l'espace public,
- recomposition spatiale et urbaine des espaces situés autour de la gare existante.

En cours d'avancement de l'étude, des décisions complémentaires ont été prises en réunions techniques dans le cadre de la déclinaison spatiale des premiers principes :

- dégagement d'une parcelle de grande dimension dans l'emprise du Vallon (8 ha),
- nécessité d'offrir des parcelles de petites tailles sur l'emprise de Mivoie (entre 0,5 et 1,5 ha),
- assurer la continuité des voies secondaires (éviter tant que possible les culs-de-sac et placettes de retournement),

- réalisation d'une piste cyclable inscrite dans l'espace nord de transition,
- réalisation d'une piste cyclable s'appuyant sur la voie primaire et permettant la desserte des parcelles,
- aménagement de certains espaces pouvant être différés dans le temps et en fonction de l'évolution de la zone d'activités (notamment en ce qui concerne des futurs arrêts de bus),
- réalisation de cheminements piétons permettant la desserte des parcelles,
- réalisation de stationnements visiteurs sur les voiries secondaires,
- réalisation de stationnements poids lourds le long des voiries secondaires et d'un espace de stationnement (quelques places seulement),
- éviter tout contact entre le réseau de collecte des eaux pluviales et la nappe phréatique, ce qui induit un contrôle des effluents.

Les études en plans et coupes de l'Avant-Projet ont été engagées dans l'objectif de répondre à ces principes d'aménagement discutés et validés.

2 – Eau

La ZAC Mivoie le Vallon se trouve sur des terrains constituant des points hauts topographiques avec des pentes orientées vers le nord et nord-ouest (secteur de Mivoie et en partie le Vallon) et Est (autre partie le Vallon). Les fossés présents sur le terrain actuellement deviennent des ruisseaux en aval de la ZAC qui traversent pour certains des villages ou des zones rurales par des ouvrages hydrauliques de petites dimensions. De plus, les vallées inondables du Blosne et de la Seiche sont concernées par le "Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin de la Vilaine en région rennaise, Ille et Illet".

Le PLU[1] de la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande impose la limitation des débits de rejet des bassins de rétention d'eau pluviale des projets sur la commune à 3 l/s/ha en pluie décennale. Toutes ces raisons font que le projet d'aménagement urbain prévoit sur l'ensemble de la ZAC des dispositifs de tamponnement sur espaces publics essentiellement, de type noues et bassins dimensionnés pour la pluie centennale avec un débit de fuite décennal conforme à ce qui est demandé sur Saint-Jacques-de-la-Lande. Ceci permettra de réduire très fortement les ruissellements d'eau pluviale de la ZAC (jusqu'à la pluie centennale) et donc de ne pas perturber les écoulements en aval immédiat de la ZAC, ni d'aggraver les phénomènes d'inondation des vallées du Blosne et de la Seiche.

[1] P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme

3 – Contexte biologique et paysage

Aucune modification majeure de l'occupation du sol n'a été observée lors de la visite sur le terrain du 17 juillet 2007, par rapport aux relevés effectués en 2005. Seule a été notée la construction en cours d'un centre technique d'exploitation de la DDE[2] au Nord-Ouest du carrefour du Vallon. Rappelons à ce titre que le périmètre de la ZAC ne présente aucun milieu naturel intéressant et sensible sur le plan écologique.

Globalement, et conformément aux recommandations de l'étude d'impact du dossier de création, le parti d'aménagement retenu dans le présent projet intègre une transition bocagère avec le paysage industriel.

Rappelons par ailleurs que le site est parcouru de plusieurs haies bocagères. Plusieurs de ces haies figurent sur les PLU des deux communes concernées comme devant être conservées au titre de l'article L123-1 (7°) ; ces PLU proposent également des espaces de plantation à créer. Les PLU recommandent aussi d'utiliser ces haies et de les intégrer comme trames structurantes lors de la conception des éventuels aménagements.

Toutefois, étant donné les nombreuses contraintes existant sur le site, notamment les très fortes contraintes urbaines (servitudes multiples), une partie des haies bocagères en place ne pourra être conservée dans le projet d'aménagement de la ZAC. Conformément aux dispositions des PLU, leur suppression :

- nécessitera l'accord des deux communes concernées,
- « *doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet* ».

Le projet d'aménagement proposé dans le dossier de réalisation prévoit ainsi en mesure compensatoire la plantation de plusieurs haies le long des voiries secondaires et en limite arrière des parcelles, qui seront reliées aux haies conservées et même renforcées sur le pourtour du site (au Nord de Mivoie ; au Sud et à l'Est du Vallon). Conformément à ce qui avait été recommandé dans l'étude d'impact réalisée lors du dossier de création, une reprise de la trame bocagère à l'arrière des parcelles, sur la partie Mivoie Nord mais également le long de la VC6 (site du Vallon), permettra d'instaurer une transition entre la zone industrielle et le paysage agricole riverain, sous forme d'un aménagement paysager diversifié : glacis, plantations, pelouses. En outre, un traitement paysager de la RD837 sera réalisé à terme le long de la ZAC.

En limite nord de la ZAC (secteur de Mivoie), en bordure sud du "chemin des Fermes", le projet prévoit le dégagement d'un espace public non constructible, bande paysagère composée en transition entre le parc d'activités et le bocage. Sur l'ensemble de la ZAC, cet espace couvre environ 5 ha. Il s'enroule autour du périmètre de la ZAC sur 1 500 ml sur une largeur moyenne d'environ 25 ml.

[2] Direction Départementale de l'Equipement

Le boulevard principal de desserte est/ouest sur Mivoie sera traité avec des **aménagements paysagers qualitatifs sur toute sa longueur**. Un maximum d'accès aux activités sera regroupé au niveau des points d'intersection pour limiter le morcellement de l'axe au niveau paysager.

Rappelons par ailleurs que l'étude d'impact dresse, au titre des mesures compensatoires, une liste des espèces et des formes de plantations à prévoir pour toutes ces plantations (alignements de chênes et haies bocagères pluristratifiées, voire bandes boisées).

A noter en revanche qu'aucun espace boisé classé ne sera touché par l'aménagement de la ZAC.

4 – Milieu humain

4.1 – Documents d'urbanisme

Prise en compte du document cadre pour un aménagement durable

Ce document établi par Rennes Métropole n'existe pour l'instant qu'à titre de document de travail (Juillet 2007), et son champ d'action se situe entre celui des documents d'urbanisme (ScoT, PLU…) et celui des bâtiments eux-mêmes : « *Il se veut un guide de bonnes pratiques qui ne s'impose pas, mais liste (…) les problématiques d'un aménagement durable* »[3]. Parmi les objectifs et orientations de ce document actuel, citons certains qui peuvent concerner directement le projet de ZAC de Mivoie Nord – Le Vallon :

- développer des liaisons douces : réseau adapté aux déplacements piétons et vélos ; développer des liaisons douces à usage de loisirs ;
- valoriser le patrimoine naturel et le maintien des écosystèmes locaux : choisir des espèces adaptées au contexte écologique local ; favoriser les continuités écologiques ; veiller à la préservation des milieux végétaux lors des travaux ;
- favoriser la qualité des constructions : assurer une couture réussie avec l'environnement naturel et bâti et veiller à l'insertion dans le site ;
- valoriser le paysage : en lien avec le ScoT, les rives des nouvelles zones de développement économique situées en bordures de voiries doivent construire une qualité paysagère des vues perçues depuis les axes ;
- produire des espaces publics conviviaux : limiter l'impact de la publicité et des enseignes en Zone d'Activités ; préverdir et entretenir les espaces non-commercialisés, assurer une végétalisation des parkings ; assurer une lecture harmonieuse et qualitative des activités, à défaut masquer par des haies végétales et ne pas placer en bordure des espaces publics les aires de stockage des matériaux, les quais de livraison,… ;
- limiter les débits et les rejets d'eau pluviale dans le réseau : développer des modes de gestion alternative (noues, fossés, toitures terrasses, bassins de rétention paysagés ;
- veiller à la qualité des eaux rejetées : assurer un traitement anti-pollution des eaux de surface des parkings, voiries ;
- lors de la gestion du chantier : faire respecter la réglementation des déchets, appliquer la charte départementale de gestion des déchets BTP.

[3] Source : RENNES Métropole, Document cadre pour un aménagement durable à Rennes Métropole, Document de travail – Juillet 2007.

Bien que ce document cadre ne vise pas à évaluer la démarche de développement durable dans l'aménagement prévu, on peut noter que pour la plus grande partie des points ci-dessus, les recommandations émises ont été intégrées dans le projet d'aménagement voire proposées au titre de mesures d'accompagnement dans l'étude d'impact du dossier de création.

Situation par rapport aux Schéma Directeur et SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) du Pays de Rennes est en cours d'élaboration ; un projet a été arrêté le 20 décembre 2006.

Si, pour l'heure, c'est le Schéma Directeur de l'Agglomération Rennaise qui s'applique, notons toutefois que dans le Document d'Orientations Générales (DOG) du projet de ScoT, l'aire d'étude est indiquée comme nouvelle zone de développement économique : le projet de ZAC est donc bien conforme au document en cours d'élaboration.

Règles d'urbanisme communales applicables sur Mivoie Nord (Saint-Jacques) (cf. annexe 2)

Pour Mivoie Nord, c'est le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jacques-de-la-Lande qui doit être pris en considération. Celui-ci a fait l'objet d'une modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 23 octobre 2006, afin notamment de prendre en compte le projet d'aménagement de la ZAC Mivoie tel que prévu dans le dossier de création de la ZAC, conformément au règlement du PLU précédent. Le périmètre de la ZAC qui reste identique à celui retenu dans le dossier de création a été intégré dans ce nouveau PLU.

Le périmètre de la ZAC sur Mivoie Nord couvre essentiellement des zones 1AU, ainsi qu'un petit secteur en zone NE.

Les zones 1AU

D'après ce PLU, le site d'étude est essentiellement classé en zone 1AU, qui correspond à une zone naturelle, non-équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Le règlement de ce PLU précise que dans ce type de zone, « *Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone* » et que « *le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone* ».

Les constructions y sont autorisées exclusivement dans deux cas : soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD[4] et le règlement.

[4] Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le périmètre de la ZAC sur Mivoie Nord est concerné par deux subdivisions de la zone 1AU :

- une zone 1AUi1 : zone à vocation d'activités commerciales, services, tertiaire de bureau, dont l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'équipements de viabilité adaptés (assainissement, eau, bassin tampon). Cette zone couvre l'extrémité Est de Mivoie, autour du carrefour du Vallon ;
- une zone 1AUi3 : zone à vocation d'activités artisanales, industrielles et tertiaires, dont l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'équipements de viabilité adaptés.

Les aménagements prévus dans le projet de ZAC présenté au dossier de réalisation sont donc bien conformes au règlement des zones de PLU concernées.

La zone NE

Rappelons que dans cette zone située sur la frange Ouest du site, sauf quelques cas particuliers les constructions de toute nature sont interdites, de même que les aires de stationnement, affouillements, remblais…

Le projet ne prévoit aucun aménagement dans ce secteur.

Les haies bocagères indiquées au PLU comme étant à conserver ou à créer seront pour l'essentiel conservées dans le cadre de l'aménagement de la ZAC ou à reconstituer dans les parcelles privées concernées.

Règles d'urbanisme communales applicables sur Le Vallon (Noyal-Châtillon)

Le site du Vallon est soumis au Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 12 juillet 2006, issu de la révision du POS[5] qui s'appliquait précédemment. Il a été modifié le 2 mars 2007. Comme à Saint-Jacques, ce PLU intègre notamment le projet d'aménagement de la ZAC du Vallon, tel que prévu dans le dossier de création de la ZAC.

La ZAC secteur du Vallon est classée en zones AU, zones à urbaniser :

- Zone 1AUIv couvrant les 4/5èmes Est du secteur, zone ouverte à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement du PLU. « *Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur et de respecter les conditions d'aménagement et d'équipement particulières aux nouvelles opérations, les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sur cet ensemble foncier sont ceux de la zone U correspondant à la zone 1AU où il est situé.* » ;

[5] Plan d'Occupation des Sols

- Zone 2AUI couvrant le hameau du Vallon en bordure de la RD837, zone non-ouverte à l'urbanisation nécessitant une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU). Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes. Le hameau du Vallon ne sera pas aménagé à court terme.

Dans les deux cas l'affectation de ces futures zones urbaines est spécifique, il s'agira de zones réservées aux activités.

Les haies indiquées au PLU comme éléments de paysage seront pour une faible partie supprimées et compensées par des plantations de qualité et d'essence équivalentes.

Ainsi, le projet de ZAC est bien conforme à la vocation et au règlement des zones concernées dans les deux PLU.

4.2 – Servitudes

Les nombreuses servitudes s'appliquant sur le site de la ZAC n'ont fait l'objet d'aucune modification depuis le dossier de création.

A noter que les servitudes s'appliquant sur le site de Mivoie et du Vallon sont désormais indiquées de façon exhaustive dans les nouveaux PLU (leur indication n'était que partielle sur les précédents documents); elles figurent dans les annexes ci-jointes.

Le projet intègre bien la principale servitude, aéronautique, du site, aucune parcelle constructible ni voirie n'étant prévue dans la zone concernée (abords de la rampe d'approche de l'aéroport).

4.3 – Infrastructures routières, accès et randonnée

Le nouveau PDU (2007 - 2017), qui était en cours d'élaboration lors du dossier de création, a été approuvé le 5 juillet 2007.

Ses dispositions ont été prises en compte dans l'avant-projet comme le montrent les éléments suivants.

Voirie et circulation automobile

Le tracé retenu dans le projet du dossier de réalisation pour le Vallon permettra à terme, le cas échéant, un raccordement avec la ZAC de la Touche Tizon, plus au Sud.

La trame viaire secondaire sur Le Vallon devrait permettre de créer un maillage rythmant « l'entrée de ville ». Sur Mivoie Nord, les bouclages prévus pour ce réseau de voirie secondaire favoriseront la fluidité de circulation à l'intérieur de la Zone d'Activités.

Dans le nouveau PDU, la RD 837 est identifiée comme voie urbaine artérielle et servant à la circulation interne à l'aire urbaine et à la circulation de proximité (catégorie 3), tandis que la RD 177 (à l'ouest de la ZAC) est en plus une voie de circulation longue distance (externe à l'aire urbaine - catégorie 1). Les voies de desserte urbaine (catégorie 3) doivent favoriser la circulation des transports collectifs et des modes doux. Elles devront être aménagées en cohérence avec le tissu urbain desservi ou à desservir avec vitesse de circulation réduite permettant les différents modes de déplacements. Les aménagements sur les voies de desserte urbaine empruntées par des transports collectifs devront améliorer ou au moins maintenir la performance de ceux-ci par rapport à la circulation automobile.

Les études de circulation ont été complétées depuis le dossier de création. Les impacts à court terme de la ZAC restent faibles (de l'ordre de 2 à 5% du trafic actuel sur la RD837 et la RD177), et le seul aménagement préconisé à court terme est un simple réaménagement du carrefour à feux de la RD837 (carrefour du Vallon).

En revanche l'ex-RD 634 (rue A.Léo) étant maintenue au moins à court terme, elle conservera sa fonction de transit Est/Ouest. Même si cette voie devait être supprimée à terme, le report de trafic résultant pourrait s'effectuer sur d'autres voiries proches, moyennant réaménagement adapté. Aussi, la voie principale desservant la future ZAC Mivoie Nord – Le Vallon sera réalisée en 2x1 voie.

Transports en commun

Dans le cadre du nouveau PDU, la volonté affichée est de développer sur la RD 837 les transports en commun (liaison Rennes↔Chartres-de-Bretagne). En effet, la RD 837 est identifiée comme axe prioritaire de transport en commun urbain, avec nécessité d'aménagements ponctuels ou continus sous condition d'études de faisabilité de Rennes à Chartres (axe 2 du PDU). Deux secteurs de "priorité transports collectifs" sont à aménager au sud de Rennes (près rocade) et à Chartres (bourg). La ZAC (secteur Mivoie) se trouve dans une zone d'évolution urbaine pour laquelle des études spécifiques déplacements sont à engager dans les 10 prochaines années.

Chemins piétons et vélos

Le Schéma Directeur Vélo de Rennes Métropole figurant au PDU qui vient d'être approuvé a retenu deux types d'itinéraires concernés par la ZAC Mivoie le Vallon :

- une liaison utilitaire axée sur la RD 837,
- des liaisons de loisirs empruntant des chemins et voies communales existants.

L'un de ces chemins traverse le secteur de Mivoie nord (chemin reliant la Haute Teillais à la VC 5) avec l'indication "liaison de principe" (cf. carte ci-contre). Ce tronçon fait partie de la "liaison J", liaison loisirs au sud de Rennes. Ce tronçon de chemin sera supprimé par l'aménagement urbain prévu sur la ZAC. L'avant-projet de ZAC prévoit deux réseaux de pistes cyclables structurant la desserte du site :

- un réseau dit "de desserte" qui longe la voie primaire centrale sur Mivoie nord, sur le Vallon (le long de la canalisation de gaz) avec deux branches en bordure de la RD 837 (longeant Mivoie nord et le Vallon, avec une traversée au carrefour VC 5/RD 837),
- un réseau dit "de promenade" qui utilise le chemin existant situé en bordure nord de la ZAC (dit "chemin des Fermes") (secteur de Mivoie) et en connexion avec les chemins menant à Saint-Jacques (sans aménagement particulier de ces chemins).

Il faudra donc modifier le réseau cyclable du Schéma Directeur Vélo de Rennes Métropole pour tenir compte de la ZAC et du fait que le chemin existant traversant le secteur de Mivoie sera supprimé comme expliqué ci-dessus. La liaison est à rétablir par le chemin des Fermes existant en bordure nord de la ZAC, puis la piste cyclable à créer côté ouest de la RD. 837.

Le nouveau projet d'aménagement, prévu au dossier de réalisation, prévoit la création d'une liaison entre le GR39, qui passe à l'est du site du Vallon, et Saint-Jacques-de-la-Lande. Une telle liaison était déjà prévue au projet du dossier de création, mais elle sera ici implantée sur tout le pourtour de la ZAC, empruntant plusieurs chemins déjà très fréquentés à l'heure actuelle par les promeneurs (notamment le « Chemin des fermes » en limite Nord du site de Mivoie). Cet itinéraire s'appuiera sur la trame paysagère qui fera transition entre le site industriel et le paysage agricole le bordant.

Le projet prévoit la suppression d'un tronçon de chemin inscrit au PDIPR (celui mentionné plus haut reliant la Haute Teillais à la VC 5). Cette suppression sera compensée par la création de plusieurs chemins dans la ZAC (secteurs de Mivoie et le Vallon) dont un longeant la voie primaire traversant la ZAC, et d'autres longeant certaines voies secondaires dans la ZAC ou en périphérie (VC 10, VC 5), ainsi qu'en fonds de parcelles en bordure d'aménagements paysagers. L'ensemble de ces chemins permettra de relier ceux-ci aux autres chemins de randonnée présents en périphérie de la ZAC. Il est prévu de créer également un autre tronçon de chemin en limite est du secteur du Vallon afin de relier la VC 6 à un chemin de randonnée existant au sud.

Sur ce dernier point, l'étude d'impact de 2006 indiquait (p.82) que « **Ces cheminements (existants) seront confortés par la création de nombreuses liaisons douces** entre zones d'activités, d'habitat et de loisirs. **Ces liaisons s'appuieront généralement sur la trame bocagère et parcellaire existante qu'elles permettront de conforter**. ». L'avant-projet de ZAC respecte parfaitement ce principe.

Rappelons également que la suppression du tronçon de sentier inscrit au PDIPR devra faire l'objet de discussions avec le Service compétent du Conseil Général, qui devra estimer si les autres liaisons créées dans le cadre du projet peuvent constituer des itinéraires de substitution acceptables.

Les places de stationnement

Le PDU de Rennes Métropole propose de réduire le stationnement des actifs ainsi que le stationnement privatif sur le lieu de travail afin d'inciter les transports en commun.

Le projet d'aménagement propose de localiser des "poches de stationnement" à proximité des entrées sur les voies secondaires et sur la voie primaire côté le Vallon. Au total, la ZAC prendrait en charge la réalisation de 14 places de parkings visiteurs. Elles sont situées en long dans l'emprise des plantations bocagères (les autres places étant à prendre en charge par chaque industriel sur sa parcelle).

La ZAC prend également en charge quelques places poids lourds.

4.4 – Réseaux divers

Les réseaux existants sur le site de la ZAC lui-même et à ses abords ont été joints en annexe.

Le réseau d'assainissement eau usée prévu au projet prévoit de raccorder la totalité des eaux usées qui sera produite sur la ZAC au réseau existant en périphérie de celle-ci, lui-même raccordé sur celui de Rennes-Beaurade. Ceci correspond à environ 1 030 équivalent-habitants (550 EH sur Mivoie et 480 EH sur le Vallon). Un poste de refoulement et un poste de relèvement sont à créer.

Les réseaux d'eau pluviale seront constitués uniquement par des noues et fossés le long des voies, connectés à des bassins de rétention d'eau pluviale dimensionnés pour la pluie décennale et centennale.

Tous les réseaux (y compris HT et BT) seront enterrés.

4.5 – Habitat et activités

Territoires achète les terrains bâtis et non-bâtis nécessaires à la réalisation de l'opération. Les terrains bâtis sont constitués de 5 maisons d'habitation et de 3 activités présentes sur le site.

Le maintien des activités en place sur le secteur sera étudié au cas par cas en fonction notamment de leur cohérence avec la vocation future et le fonctionnement général de la ZAC.

Comme prévu dans le dossier de création, à court terme la vingtaine d'habitations du Vallon restera en place tant que leurs propriétaires n'en seront pas vendeurs ; à moyen terme, ce secteur pourrait changer d'affectation et être aménagé dans le cadre de la ZAC (secteur intégré au périmètre de la ZAC).

Cette démarche s'accompagne d'une prise en charge individuelle (accompagnement et indemnisation) de chaque propriétaire dont le bien se trouve remis en cause par le projet.

ANNEXES

1. Plan des différents réseaux existants (OTH) figurant le parcellaire actuel
2. Documents d'urbanisme
3. Servitudes liées au bruit des transports terrestres sur le territoire de Noyal-Châtillon
4. Servitudes de dégagement aéronautiques et servitudes radioélectriques liées à l'aérodrome sur le territoire de Noyal-Châtillon