Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Acigné

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

RENNES MÉTROPOLE

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

Sommaire

Partie 1 Le projet urbain communal 4

1. Sauvegarder le bien commun dans un environnement en mutation 9
2. Maîtriser le développement urbain 10
3. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et les mobilités 12

Partie 2 Les OAP de quartier 14

1. Le Centre-ville et ses abords 15
2. OAP "Le Pont d'Ohin Nord – Phase 1" 21
3. OAP "Le Botrel" 23
4. OAP "Joval 3" 27

Préambule

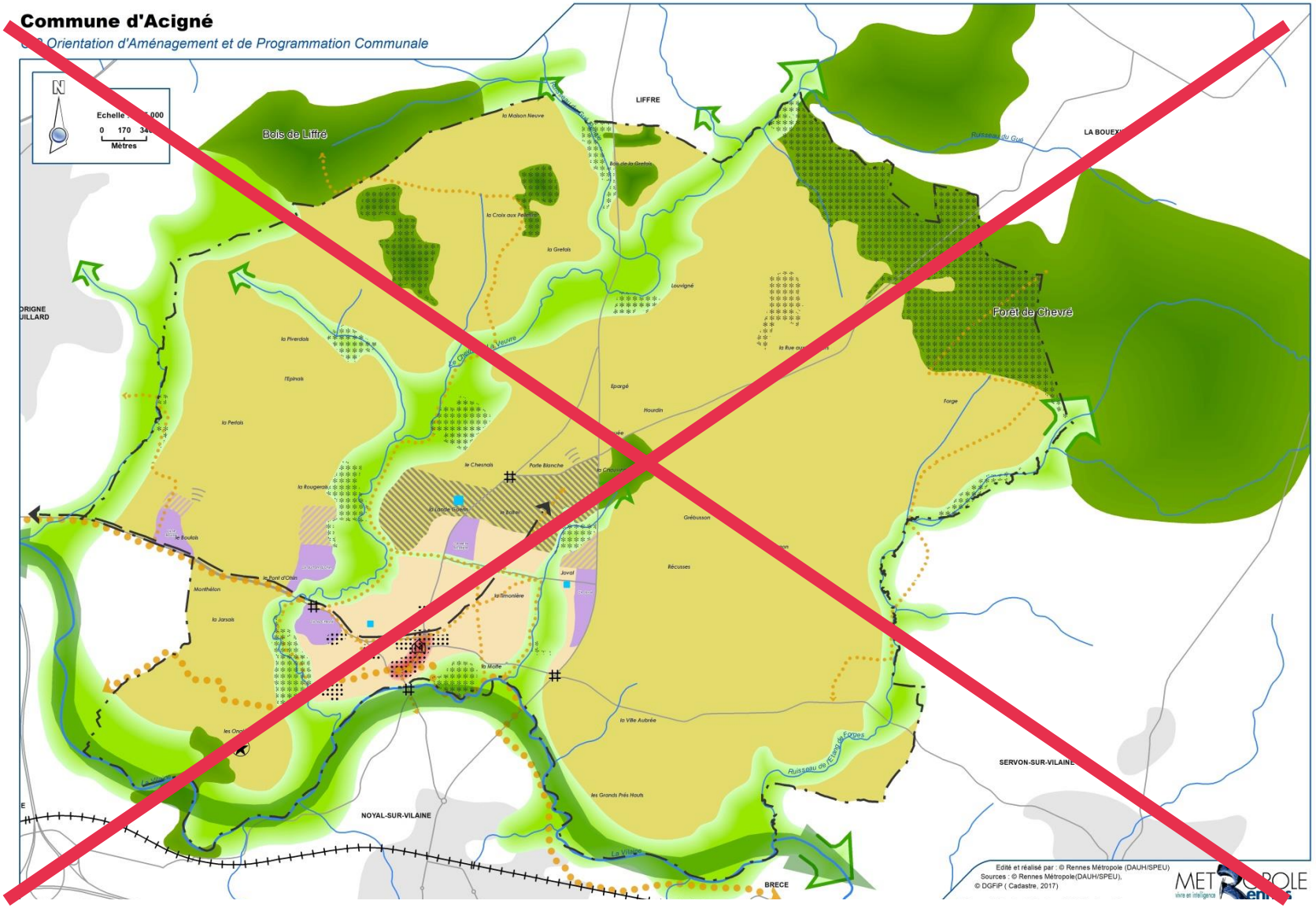
Le présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente des orientations à deux échelles :

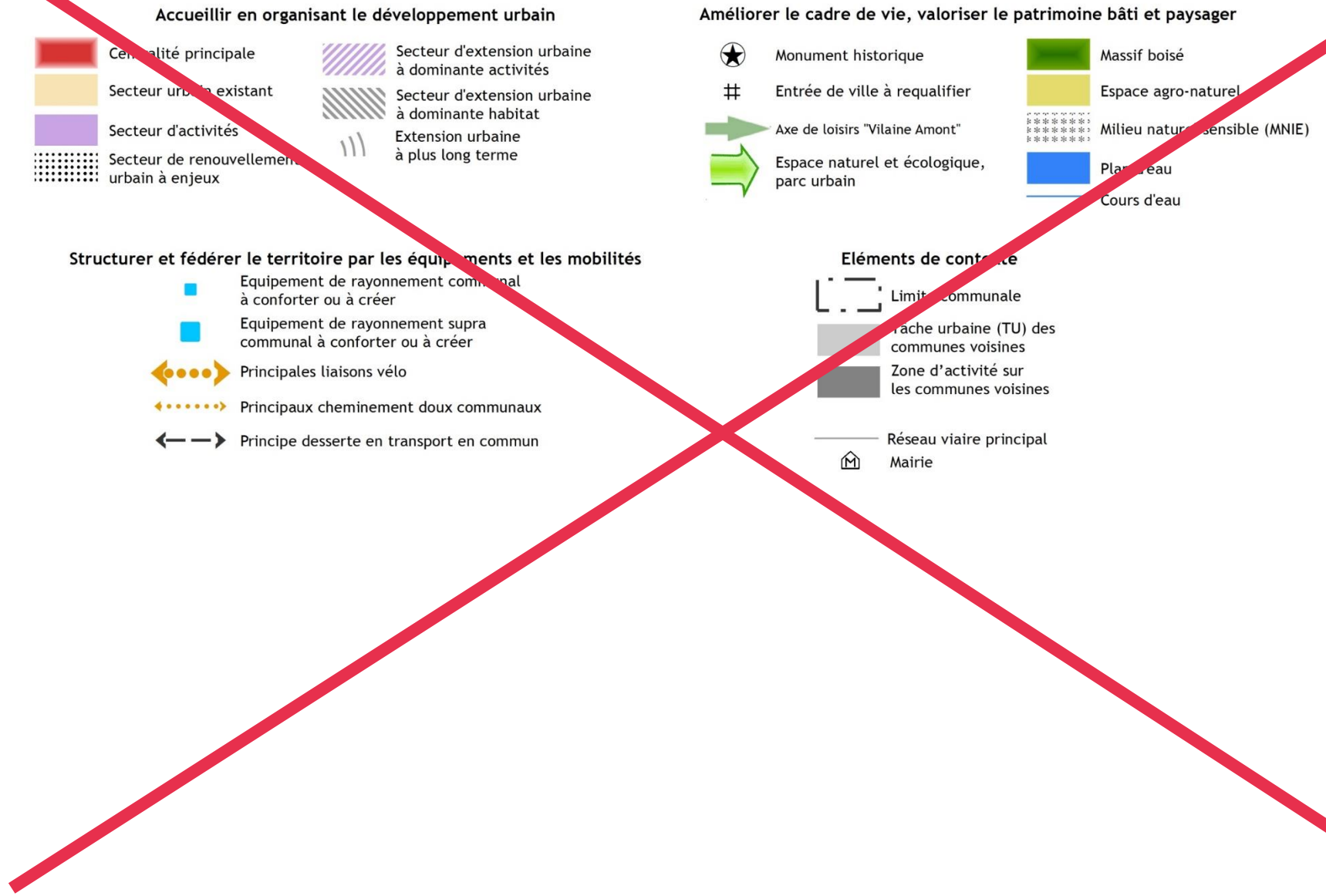
- Le projet urbain communal qui traduit la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du territoire de chaque commune ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de certains secteurs, quartiers ou îlots dans la commune.

Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel" et "Santé, climat, énergie".

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

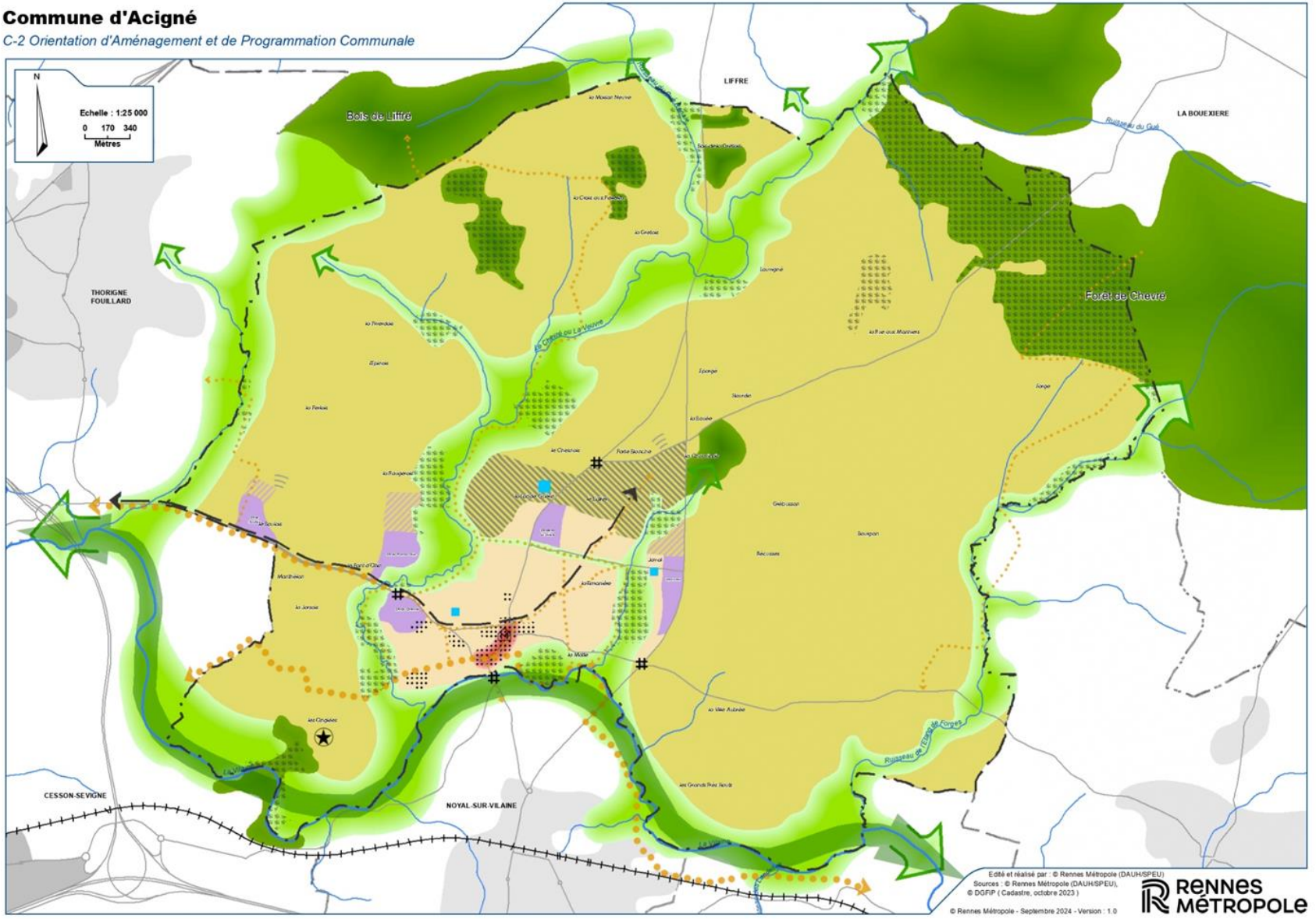
Partie 1
Le projet urbain communal


Commune d'Acigné
Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale
N
Mètres
Bois de Liffré
LIFFRE
Forêt de Chevré
NOYAL-SUR-VILAINE
SERVON-SUR-VILAINE
BRECE
Edité et réalisé par : © Rennes Métropole (DAUH/SPEU)
Sources : © Rennes Métropole(DAUH/SPEU),
© DGFiP (Cadastre, 2017)


Accueillir en organisant le développement urbain
Centralité principale
Secteur urbain existant
Secteur d'activités
Secteur de renouvellement urbain à enjeux
Secteur d'extension urbaine à dominante activités
Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
Extension urbaine à plus long terme
Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager
Monument historique
Entrée de ville à requalifier
Axe de loisirs "Vilaine Amont"
Espace naturel et écologique, parc urbain
Massif boisé
Espace agro-naturel
Milieu naturel sensible (MNIE)
Plan d'eau
Cours d'eau
Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités
Equipement de rayonnement communal à conforter ou à créer
Equipement de rayonnement supra communal à conforter ou à créer
Principales liaisons vélo
Principaux cheminement doux communaux
Principe desserte en transport en commun
Eléments de contexte
Limite communale
Tache urbaine (TU) des communes voisines
Zone d'activité sur les communes voisines
Réseau viaire principal
Mairie

Commune d'Acigné

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

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

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

- Monument historique
- Entrée de ville à requalifier
- Axe de loisirs "Vilaine Amont"
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Massif boisé
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNIE)
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

- Equipement de rayonnement communal à conforter ou à créer
- Equipement de rayonnement supra communal à conforter ou à créer
- Principales liaisons vélo
- Principaux cheminement doux communaux
- Principe desserte en transport en commun

Eléments de contexte

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

Introduction

La commune d'Acigné, située à l'Est de la Métropole rennaise, présente des caractéristiques géographiques particulières et marquées qui participent à son identité et à sa qualité de vie. Il s'agit tout d'abord de la proximité des forêts de Rennes et de Chevré, dont la commune abrite les lisières au nord et qui font d'elle l'une des plus boisées de la Métropole. Il s'agit ensuite de la présence importante de l'eau, en particulier la Vilaine et le Chevré qui structurent et organisent le développement urbain. Enfin, la topographie de plateau, dont la pente est orientée vers le sud, a permis le développement de l'agriculture qui marque l'essentiel du paysage communal.

La proximité du Cœur de Métropole et des grands axes de communication (routes de Paris, de Caen et rocade de Rennes) s'est traduite, quant à elle, par un développement urbain important (plus de 4 500 nouveaux habitants entre 1968 et 2014) et un dynamisme économique réel et de plus en plus diversifié.

À l'horizon 2035, l'enjeu sera donc de poursuivre et d'accompagner ce développement tout en préservant et valorisant ce qui fait l'identité communale et participe aux qualités du territoire.

1. Sauvegarder le bien commun dans un environnement en mutation

Les évolutions urbaines passées, que ce soit la création de nouveaux quartiers d'habitat ou d'activités ou encore les actions de renouvellement urbain, ont participé au développement du territoire communal et à l'accueil d'emplois et de population, dont celle issue du phénomène de desserrement familial. Leur prolongement est, en ce sens, souhaitable et nécessaire. Leur acceptabilité, autant d'un point de vue social qu'environnemental, suppose toutefois de s'appuyer sur ce qui fait sens sur le territoire et participe à son identité et à la qualité de son cadre de vie. Le projet communal d'Acigné s'attache ainsi à préserver et valoriser :

Le patrimoine bâti et les qualités architecturales et paysagères des quartiers

La protection et la valorisation du patrimoine architectural d'Acigné, en particulier le bâti en terre caractéristique du Pays de Rennes, les fermes traditionnelles qui ponctuent la commune et les quelques maisons bourgeoises du centre-ville, est un objectif fort dans le cadre des différents projets urbains. À ce titre, les démarches engagées (ZAC du Centre, ferme de la Motte, Presbytère, ferme de Joval…) sont à poursuivre afin de révéler le patrimoine et d'en faire des marqueurs identitaires. Autres éléments forts de l'identité et du patrimoine communal, le Château des Onglées, sa chapelle et son parc, sont classés monument historique et sont de véritables témoins sur le bassin rennais de l'architecture noble des XVIIème et XVIIIème siècles.

Dans cette même logique, certains principes de compositions urbaines caractéristiques génèrent des ambiances agréables et participent à la qualité du cadre de vie :

- L'ordonnancement du bâti comme moyen de mise en scène (exemple de la Place de la Mairie, des rues de Calais, Saint Louis, des Forgerons, …) et de cohérence urbaine.
- L'ouverture du bâti sur l'espace public et la perméabilité des espaces privatifs dans une logique d'animation urbaine.
- Le végétal comme élément de lien et de support des mobilités douces.

Il s'agit donc, dans la mesure du possible, de faire de ces principes des fils conducteurs, des intangibles à préserver et à dupliquer pour l'évolution future des tissus urbains.

La trame verte et bleue et les milieux sources

Le territoire communal joue un rôle majeur dans le fonctionnement écologique du bassin rennais, en faisant le lien entre l'axe naturel principal qu'est la vallée de la Vilaine d'une part et le massif des Marches de Bretagne d'autre part. Ce lien nord/sud est essentiellement assuré par la vallée du Chevré et est complété de manière secondaire par les ruisseaux de l'étang de Forge en limite de Brécé et de Servon-sur-Vilaine, de Joval et des Landelles en limite de Thorigné-Fouillard.

Il est donc nécessaire de protéger ces fonds de vallées, en particulier dans la traversée des zones urbanisées, de les valoriser et dans certains cas de recréer les conditions leur permettant de jouer leur rôle de corridor écologique.

À ce titre plusieurs liaisons, complémentaires des fonds de vallée, sont à protéger et parfois à renforcer :

- La liaison entre les ruisseaux du Chevré et des Landelles à travers la vallée de la Piverdais,
- La liaison entre les Forêts de Rennes et de Chevré à travers les bois des Boulains, de la Croix des Pellerins et du secteur de la rue aux Monniers,
- La liaison entre le ruisseau de Joval et la Forêt de Chevré à travers le bois de la Chauvinais, le secteur de la rue aux Monniers et le réseau bocager environnant.

La protection stricte des zones humides vise quant à elle, outre la confortation de leur rôle écologique, à assurer un bon fonctionnement hydrologique du territoire (infiltration des eaux pluviales) et ainsi limiter les épisodes d'inondation qui peuvent être observés, notamment aux abords du Chevré et de la Vilaine.

En milieu urbain, la Vilaine et le Chevré ainsi que les coulées vertes Nord et Est (Joval) amènent la nature aux portes de la ville et permettent aux habitants de trouver des espaces de loisirs et de détente à caractère naturel à proximité de chez eux.

L'objectif pour les prochaines années sera de venir conforter ces espaces et de développer l'ossature verte urbaine pour en améliorer l'accessibilité et la fonction écologique (anciennes haies bocagères, parcs et espaces verts, cheminements doux paysagés) tel que cela a été fait dans le cadre des ZAC de la Timonière et du Champ du Botrel.

Les espaces agro-naturels

La préservation des espaces agro-naturels - 70 % du territoire communal est dédié à l'agriculture en 2017 - et de leurs fonctions productives est une des orientations majeures depuis 25 ans. Elle devra se poursuivre dans les prochaines années. Pour cela, l'implantation d'activités non agricoles et de tiers à proximité des sièges d'exploitation est interdite tandis que le changement de destination des bâtiments agricoles sera encadré et lié à leur caractère patrimonial.

Pour tenir cet objectif de préservation, le développement urbain à l'horizon 2035 continue de se fonder sur une approche durable, alliant sobriété foncière et intensification de l'existant afin de modérer la consommation d'espaces et ainsi réduire l'étalement urbain. À ce titre, le PLH en vigueur défini des objectifs minimum en matière de densité en extension urbaine (35 logements par hectare) et en renouvellement urbain (41 logements par hectare) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

Des secteurs de développement à plus lointaine échéance sont également identifiés (Porte Blanche) à titre d'information afin d'apporter une lisibilité de long terme à la profession agricole d'une part et de se doter d'outils permettant de lutter contre la spéculation foncière d'autre part.

La durabilité du territoire

Le projet communal à l'horizon 2035 vise à privilégier, lorsque cela est possible et souhaitable, une mixité fonctionnelle, en particulier entre le logement et les équipements, ou avec le commerce et les services en centre-ville. Par ailleurs, des formes urbaines plus compactes, favorisant les économies d'énergie et limitant les déperditions de chaleur seront développées dans la poursuite des opérations de la Timonière et du Champ du Botrel.

Par ailleurs, le projet communal permet à l'horizon 2035 les évolutions vers la transition énergétique. Le développement de la production d'énergies renouvelables déconcentrées sera ainsi encouragé.

Les dossiers concernant les sites de production d'énergies renouvelables concentrées seront quant à eux analysés en fonction de leur impact environnemental et de l'évolution des technologies et du respect de la réglementation.

Enfin, le rôle de régulateur climatique de la végétation en ville sera préservé par le maintien ou la poursuite du maillage vert dans le tissu urbain existant et dans les nouvelles opérations d'extension (Le Botrel).

La démarche d'intensification des tissus urbains résulte également de l'objectif d'un développement plus durable du territoire. À ce titre, en complément des espaces de renouvellement urbain identifiés, plusieurs tissus pavillonnaires construits à partir des années 1970 pourront connaitre des mutations respectueuses de leurs morphologies par division parcellaire, extension ou surélévation du bâti existant. Il s'agit également de favoriser les parcours de vie (agrandissement ou resserrement des familles, vieillissement, …) et la mise aux normes énergétiques du bâti.

2. Maîtriser le développement urbain

Assurer l'accueil des populations

Afin d'accompagner les mutations sociologiques de la population (vieillissement, décohabitation, renouvellement des ménages) et d'organiser l'accueil des populations existantes et nouvelles, l'objectif est de continuer à produire de façon régulière des logements sur la période 2020-2035 selon le rythme observé depuis le début des années 1990. Il s'agit à la fois d'accompagner la dynamique territoriale métropolitaine prévue à 2035 afin de ne pas peser sur le coût du logement et de pouvoir répondre simplement aux besoins de desserrement et de décohabitation des ménages d'Acigné évalués à environ une vingtaine de logements par an.

Cet objectif s'accompagnera d'une poursuite de la diversification des formes urbaines (logements individuels, intermédiaires et collectifs) et des produits (locatif social, accessions aidée, régulée et libre) conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole afin de continuer à proposer une offre diversifiée de logements permettant la diversité des parcours résidentiels tout au long de la vie. À ce titre, des dispositions en faveur de la mixité sociale sont portées aux documents réglementaires (plan thématique mixité et/ou plan de zonage). Sont ainsi fixées des règles visant une production de logements aidé et régulés en fonction de la taille des projets. Concernant le vieillissement, la commune

prévoit une production significative de logements adaptés dans des secteurs favorables car situés en zone urbaine et à proximité des services et commodités du quotidien. Enfin, pour répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et du PLH en vigueur, la commune prévoit de définir des parcelles destinées à réaliser des terrains familiaux sur le secteur du Botrel.

Le développement urbain communal à 2035 doit par ailleurs prendre en compte l'important effort de renouvellement urbain déjà réalisé dans le cadre de la ZAC du Centre. Engagé bien avant les récentes évolutions réglementaires en matière de gestion économe des terres agricoles et naturelles, cet effort a permis, entre 1992 et 2017, de produire 360 logements dans la partie la plus ancienne et la plus centrale de la ville, là où il existait moins d'une dizaine de maisons habitées. Or si la mobilisation des fonciers mutables et disponibles sur le centre a déjà permis de préserver environ 18 hectares de terre agricole tout au long des 25 années d'existence de la ZAC du centre, aujourd'hui, elle rend nécessairement plus complexes et moins opérantes les opérations de renouvellement urbain. Le projet communal doit donc impérativement prendre en compte, les opérations pionnières et novatrices de renouvellement urbain opérées dans l'hyper centre depuis le début des années 1990 afin de valoriser les résultats qui ne pourront être réitérés sur les sites déjà aménagés.

Les nouveaux objectifs de production de logements se traduiront à travers plusieurs projets urbains sur la commune, combinant renouvellement urbain et extension, en particulier :

- La poursuite du renouvellement urbain, déjà largement réalisé par la ZAC du Centre, sur différents autres sites complexes du centre ou en périphérie immédiate (avenue des Onglées, rue des Charpentiers, rue du Fort de la Motte, rue de Rennes et de la Lande, allée des Genêts). Ces secteurs correspondent soit à des dents creuses, soit à des sites bâtis qui pourront muter à plus ou moins longue échéance. Le potentiel de logements sur ces différents sites est évalué à environ 180 dont seulement une partie devrait être réalisée à l'horizon 2035, vu la complexité des interventions envisagées, d'un point de vue foncier et surtout, économique **(***Voir OAP de quartier – Le Centre-ville et ses abords)*.
- La poursuite de l'urbanisation du Botrel en extension urbaine, dans la continuité de la ZAC du Champ du Botrel. Situé au nord des espaces urbanisés d'Acigné, et représentant environ 40 hectares dont une trentaine opérationnelle, ce secteur sera aménagé de manière progressive avec un minimum de 800 logements à l'horizon 2035. La première phase d'aménagement a débuté en 2017 avec la ZAC du Botrel 1, pour un peu moins de 400 logements *(Voir OAP de quartier - Le Botrel).*
- L'amorce de l'aménagement de la Lande Guérin en extension urbaine. Ce site est situé dans la continuité ouest du Botrel et au sud du hameau du Chesnais. Du fait de sa localisation en continuité des secteurs d'équipements de la commune (Complexe sportif, Triptik), il s'agit d'un site privilégié pour le développement d'une nouvelle offre en équipements, éventuellement à vocation intercommunale. Toutefois, dans une logique de mixité fonctionnelle, il est prévu de pouvoir y accueillir une part de logements**.**
- La poursuite de la construction de logements sur les espaces déjà urbanisés selon le principe d'intensification urbaine.

Consolider et développer les zones d'activités économiques

La commune dispose de plusieurs zones d'activités de typologies variées et bien réparties sur le territoire, véritables atouts en matière d'emploi de proximité. L'objectif pour les prochaines années sera donc de soutenir les entreprises existantes et de permettre l'implantation de nouvelles activités en mobilisant deux leviers :

- Permettre une intensification des sites actuels et ainsi faciliter l'évolution des entreprises existantes par leur extension par exemple. Cet enjeu est particulièrement fort sur la ZA de la Sicotière et se conjugue avec celui de la gestion de la mixité activités/logements, la première fonction devant rester dominante.
- Prévoir une nouvelle offre foncière à destination des activités de proximité, en lien avec les orientations programmatiques et calendaires du Schéma d'Aménagement Économique métropolitain :
  - La poursuite à court terme de l'aménagement, à l'est du bourg, de la zone d'activités de Joval le long de la RD 92. Dédiée à des activités assez consommatrices d'espaces, elle bénéficie d'une offre foncière nouvelle d'un peu moins de 5 hectares *(Voir OAP de quartier –Joval 3).*
  - L'extension au nord, sur un peu moins de 8 ha, de la zone d'activité du Pont d'Ohin, située en entrée ouest du bourg. Il s'agit notamment de permettre aux entreprises implantées sur la zone, en particulier MX, de s'y *développer (Voir OAP de quartier – Le Pont d'Ohin Nord – Phase 1).* Les mutations potentielles sur la partie historique à l'est du Chevré et au sud de la RD 29 représenteront, quant à elles, une opportunité à long terme pour requalifier et renouveler, éventuellement avec de la mixité, la principale entrée de ville d'Acigné.
  - L'extension au nord, sur environ 6 ha, de la zone d'activité du Boulais située à l'ouest de la commune. Il s'agira à moyen et long terme d'y accueillir des activités compatibles voire en synergie avec celles déjà existantes sur la zone**.**

Conforter le cœur de bourg

Véritable cœur de la vie acignolaise, le centre-bourg s'est constitué historiquement le long de l'axe principal. Au fil du temps, son linéaire commercial s'est concentré sur deux polarités très proches : le bas bourg et une centralité renouvelée autour de la Mairie. L'objectif est de conforter ces polarités et les nouveaux liens commerciaux et urbanistiques reconstitués en les maintenant comme lieu de convivialité et de rencontre. À l'horizon 2035 les différentes actions prévues sont :

- Le renforcement du pôle commercial autour de la mairie par la poursuite de l'aménagement des espaces publics et le développement de son offre commerciale et de services, notamment au niveau de la rue Judith d'Acigné. L'ouverture de ce pôle sur l'avenue Abbé Barbedet afin d'élargir la centralité Acignolaise sur les quartiers nord est également un enjeu fort et pourra être étudiée et mise en œuvre dans le cadre des opérations de renouvellement urbain des îlots voisins.
- La poursuite du renforcement de l'offre commerciale et de services le long de la rue de Calais et ses prolongements afin de créer un continuum entre les deux polarités et développer leurs synergies. L'enjeu est notamment de soutenir l'activité commerciale sur le bas bourg en l'accrochant avec la polarité la plus dynamique et de faire de l'axe Clouères/Calais/Bas-bourg la colonne vertébrale commerciale et de services d'Acigné.
- La poursuite du renouvellement urbain et de la restructuration du centre et de ses abords afin de développer l'offre de logements au plus près des commerces et services de proximité, d'aménager des espaces publics de qualité et favoriser le lien avec les autres quartiers par l'aménagement de liaisons douces.

3. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et les mobilités

Renforcer et adapter l'offre d'équipement

Le niveau d'équipement de la commune d'Acigné apparait satisfaisant et répond globalement aux besoins actuels de la population. L'objectif est donc avant tout d'adapter l'offre d'équipement aux évolutions sociétales (vieillissement, ère du choix, …) et aux nouveaux besoins qui seront générés par l'accroissement démographique des 15 prochaines années. Pour cela, le pôle d'équipement du Chevré, espace de vie très important de la ville d'Acigné (complexe sportif, médiathèque, cinéma, activités associatives et périscolaires, …) continuera à se transformer au fur et à mesure des besoins identifiés. Il en est de même du pôle d'équipement de la Lande Guérin (pôle sportif, Triptik, …) qui bénéficie également d'une capacité d'extension au nord, éventuellement pour réaliser des équipements à vocation intercommunale.

Un complément d'offre d'équipement est également en réflexion sur la ferme de Joval, avec un projet d'aménagement et de mise en valeur du patrimoine centré sur les loisirs culturels et familiaux.

Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture

Les modes actifs

Acigné dispose d'un maillage piéton/cycle complet sur toute sa partie Est, notamment sur les quartiers de la Timonière et du Champ du Botrel pour lesquels la place des modes actifs a été pensée dès leur conception. La partie ouest (lotissements plus anciens) et le centre historique, construits avant les années 1990, en sont en revanche moins dotés ou de manière moins organisée. L'objectif pour les prochaines années, notamment pour éviter le recours à la voiture particulière pour les déplacements locaux, sera donc double :

- Poursuivre le dispositif de maillage piéton/cycle existant sur la Timonière sur le secteur du Botrel, au fur et à mesure de son aménagement afin de le connecter aux équipements communaux et aux commerces et services du centre-bourg *(Voir OAP de quartier - Le Botrel).*
- Intervenir dans les quartiers existants et poursuivre l'aménagement de l'espace public. Il s'agit d'y améliorer la place des modes actifs, soit par la création de passages en site propre, soit par un partage de la rue (plan de modération de la vitesse). Ce nouveau maillage, connecté à l'existant à l'Est, pourra s'appuyer sur différents axes Est/Ouest (à travers le complexe du Chevré, l'avenue Jeanne Marie Martin et la rue du Courtil ou encore par les rues Saint Georges, des Forgerons et des Roches par exemple) et Nord/Sud (à travers le complexe du Chevré et le secteur du Calvaire jusqu'au chemin des Quatre saisons) etc.

Le plan vélo s'articule quant à lui autour d'un réseau armature qui contourne le centre-ville et permet de connecter entre eux les principaux pôles d'équipements.

Les transports en commun

Le développement urbain d'Acigné, principalement prévu au Nord-Est du fait du contexte géographique, se révèle être propice à l'usage des transports en commun, puisqu'il permet, via un tracé central, une desserte optimale de la population (rayon de 400 à 500 m autour des arrêts de bus). Le projet à 2035 vise donc à maintenir cette cohérence entre la desserte

en transports en commun et le développement urbain, notamment en poursuivant la desserte en bus dans les nouvelles opérations sur le site du Botrel. Ainsi, au fur et à mesure de la réalisation des constructions, la ligne de transports en commun sera étendue et de nouveaux arrêts seront aménagés vers le Nord Est. Le renforcement de la cohérence entre l'offre de transports en commun et le développement urbain est également illustré sur Acigné à travers les opérations de renouvellement urbain en cours et programmées dans le centre- bourg, au plus près de la desserte existante.

Par ailleurs, pour améliorer l'usage du bus, il s'agira de faciliter au mieux leur insertion en milieu urbain de façon à réduire le différentiel de temps de parcours avec l'automobile. Les aménagements d'espace public et de voirie sur Acigné devront donc tenir compte de cet objectif. Toutefois, un enjeu majeur pour les années à venir consistera à garantir la fluidité du trafic sur l'ensemble de l'itinéraire et pas seulement sur Acigné. Cela passera par la création d'une voie en site propre sur les points de congestion routière, dans un premier temps entre la station de métro Cesson-Viasilva et la rocade Est, puis dans un second temps par son prolongement jusqu'au Pont d'Ohin.

Enfin, le développement de l'usage des transports en commun nécessite d'amplifier la multimodalité à l'échelle communale (vélos/transports en commun, voitures/transports en commun) en poursuivant des aménagements propices à ces pratiques (emplacements vélo ou stationnements voitures aux abords des arrêts de bus) et en prolongeant la cohérence entre le réseau piétons/cycles et les arrêts de bus. La poursuite du maillage piéton/cycle et sa connexion avec la liaison Acigné / Noyal-sur-Vilaine permettra également de développer à nouveau l'usage du train, notamment vers Rennes, d'autant plus si une offre cadencée y est développée. Toutefois, il convient de rappeler que la sortie de la commune de Noyal-sur-Vilaine de Rennes Métropole le 1er janvier 2005 a contrarié, depuis cette date, la poursuite du développement de la fréquentation de la halte ferrée d'Acigné / Noyal située à 10 minutes en train du centre de Rennes.

Conforter et développer les loisirs, vecteur de bien-être et de lien social

Afin de garantir une offre de loisirs et de détente de proximité, les futures opérations d'aménagement devront prévoir des espaces dédiés. À ce titre, le secteur du Botrel comprendra divers équipements de loisirs tels qu'un parc paysager, des aires de jeux, des jardins familiaux, etc., en prolongement et en complément des espaces de loisirs du ruisseau de Joval au Sud. Les aménagements des secteurs Botrel et Joval se feront dans le respect de la vocation naturelle des milieux (zone humide, milieu naturel d'intérêt écologique).

Les espaces « nature » et de loisirs du Chevré (équipements sportifs), du Pont de Maillé (skate park, terrain de bi-cross), de Gould'œuvre (parcours sportif), de la Motte (base de canoë kayak) et du ruisseau de Joval seront quant à eux confortés.

Par ailleurs, la commune d'Acigné accueillera une partie de la Voie Verte aménagée le long de la Vilaine entre Rennes et Vitré, dont l'objectif est de créer une nouvelle liaison pour la promenade et le vélo, ainsi que de développer la connaissance et la fréquentation des communes traversées. Ce nouvel aménagement, empruntant parfois des liaisons existantes pourra à terme préfigurer un véritable projet d'aménagement et de mise en valeur de la vallée de la Vilaine amont.

Partie 2
Les OAP de quartier

1. Le Centre-ville et ses abords

Renouvellement urbain : Poursuivre la restructuration du centre-ville et de ses abords

Allée des Genêts

Rues de Rennes et de la Lande

Rue du Fort de la Motte

Rue des Charpentiers

Avenue des Onglées

Description des sites

Le centre-ville d'Acigné, implanté dans la partie concave d'un méandre de la Vilaine, s'est développé le long d'une ligne de crête séparant les talwegs de Joval et du Chevré et matérialisée par les rues Saint-Georges, Saint-Louis, de Calais et Judith d'Acigné. Il est composé pour l'essentiel de maisons de ville et de manoirs anciens avec un caractère patrimonial, ainsi que d'habitat collectif et semi-collectif récemment construit.

Le programme de renouvellement urbain engagé depuis 1992 dans le cadre de la ZAC du Centre a permis d'engager la densification du centre historique avec un programme global de logements en lieu et place de dents creuses et de bâtis obsolètes (hangars, maisons anciennes, …). De 2010 à 2015, de nouvelles études ont permis d'identifier des potentiels de renouvellement supplémentaires sur les sites suivants :

- Le secteur en rive nord de l'allée des Genêts.
- Le~~s~~ secteur~~s~~ Judith d'Acigné ~~en rive nord de la rue du Fort de la Motte~~
- Le secteur en rive sud de l'avenue des Onglées.
- Le secteur à l'angle des rues de Rennes et de la Lande.
- Le secteur de la rue des Charpentiers.

Superficie

~~Rue du fort de la Motte~~ ZAC Judith d'Acigné : 1,3 ha

Rue des Charpentiers : 1,2 ha

Allée des Onglées : ~~1,2~~ 1,5 ha

Avenue des Genêts : ~~0,5~~ 0,7 ha

Rue de Rennes / Rue de la Lande : 0,6 ha

Occupation / usage actuels

- Allée des Genêts : un tissu pavillonnaire des années 1970 situé en périphérie du centre historique et confronté à des besoins d'adaptation importants, notamment énergétiques.
- ~~Fort de la Motte~~ ZAC Judith d'Acigné et Avenue des Onglées : des terrains non bâtis ou faiblement bâtis correspondant à des prairies ou des jardins d'agrément.
- Rues de Rennes et de la Lande : des tissus d'entrée de ville hétérogènes mêlant du bâti ancien obsolète et du bâti peu qualitatif (hangars, ...).
- Rue des Charpentiers : un ancien équipement aménagé en logement sociaux et des maisons des années 1970 sur grands terrains.

Enjeux / objectifs

- Conforter le dynamisme du cœur de ville d'Acigné et participer à son extension en y développant une offre nouvelle, adaptée et diversifiée de logements au plus près des commerces, services et équipements de proximité.
- Poursuivre le développement urbain de la commune en limitant son empreinte sur les espaces agro-naturels via la réalisation de programmes économes en espace et mêlant des constructions collectives, semi-collectives et des habitats individuels groupés.
- Développer le principe de la ville passante et alternative à l'automobile par la poursuite d'un maillage de liaisons piétons/cycles dans les îlots urbains renouvelés et par une production de logements au plus près des transports en commun.
- Préserver le cadre de vie et s'inscrire dans la trame urbaine existante, notamment en valorisant le patrimoine bâti d'intérêt, en protégeant et développant la trame verte urbaine, ou encore en gérant les vis-à-vis avec et entre les nouvelles constructions.

Vocation et programmation

Vocation : Les cinq secteurs de renouvellement urbain auront une vocation à dominante résidentielle. Le potentiel envisagé est d'au moins **180 logements** sur l'ensemble des secteurs, dont une partie seulement pourrait être réalisée à l'horizon 2035, en fonction de la maitrise foncière et de la faisabilité économique des projets.

Mixité fonctionnelle : ~~Le secteur de la rue du Fort de la Motte~~ La ZAC Judith d'Acigné pourra accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée le long de la rue Judith d'Acigné.

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

Densité minimale ~~**attendue par le SCoT**~~ : ~~25~~ 41 logements à l'hectare. ~~Le projet prévoit un objectif minimum de l'ordre de :~~

- ~~30 logements par hectare pour le secteur de l'Avenue des Onglées.~~
- ~~45 logements par hectare pour les secteurs de la rue du Fort de la Motte, de l'allée des Genêts, de la rue des Charpentiers et des rues de Rennes et de la Lande.~~

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

De manière générale chaque secteur participe à une diversification des typologies de logements tout en respectant un principe de transition avec les formes urbaines des tissus bâtis voisins.

~~**Rue du Fort de la Motte**~~ **ZAC Judith d'Acigné :** Le projet se structure, d'une part, par les voies qui l'encadrent ~~selon une réinterprétation contemporaine du Fort~~ et, d'autre part, autour d'un axe de composition central Est-Ouest. En matière de gabarit, des constructions semi-collectives ou collectives ~~sont à privilégier~~ s'implantent le long des rues du Fort de la Motte et des Vignerons afin d'y développer un profil plus urbain en continuation du centre-ville. Les constructions les plus hautes s'inscrivent dans des gabarits à R+3 sur socle semi-enterré de stationnement, rehaussés ponctuellement par un sommet. Enfin, le patrimoine bâti, le rythme et l'ordonnancement de la rue Judith d'Acigné sont à valoriser dans la mesure du possible avec possibilité de développer des rez-de-chaussée animés (commerces et/ou services de proximité par exemple) pour conforter la centralité autour de la Mairie.

Rue des Charpentiers : En frange ouest de l'îlot, il s'agit de faire échos aux constructions voisines du Champ Séquart et de la rue des Charpentiers par la réalisation de formes urbaines principalement de type collectif et semi-collectif. Le front bâti de la rue du Calvaire, au niveau de l'angle avec le chemin des Quatre Saisons, est quant à lui à affirmer par l'implantation des nouvelles constructions à l'alignement. Enfin, des constructions de type maisons de ville sont à privilégier en cœur d'îlot afin de ménager la transition avec les tissus adressés rues de Rennes et du Calvaire.

Avenue des Onglées : Le projet développe essentiellement des maisons de ville denses en bande et des constructions semi-collectives afin de diversifier un tissu environnant

essentiellement pavillonnaire et lâche. Le travail sur les volumes et les hauteurs veille toutefois à ne pas provoquer de rupture morphologique.

Allée des Genêts : Afin de poursuivre l'extension et la restructuration du centre-ville, le projet développe principalement des formes urbaines de type collectif et semi-collectif excepté en cœur d'îlot où il s'agit de ménager la transition avec les tissus pavillonnaires adressés avenue Abbé Barbedet (gabarit des nouvelles constructions de type maisons de ville). En matière d'implantation des constructions sur l'allée des Genêts, le front bâti entamé à l'angle de l'allée des Genêts et de la rue Victor Pannetier est à prolonger.

Rue de Rennes / Rue de la Lande : L'opération développe des constructions collectives ou semi collectives sur l'angle des rues de Rennes et de la Lande afin d'affirmer le caractère urbain de cette entrée de ville. Sur le reste du foncier s'implantent des constructions de gabarit moindre (maisons de villes, intermédiaire, etc.), faisant échos aux hauteurs des maisons adressées rue de la Lande.

2/ Traitement des lisières

Pour chaque secteur, les transitions avec les tissus bâtis environnants sont travaillées pour que l'opération s'insère harmonieusement.

~~**Rue du Fort de la Motte**~~ **ZAC Judith d'Acigné :** L'aménagement du site s'appuie sur la topographie particulière du site avec l'introduction de césures pour ménager des percées visuelles vers le cœur d'îlot. La perspective sur l'église depuis la rue des Coudriers est préservée.

Allée des Genêts : Afin de garantir des vues depuis l'espace public, la composition du bâti ménage des césures et failles vers le cœur d'îlot.

Rue de Rennes / Rue de la Lande : L'implantation et le traitement des constructions au carrefour des rues de Rennes et de la Lande participent à la requalification de l'entrée de ville d'Acigné. À ce titre, les angles des constructions adressés sur la rue de Rennes développent des accroches visuelles et le traitement du socle des constructions s'inscrit dans le prolongement de l'espace public.

Rue des Charpentiers et Avenue des Onglées : Pas d'orientation particulière.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- ~~**Rue du Fort de la Motte**~~ **ZAC Judith d'Acigné :** La haie en limite Est du secteur est à préserver pour ménager une transition avec le secteur des Coudriers tout en permettant son franchissement par des liaisons douces. L'axe Est/Ouest est quant à lui support d'espaces verts participant à la trame verte communale.
- **Rue des Charpentiers :** Le patrimoine végétal existant sert d'appui à la mise en œuvre d'un parc habité en continuité de celui du Calvaire. Le binôme végétal/bâti sert de fil conducteur de la future opération.
- **Avenue des Onglées :** L'imperméabilisation des sols est limitée et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle encouragée. Le patrimoine arboré existant est préservé dans la mesure du possible (hors accès cheminement et voirie), en particulier les haies en limites sud qui permettent de masquer le poste de refoulement.
- **Allée des Genêts et rue de la Lande/ rue de Rennes :** Pas d'orientation particulière.

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

- ~~**Rue du Fort de la Motte**~~ **ZAC Judith d'Acigné :** Un objectif d'amélioration de la performance énergétique des constructions qui seraient conservées est recherché. ~~Les nouvelles constructions s'implantent préférentiellement de façon à tirer parti des apports solaires (pièces de vie et espaces verts ouvert au sud).~~
- **Avenue des Onglées et rue de la Lande/ rue de Rennes :** Les nouvelles constructions s'implantent préférentiellement de façon à tirer parti des apports solaires (pièces de vie et espaces verts ouvert au sud).
- **Rue des Charpentiers, allée des Genêts** : Pas d'orientation particulière.

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

Sur le secteur des Onglées, la proximité de la Vilaine et du risque d'inondation associé est à prendre en compte. Par principe de précaution, l'aménagement du secteur ne pourra intervenir qu'après la mise à jour du PPRi, ou après délimitation du périmètre de la zone inondable au regard de la côte de référence du PPRi en vigueur, sur la base d'un relevé topographique.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur

- ~~**Rue du Fort de la Motte**~~ **ZAC Judith d'Acigné** : Au moins un accès est à prévoir par le nord via la rue des Vignerons et un autre par le sud via la rue du Fort de la

Motte. Les voies peuvent être en impasse et donner sur un cœur d'îlot apaisé et végétalisé, ou bien être connectées.

- **Rue des Charpentiers** : Les accès automobiles se font en liaison avec la rue du Calvaire, la rue des Charpentiers et la rue de Rennes.
- **Avenue des Onglées** : Les accès automobiles se font depuis l'avenue des Onglées et desservent l'opération via une voie traversante une fois l'ensemble du secteur aménagé. Dans le cas d'un aménagement par tranche, la poursuite et la continuité de la trame viaire entre chaque tranche est à anticiper.
- **Allée des Genêts** : Les accès automobiles se font préférentiellement depuis la rue de l'Ancien Porche et l'allée des Genêts.
- **Rue de la Lande/ Rue de Rennes** : L'accès automobile ne doit pas complexifier le fonctionnement du carrefour actuel est se fait préférentiellement par le rue de la Lande ou celle des Perrets.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : L'ensemble des secteurs bénéficient d'une desserte bus à proximité (rayon maximal de 500 m pour l'Avenue des Onglées).

Desserte pour les modes actifs

- ~~**Rue du Fort de la Motte**~~ **ZAC Judith d'Acigné** : La rue des Coudriers se prolonge sous la forme d'une liaison douce jusqu'à la rue Judith d'Acigné afin de connecter le quartier de la Timonière à la polarité commerciale autour de la Mairie via un cheminement sécurisé et plus direct. Cette liaison sert d'axe de composition urbaine de l'îlot La liaison douce existante entre les rues des Vignerons et du Fort de la Motte est quant à elle à conforter tandis qu'une seconde liaison nord/sud est à créer dans le prolongement de la rue du Clos des Vignes.
- **Rue des Charpentiers** : Des cheminements piétons/cycles au sein de l'îlot connectent le Champ Séquart au centre-ville d'une part et au pôle d'équipement du Chevré (complexe sportif, médiathèque, cinéma, activités associatives et périscolaires, …) d'autre part. Ces liaisons sont dans la mesure du possible aérées (travail sur le recul des futures constructions) et végétalisées afin de préserver le cadre paysager et arboré du site.
- **Avenue des Onglées** : Des cheminements piétons/cycles sont à réaliser depuis l'avenue des Onglées pour ouvrir le site et permettre l'accès aux espaces naturels et paysagers en bord de Vilaine (espace nature de Gould'œuvre).
- **Allée des Genêts** : La sécurisation des cheminements piétons Est-Ouest doit être intégrée au projet.
- **Rue de la Lande / Rue de Rennes** : Une liaison rue de Rennes / rue des Perrets doit être aménagée.

Stationnement :

- **ZAC Judith d'Acigné :** Le stationnement pourra être mutualisé entre plusieurs programmes.
- **Rue des Charpentiers, avenue des Onglées, allée des Genêts, Rue de la Lande / Rue de Rennes =** Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation :

Chaque secteur devra être aménagé dans le respect des partis d'aménagement et des schémas d'ensemble définis à l'exception du secteur des Onglées qui devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

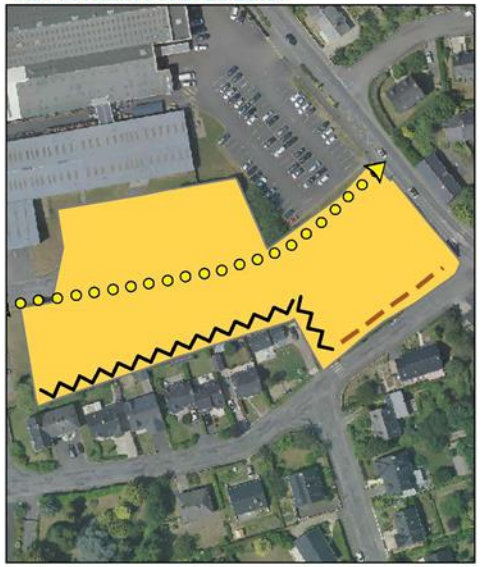
Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

Allée des Genêts

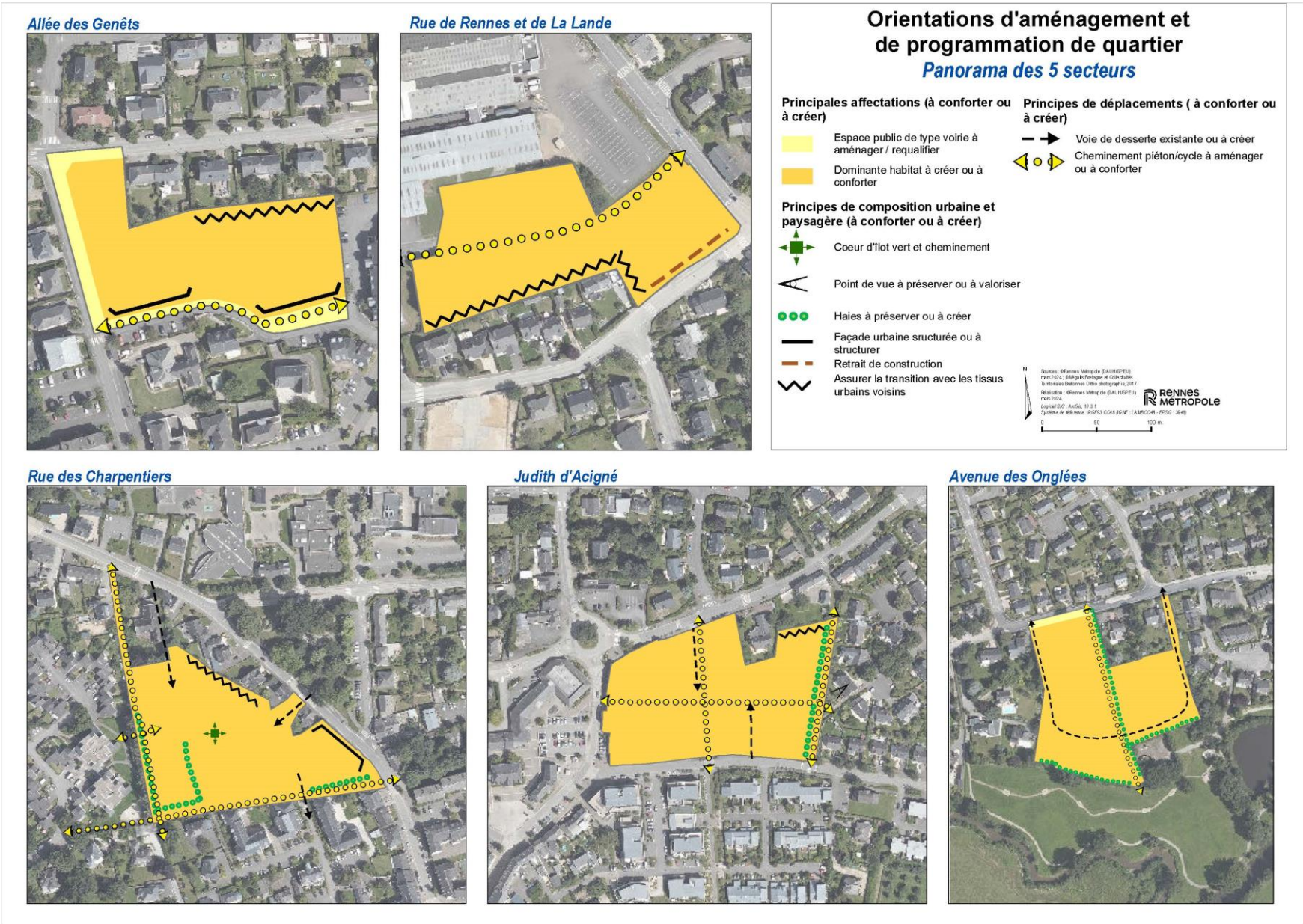
Rue de Rennes et de La Lande



Rue des Charpentiers

Rue du Fort de la Motte

Avenue des Onglées


Allée des Genêts
Rue de Rennes et de La Lande
Orientations d'aménagement et de programmation de quartier
Panorama des 5 secteurs
Principales affectations (à conforter ou à créer)
Espace public de type voirie à aménager / requalifier
Dominante habitat à créer ou à conforter
Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)
Coeur d'îlot vert et cheminement
Point de vue à préserver ou à valoriser
Haies à préserver ou à créer
Façade urbaine sructurée ou à structurer
Retrait de construction
Assurer la transition avec les tissus urbains voisins
Principes de déplacements (à conforter ou à créer)
Voie de desserte existante ou à créer
Cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter
RENNES MÉTROPOLE
Rue des Charpentiers
Judith d'Acigné
Avenue des Onglées

2. OAP "Le Pont d'Ohin Nord – Phase 1"

Engager une nouvelle extension de la zone d'activités.

Description du site

Le Pont d'Ohin est situé en entrée ouest de la ville d'Acigné, de part et d'autre du Chevré. Il s'agit d'un site d'activités important, notamment avec la présence de l'entreprise MX.

Le secteur d'extension est délimité à l'Ouest par la route de la Rougerais et l'espace agricole, au Nord par l'espace agricole et un siège d'exploitation, à l'Est par l'espace naturel de la vallée du Chevré et enfin au Sud par la zone d'activités existante. Il est identifié au Schéma de Cohérence Territoriale comme site potentiel d'extension urbaine, ainsi qu'au Schéma d'Aménagement Économique de Rennes Métropole.

Le site de projet (un peu moins de 8 hectares) se décompose en 2 phases (1AU et 2AU) dont seule la première fait l'objet de la présente OAP.

Superficie

La phase 1 du Pont d'Ohin Nord représente environ 3,5 hectares.

Occupation / usage actuels

Le site de projet à une vocation agricole (prairies).

Enjeux / objectifs

- Participer au rééquilibrage des fonctions résidentielles et économiques sur le territoire communal par la création de nouveaux emplois.
- Offrir un foncier nécessaire pour accueillir de nouvelles entreprises à vocation industrielle ou permettre le développement de celles existantes et ainsi garantir leur maintien sur Acigné.

Vocation et programmation

Vocation : Activités à dominante industrielle et artisanale.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Pas d'orientation particulière.

Densité attendue minimale attendue ~~par le SCoT~~ : Pas d'orientation particulière.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les nouvelles constructions garantissent une accroche fonctionnelle et volumétrique à la zone d'activité existante.

2/ Traitement des lisières

L'interface avec les espaces agricoles et naturels voisins doit être particulièrement soignée. À ce titre, le projet développe des écrans paysagers à l'Est de la zone d'activités, de façon à traiter la lisière avec la vallée du Chevré.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Au regard de la proximité du Chevré, la présence de zones humides est suspectée. Le projet doit vérifier cette hypothèse et en tenir compte dans une logique d'évitement, de réduction ou bien de compensation. Il tient également compte, en limite Est, du Milieu Naturel d'Intérêt Écologique des "Prairies de la Rougerais" et participe à sa préservation et sa valorisation.

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

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

Servitudes : Voir annexes. Le site est notamment concerné par le passage de la ligne Haute Tension Domloup-Servon-sur-Vilaine et la servitude I4.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : L'accès au site peut se faire depuis la route menant à la Rougerais ou depuis la zone d'activités actuelle dans le cadre d'une recomposition/extension du site MX**.**

Voies structurantes : En fonction de la nature des activités accueillies, une amélioration/sécurisation du carrefour entre la route de la Rougerais et la route Rennes/Acigné pourrait être nécessaire et conditionner l'aménagement du site.

Desserte en transports collectifs : Le site est situé à moins de 500 m d'un arrêt de bus.

Desserte pour les modes actifs : Un cheminement permet de relier le site au centre-ville d'Acigné et doit être préservé. Une amélioration de la desserte mode actif est par ailleurs à prévoir vers l'arrêt de transports en commun à l'entrée de la zone du Pont d'Ohin.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

L'aménagement de la phase 1 du site du Pont d'Ohin se fera au fur et à mesure de la réalisation des ~~réseaux~~ équipements internes à la zone.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les voiries et réseaux internes à la zone peuvent être réalisés dès 2025.

3. OAP "Le Botrel"

Poursuivre l'aménagement des quartiers nord en extension urbaine.

Description du site

Le site est localisé au Nord-Est de l'agglomération d'Acigné, de part et d'autre d'une ligne de crête. Il est limité à l'Est par la route Liffré/Noyal-sur-Vilaine et le vallon de Joval, à l'Ouest et au Nord par la RD 100, au Sud par la zone d'activités de la Sicotière et la ZAC du Champ du Botrel.

Il est identifié au Schéma de Cohérence Territoriale comme site potentiel d'extension urbaine et complète la politique de renouvellement urbain initiée par la Zone d'Aménagement Concerté du Centre et dans les secteurs périphériques au centre.

Superficie

Le site représente une surface globale d'environ 40 hectares.

Occupation / usage actuels

Le secteur se caractérise par un parcellaire ouvert occupé par des terres agricoles sur la quasi-totalité du site. Une végétation intéressante est présente au centre, notamment le long du chemin du Botrel ainsi qu'à l'Est, en transition avec le vallon de Joval (haie bocagère et boisement).

Des parcelles bâties avec jardin s'organisent le long de la RD 100, au niveau des hameaux de la Lande Guérin et du Chenais, tandis que la partie sud, inclue dans la Zone d'Aménagement Concerté "Botrel 1", est en cours d'aménagement.

Enjeux / objectifs

- Répondre à la forte demande de logements, sur le territoire de la Métropole rennaise en général et sur la commune d'Acigné en particulier, par la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat. Cela contribuera à l'accueil d'une population nouvelle et diversifiée en proposant différents produits de logements (libre, locatif, locatif social, accession aidée, etc.) et différentes typologies de logements (collectif, semi-collectif ou intermédiaire, individuel, etc.).
- Poursuivre le maillage de la trame verte urbaine et du réseau de cheminements engagés sur les précédentes opérations d'aménagement (ZAC de la Timonière et du Champ du Botrel) en s'appuyant sur les haies bocagères, arbres d'intérêt et chemins ruraux existants.
- Assurer, à terme, une continuité du tissu urbain au Nord-Est de la commune et une transition douce avec les espaces naturels et agricoles voisins ;
- Mettre en œuvre un maillage viaire et une desserte en transport en commun cohérente qui participent à un moindre usage de l'automobile.

Vocation et programmation

Vocation : Le secteur sera à dominante résidentielle. Compte tenu des secteurs non opérationnels (terrains déjà bâtis, abords du vallon de Joval et de la route Liffré/ Noyal-sur-Vilaine, etc.), le site du Botrel a une capacité d'accueil minimale de 800 nouveaux logements.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

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

Densité minimale attendue : 35 logements à l'hectare ~~Le projet vise une densité significativement supérieure à celle du SCOT de 2015.~~

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le parti d'aménagement développe des formes urbaines variées (collectifs, semi-collectifs, individuel groupé ou dense) et économes en foncier. Les nouvelles constructions concourent, tant dans leur organisation que dans leur volumétrie, à l'accroche avec l'urbanisation existante. Une cohérence d'ensemble est également recherchée le long de la RD 100 afin de pallier à l'effilochement du bâti observé sur cet axe. Par ailleurs, une densité plus importante est attendue aux abords des axes structurants, en particulier la rue du Botrel.

2/ Traitement des lisières

Les transitions avec les hameaux existants (Lande Guérin et le Chesnais) sont travaillées afin de conserver leur ambiance, de même qu'avec les espaces naturels et agricoles environnants. La topographie du site est quant à elle à exploiter dans la conception de l'aménagement et sert d'appui à la création ou au maintien de vues remarquables depuis la ligne de crête vers le maillage bocager et vers l'espace public central créé.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La présence de zones humides a été identifiée selon la méthodologie présentée dans l'évaluation environnementale de la modification du PLUi. Il convient dans le cadre du projet d'aménagement d'en préciser les contours afin d'appliquer la séquence Éviter/Réduire/Compenser.

Au-delà du relevé faune/flore réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, la présence d'espèces remarquables ou protégées sera vérifiée dans le cadre des études pré-opérationnelles.

Le projet intégrera l'objectif de préserver ou conforter la perméabilité écologique du secteur.

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Une trame verte, support d'espaces publics et de cheminements, irrigue le secteur du Botrel afin d'assurer les continuités écologiques dans le nouveau quartier et vers les milieux naturels d'intérêt voisins préservés (MNIE et zones humides du vallon de Joval). Elle participe également à la limitation des effets "îlots de chaleur urbains". Des axes paysagers principaux Nord/Sud prolongent la trame verte existante sur le Champ du Botrel et seront reliés entre eux par des axes paysagers secondaires Est/Ouest. Ces espaces libres paysagers sont le moins imperméabilisé possible afin de jouer pleinement leur rôle dans le fonctionnement hydrologique du site.

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

L'aménagement du secteur du Botrel privilégie une orientation des constructions préservant le confort d'été, des expositions favorables sur le plan énergétique ainsi qu'une certaine compacité (mitoyenneté des constructions individuelles par exemple).

Un îlot passif répondant aux critères du label "Passivhaus" devra être mis en place. Pour cela 4 critères doivent être atteints :

- La consommation de chauffage doit être inférieure à 15 kWh d'énergie utile par m² de surface de référence énergétique et par an ;
- Une consommation totale en énergie primaire (tous usages, électroménager inclus) inférieure à 120 kWh par m² de surface de référence énergétique par an ;
- Une perméabilité à l'air de l'enveloppe mesurée sous 50 Pascals de différence de pression inférieure ou égale à 0,6 par heure ;
- Une fréquence de surchauffe intérieure (> à 25°C) inférieure à 10 % des heures de l'année.

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

L'aménagement du secteur du Botrel est à ce titre conçu de façon à minimiser l'exposition des futurs habitants au bruit généré par la circulation automobile sur la RD 92 (orientation du bâti, effet pare-bruit, espace vert tampon).

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Les accès automobiles peuvent se faire depuis la RD 100 (Ouest et Nord) et depuis les rues Robert Doisneau et du Botrel au Sud. Aucun nouvel accès ne pourra se faire depuis la RD 92.

Voies structurantes : En limite du quartier, la RD 100 sera progressivement aménagée et transformée en voie urbaine en fonction de l'avancement de l'urbanisation. À l'intérieur du quartier, la desserte viaire doit être hiérarchisée à travers un réseau principal assurant un rôle liaison et de connexion avec les autres quartiers, un réseau secondaire assurant un rôle de distribution au sein des différentes entités du quartier et enfin un réseau tertiaire permettant d'irriguer les différents îlots. Cette hiérarchisation du réseau se traduit notamment par des aménagements spécifiques à chaque strate permettant de répondre à leurs objectifs propres.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus desservant le quartier du Champ du Botrel sera progressivement prolongée vers le Nord, au fur et à mesure de l'avancement de l'urbanisation du site. Elle s'appuiera sur l'axe central inter-quartier (rue du Botrel) et irriguera ainsi au mieux le Botrel.

Desserte pour les modes actifs : Un réseau complet de liaison modes actifs est à développer en prenant appui sur la trame verte et les espaces publics du quartier. Ce réseau devra à la fois permettre d'irriguer le quartier, d'accéder aux arrêts de bus et aux espaces de centralité du quartier et de pouvoir connecter le Botrel aux itinéraires de randonnée vers les vallées de la Vilaine et du Chevré.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

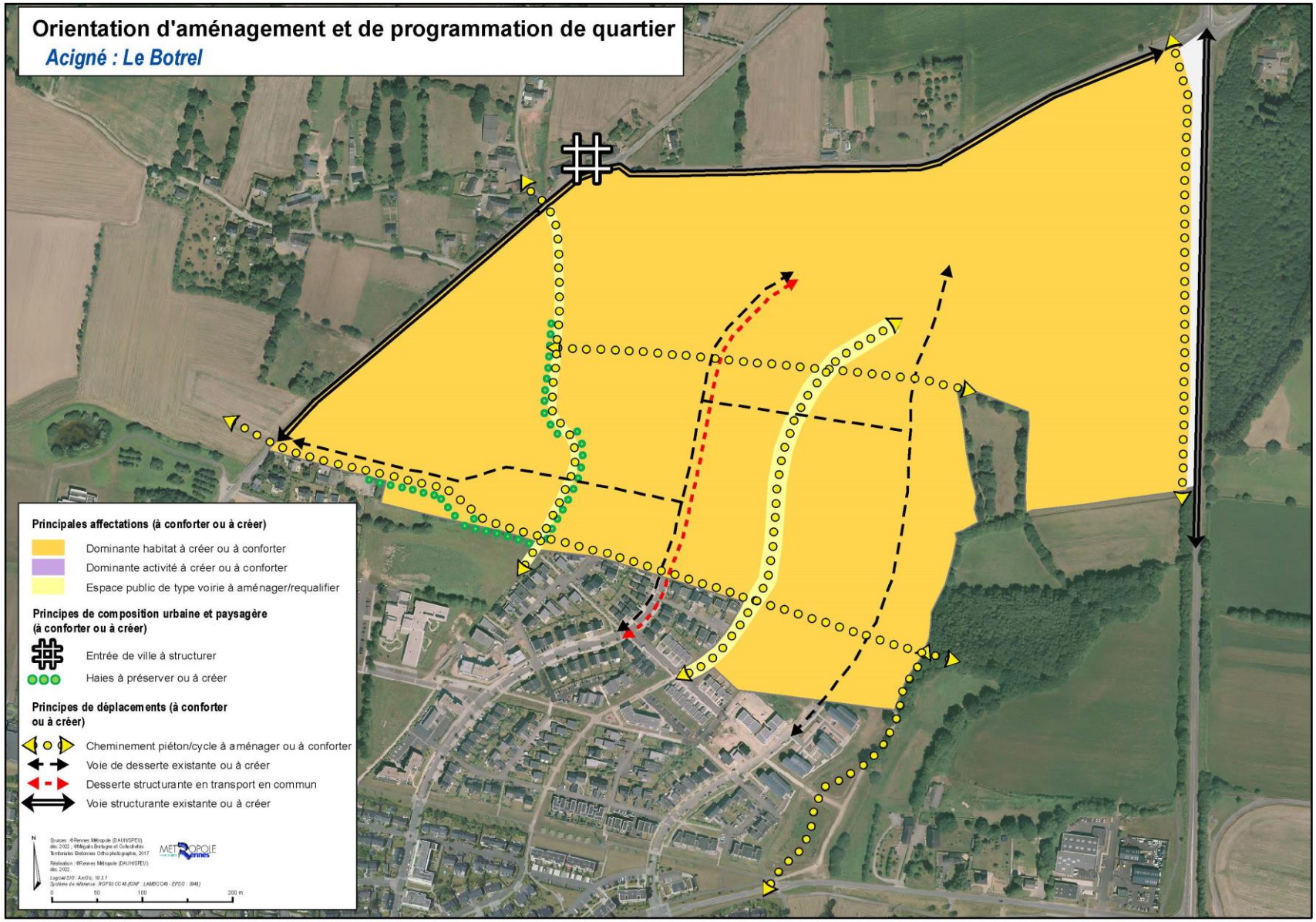
L'aménagement du secteur du Botrel se fera sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble, dans le respect des principes définis à l'OAP. Une première phase (ZAC Botrel 1) est en cours de réalisation. Une seconde phase permettra de poursuivre l'urbanisation de ce secteur qui ne se terminera qu'à long terme dans une troisième phase sur des terrains propriétés de la commune d'Acigné si la demande en logements se maintient.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

~~Ouverture à l'urbanisation de la seconde phase selon un calendrier prévisionnel de réalisation à compter de 2024 jusqu'à horizon 2035.~~
Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires à la ZAC du Botrel 1 ont été réalisés entre 2017 et 2023.
Ceux nécessaires à la ZAC du Botrel 2 seront réalisés à partir de 2025/2026.


Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Acigné : Le Botrel
Principales affectations (à conforter ou à créer)
Dominante habitat à créer ou à conforter
Dominante activité à créer ou à conforter
Espace public de type voirie à aménager/requalifier
Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)
Entrée de ville à structurer
Haies à préserver ou à créer
Principes de déplacements (à conforter ou à créer)
Cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter
Voie de desserte existante ou à créer
Desserte structurante en transport en commun
Voie structurante existante ou à créer
N
0 50 100 200 m

4. OAP "Joval 3"

Poursuivre l'extension du parc d'activités de Joval

Description du site

La ZA de Joval est situé au Nord-Est de la zone agglomérée d'Acigné, le long de la RD 92 Noyal-sur-Vilaine/Liffré et tient son nom du ruisseau et du vallon qui la borde à l'Ouest. Enfin au nord, la ZA est bordée par le MNIE des "Landes de Joval". Une première tranche (Joval 1) a été aménagée sur environ 7 ha avec l'accueil d'activités assez consommatrices d'espaces (déchèterie, centre technique municipal, atelier relais…). Une seconde tranche (Joval 2) a été réalisée dans le cadre de la ZAC du Champ du Botrel.

La troisième tranche (Joval 3) restant à aménager est identifiée au Schéma d'Aménagement Économique de Rennes Métropole et fait l'objet de la présente OAP.

Superficie

Joval 3 représente un peu moins de 5 ha.

Occupation / usage actuels

Le site correspond à un espace agricole. Un hangar est également présent.

Enjeux / objectifs

Participer au rééquilibrage des fonctions résidentielles et économiques sur le territoire communal par l'accueil de nouvelles entreprises de type PME.

Vocation et programmation

Vocation : Activités à dominante artisanale.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Pas d'orientation particulière.

Densité minimale attendue ~~par le SCoT~~ : Pas d'orientation particulière.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les nouvelles constructions veillent à garantir une accroche fonctionnelle et volumétrique à la zone d'activité existante. L'insertion paysagère des constructions le long de la RD 92 doit être de qualité. Une économie de foncier est attendue à travers une compacité du bâti.

2/ Traitement des lisières

La trame bocagère située au pourtour de l'opération est à préserver dans la mesure du possible à l'exception de celle le long de la RD 92, où l'enjeu est de gagner en visibilité pour les futures entreprises (création de failles paysagères par exemple).

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : La proximité du vallon de Joval et de son espace nature doit permettre une optimisation du foncier cessible et limiter la création d'espaces verts publics. Une attention particulière doit toutefois être apportée afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles (traitement perméable des espaces de stationnement par exemple). La proximité des zones humides du vallon de Joval est également à prendre en compte dans l'aménagement qui devra préserver leur fonctionnement.

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

L'objectif est de réaliser une opération d'aménagement économique garante du développement durable et en avance sur les mesures d'intégration et d'efficacité énergétiques.

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

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : L'accès au site se fait depuis la rue Jules Verne qui sera prolongée. Aucun nouvel accès ne pourra se faire depuis la RD 92.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Le site sera situé à environ 500 m des arrêts de bus situés au Botrel.

Desserte pour les modes actifs : Des cheminements pour piétons et cycles sont à réaliser dans l'opération et à ses abords. Il s'agit notamment de prévoir une liaison Est/Ouest mettant en relation le chemin passant sous la RD 92 (accès aux espaces agro-naturels), le chemin permettant d'accéder au reste de la ZA de Joval et les chemins situés dans le Vallon de Joval (accès au centre-ville, au Botrel, au transport en commun et au site naturel de la Vilaine).

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

L'aménagement de Joval 3 se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

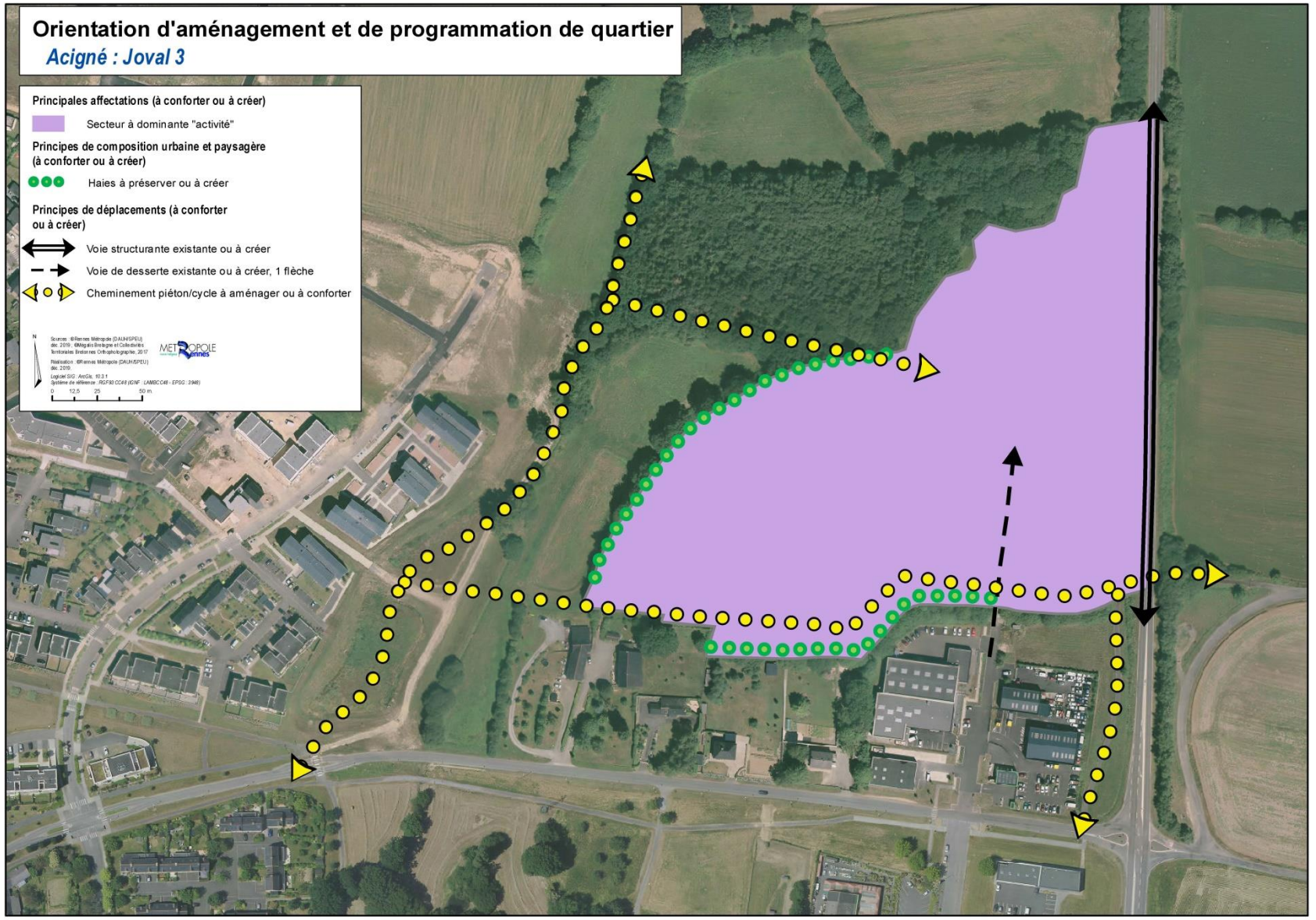
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires ont été réalisés.

.


Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Acigné : Joval 3
Principales affectations (à conforter ou à créer)
Secteur à dominante "activité"
Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)
Haies à préserver ou à créer
Principes de déplacements (à conforter ou à créer)
Voie structurante existante ou à créer
Voie de desserte existante ou à créer, 1 flèche
Cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter
N
0 12,5 25 50 m.