



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Bourgbarré

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



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

Sommaire

Partie 1 Le projet urbain communal5

1. Accueillir en organisant le développement urbain, améliorer le cadre de vie..... 10
2. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine 12
3. Fédérer et structurer le territoire communal par les équipements et les mobilités 13

Partie 2 Les OAP de quartier 17

1. OAP "ZAC de la Grée" 18
2. OAP "Centre-bourg" 23
3. OAP "Secteur G.Brassens" 31
4. OAP "Bel Air" 35

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.

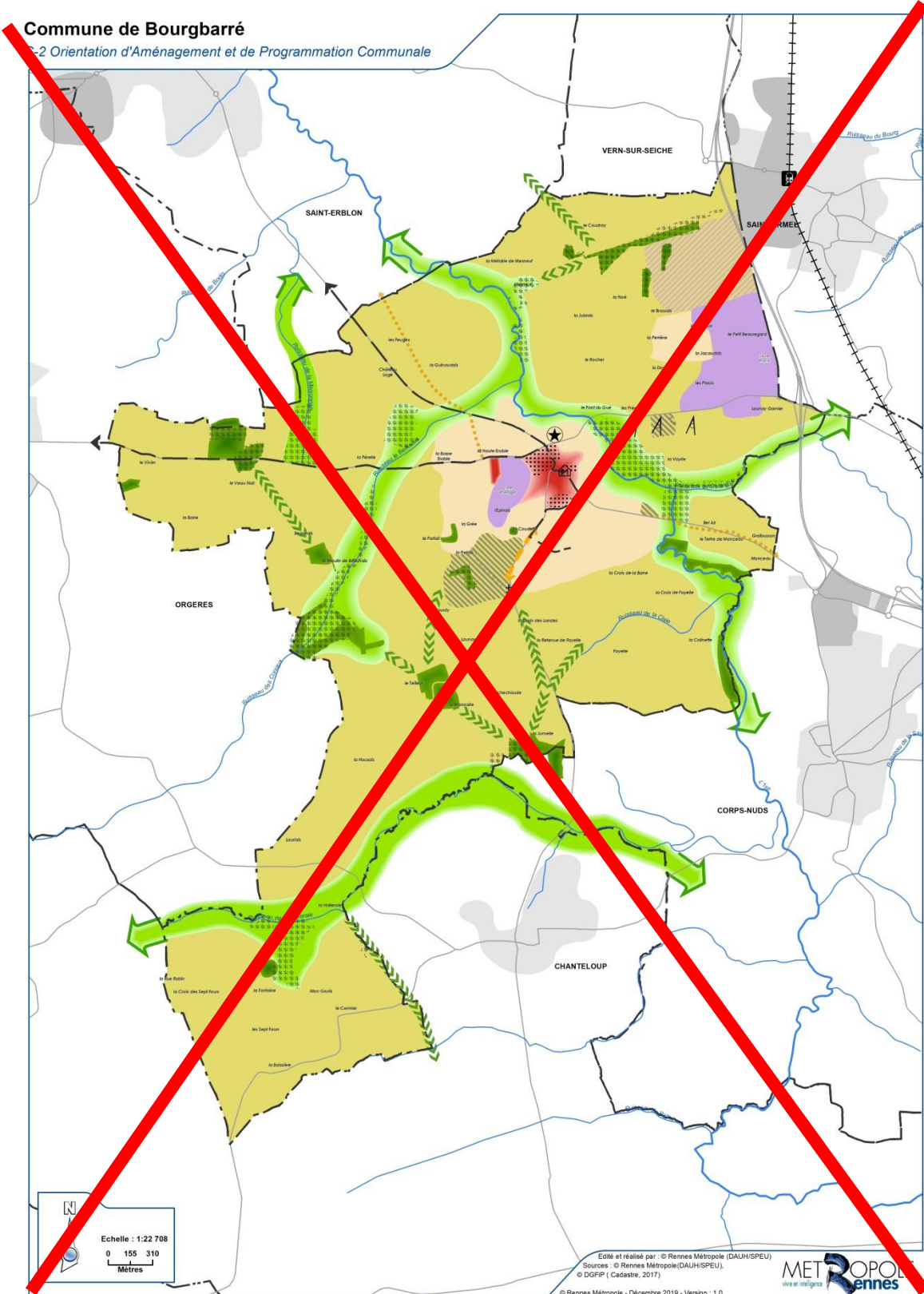
Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet Patrimonial, paysager et Trame Verte et Bleue et les axes de développement de la Ville Archipel" et "Santé, climat, énergie".

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



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 habitat
- Secteur d'extension urbaine à dominante activités

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

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

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

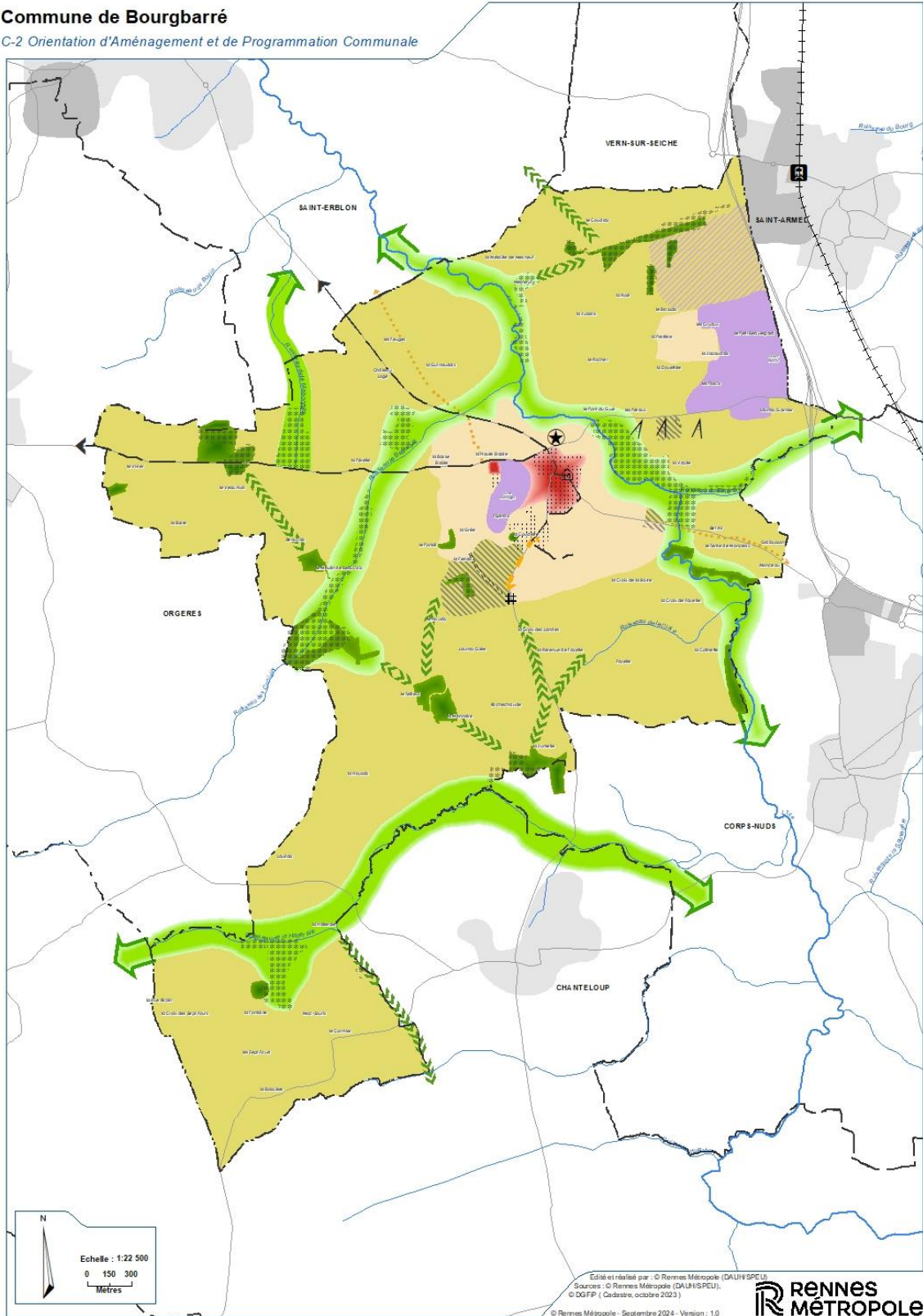
- Principe de desserte en transport en commun
- Axe viaire
- Principe de voirie en réflexion
- Cheminement doux communal

Éléments de contexte







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

Commune de Bourgarré











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 habitat
-  Secteur d'extension urbaine à dominante activités






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

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

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

-  Principe de desserte en transport en commun
-  Axe viaire
-  Principe de voirie en réflexion
-  Cheminement doux communal

Éléments de contexte

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

Introduction

Bourgarré est une commune située à moins 20 km au Sud de Rennes. Cette proximité de la capitale bretonne est aujourd'hui un atout stratégique qui nécessite une réflexion globale de son urbanisation future. Elle accueille une population d'environ **3844 4 920** habitants et connaît une croissance régulière. Cette dernière engendre une demande continue en logements. Devant cette nécessité la commune de Bourgarré a pris des mesures de façon à maîtriser son urbanisation future tout en améliorant son urbanisation présente.

L'objectif pour les prochaines années sera donc d'accueillir, d'intensifier et diversifier son tissu urbain pour garantir son développement tout en préservant son identité communale et sa qualité de vie.

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

Pour permettre cette mutation et ce développement, ~~la commune de Bourgarré~~, il est prévu de poursuivre l'effort de production de logements sur la commune. Pour accompagner cette évolution de la population la commune souhaite :

Poursuivre la diversité de l'offre d'habitat afin de favoriser les parcours résidentiels

Bourgarré, commune attractive, inscrit son développement à l'échelle métropolitaine, en cohérence avec la politique d'habitat de Rennes Métropole. La mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) a pour objectif de permettre à chacun de trouver un logement correspondant à ses besoins et à son budget. Outre l'objectif quantitatif, la diversification des logements, facteur de brassage social, de vitalité et de dynamisme de la commune, se traduit concrètement à l'échelle de chaque projet ou opération d'urbanisme. La ZAC de la Grée en cours d'aménagement répond complètement à cet objectif de mixité en proposant des formes variées d'habitat et une offre multiple de produits. Couplée à cette offre d'extension urbaine, la réflexion sur le centre bourg à travers des opérations de densification et de renouvellement urbain participe également à cet accueil. Les parcours résidentiels seront alors facilités au sein même de la commune pour les bourgarréens comme pour les autres. Un panel de logements diversifiés pour "tous" est donc proposé au sein de l'agglomération. **Il s'agira d'accompagner le PLH en vigueur, et notamment de définir des dispositions en faveur de la mixité sociale sur certains secteurs afin d'assurer la production de logements aidés et régulés, et de prévoir une production**

significative de logements adaptés pour un habitat favorable au vieillissement au plus proche des services et commodités du quotidien.

Au vu de l'augmentation de la population, une réflexion générale sera engagée pour étudier de nouvelles opportunités d'accueil de population ~~en extension, et d'évaluer~~ le besoin de nouveaux équipements si nécessaire, dans le respect du SCoT. **L'objectif est de favoriser un développement harmonieux de la commune en adaptant notamment la capacité d'accueil des équipements à l'évolution démographique. Par ailleurs, les opérations d'aménagement respecteront les objectifs de densité minimale définis par le PLH en vigueur (35 logements par hectare dans les secteurs d'extension urbaine, et 41 logements par hectare dans les secteurs de renouvellement urbain) dans une optique d'économie foncière et de développement durable.**

Maîtriser l'étalement urbain

La volonté communale d'économie d'espace est une préoccupation majeure. Il s'agit de prolonger le développement du bourg sur lui-même par la mutation et l'évolution des tissus urbains peu attractifs dans le centre. La conception de la ZAC de la Grée illustre bien cette priorité en proposant des typologies d'habitat variées et plus compactes (lots individuels denses, collectifs et intermédiaires ...). En complément, un travail sur le renouvellement urbain autour du centre-bourg relève des mêmes intentions visant l'optimisation du foncier. Plusieurs secteurs ont été identifiés pour ce faire et permettront l'accueil de logements diversifiés et participeront au dynamisme du centre bourg. La capacité opérationnelle de ces programmes représente un certain potentiel réparti **sur plusieurs secteurs identifiés au sein de l'enveloppe urbaine, dont la mobilisation a été hiérarchisée en trois grandes temporalités : 3-secteurs suivants : (cf. OAP de centre bourg)**

- **Secteur Nord Église**
- **Secteur Mairie Beau soleil**
- **Secteur de la Motte**

- **À court terme : renouvellement urbain des îlots de la Motte, de la Forge et du sud du bourg, mutation du site de l'ancienne graineterie et de la frange du pôle sportif à l'interface avec la rue Frédéric Lanne, densification des sites de la Coudette, de Bel Air et de la rue de la Grée à proximité du carrefour contact ;**
- **À moyen terme : renouvellement urbain de l'ensemble des îlots de la Forge, Beau soleil et sud bourg ;**
- **À long terme : densification du secteur du presbytère.**

Dans un terme non défini, l'emprise d'environ 10 ha occupée par l'entreprise Panaget constituera aussi un enjeu fort de recomposition du centre bourg. Dans le projet de la ZAC de la Grée et la réflexion sur les mutations du centre bourg, cette notion a déjà été anticipée notamment au niveau des liaisons et des connexions inter quartiers.

En complément, une réflexion sur la densification de la ZA du Placis pourra être engagée pour participer à cette notion d'économie du foncier.

Enfin, le secteur de la Douettée/Jacaudais terminera son urbanisation de façon limitée. Il s'agit de concilier les demandes des habitants qui souhaitent pouvoir urbaniser sur leurs terrains tout en préservant la qualité paysagère, urbaine et environnementale du quartier. Le passage en zone urbaine, compatible avec le SCoT, sera accompagné d'un fort niveau de végétalisation et de prescriptions paysagères afin de préserver l'aspect naturel et qualitatif du secteur.

Renforcer l'attractivité du cœur de bourg

Le développement urbain de la commune de Bourgarré s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Grée à l'ouest du bourg. L'objectif pour la commune est aujourd'hui de renforcer l'attractivité de son centre-bourg et de conforter son rôle central au sein du fonctionnement urbain communal, en accueillant une nouvelle offre de logements et d'équipements et en consolidant son offre de commerces et de services.

En ce sens, l'enjeu est de redonner au centre-bourg une place centrale dans l'armature urbaine communale et notamment celle de la polarité principale, dont l'axe structurant s'étend de la rue de l'ancienne mairie jusqu'à la rue des Sports. La centralité commerciale sera plus particulièrement recentrée de la place de l'église jusqu'à l'angle de la rue Frédéric Lanne en appui sur les commerces, services et équipements existants (médiathèque, ancienne mairie-école, école privée, mairie et église).

Les opérations de renouvellement urbain et de densification des îlots encadrant l'église, et notamment ceux de la Motte, de la Forge, Beausoleil et sud bourg, permettront de recentrer le développement urbain au sein du bourg en assurant une mixité fonctionnelle dans les nouveaux programmes (logements, commerces/services, équipements, espaces publics) et une connexion avec les autres polarités d'équipements et quartiers.

~~Le centre-bourg demeure le pôle central de la vie communale et le renouvellement urbain y participe. Cette approche de l'urbanisme privilégie une restructuration de l'existant tout en valorisant les éléments identitaires qui préexistent. Le bourg concentre équipements, services et commerces. L'objectif communal sera donc de conforter la fonction commerciale existant tant par des offres nouvelles que par un traitement des espaces publics, couplés par endroit d'une offre nouvelle d'habitat. Une meilleure lisibilité de l'espace et un fonctionnement viaire adapté participera à ce dynamisme. De plus, Si le maintien~~

~~du pôle commercial en centre bourg demeure l'enjeu principal, l'accueil d'une surface commerciale apparaît également important à soutenir pour assurer une offre commerciale complète et complémentaire. À moyen et plus long termes, l'augmentation de la population va engendrer des besoins nouveaux et supplémentaires en commerces qu'il faut anticiper dès à présent.~~

Conforter et renforcer l'activité économique existante et future (cf. OAP thématique Métropolitaine)

La zone d'activités les Placis se situe au Nord de Bourgarré en bordure de l'axe Rennes Angers et revêt une importance croissante pour la commune et à plus large échelle. Au regard des enjeux d'économie des espaces, il semble opportun de réinterroger la densité de ce secteur et de mener une réflexion sur l'optimisation des emprises au sol, couplée d'une réflexion sur les questions de stationnement et des déplacements doux.

En parallèle et dans ce contexte d'implantation stratégique, la zone d'activités de Bourgarré Nord est en cours de réalisation sur une surface de 45 ha environ. Sa localisation en bordure de l'axe Rennes-Angers le long de la RD 163 est un atout favorable pour l'attractivité et l'essor économique de ce secteur. Elle constitue la porte d'entrée sud de la métropole. L'objectif principal vise à proposer une offre foncière adaptée à la demande en foncier accessible et spacieuse pour accueillir des activités industrielles et logistiques. Cette zone est également appelée à conforter les besoins économiques communaux (artisanat, petites entreprises...) et sera donc complémentaire. La conception de l'extension s'appuie sur une démarche de développement durable et participe à la préservation de l'économie du foncier et le respect de l'environnement.

Maitriser les énergies et les questions climatiques

Les projets de bâtiments et les aménagements qui les accompagnent (espaces verts, stationnements, accessibilité piétonne...) intègrent la dimension environnementale. À cet égard, la ZAC de la Grée a retenu plusieurs principes dans son parti d'urbanisme : orientation et compacité des constructions, noues paysagères, renforcement des boisements existants, plantations nouvelles... À l'échelle communale, d'autres pistes seront explorées : éco-constructions, matériaux bioclimatiques, usage des énergies renouvelables...

Il s'agit également d'anticiper l'impact des normes énergétiques sur le parc existant notamment dans les anciens lotissements. Le renouvellement urbain peut être à terme une réponse à apporter à cet enjeu fort.

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

Le projet communal s'appuie sur la trame verte et bleue, véritable colonne vertébrale qu'il convient de préserver et renforcer sur certains sites. Ce patrimoine naturel fait partie **entière** de l'identité, de la qualité de vie et de la singularité communale. Il conviendra donc de le mettre en valeur et de le prendre en compte dans les projets futurs. Pour atteindre ces objectifs il faudra donc :

Prendre en compte les milieux naturels présents sur le territoire

Territoire essentiellement agricole, Bourgarré présente encore des secteurs exploités de manière plus extensive et moins artificielle. Ces milieux agro-naturels sont principalement des milieux humides : étangs, plans d'eau, cours d'eau, mares, prairies permanentes, ainsi que les bois et les haies bocagères. Ces espaces sont des zones refuges pour la faune et la flore sauvages. Ils jouent un rôle important dans le maintien de la biodiversité et doivent être protégés.

En ce sens, la vallée de l'Isse demeure un espace pas ou peu artificialisé notamment, lorsqu'elle longe le bourg et au niveau du site de la Vayrie. Le ruisseau des Coniaux conserve un caractère naturel au Nord du bourg pour continuer de jouer son rôle de connexion biologique. L'enjeu sera donc de continuer à mettre en valeur ces sites emblématiques **et identitaires de l'identité** de la commune comme lieux de convivialité et de détente pour l'ensemble des bourgarréens.

Protéger les continuités écologiques et mettre en relation les milieux naturels

Les milieux naturels ne peuvent pas fonctionner indépendamment les uns des autres. Ils sont reliés par des continuités naturelles que sont les vallées et les cours d'eau et présentent autant d'intérêt que les milieux qu'ils rejoignent. Ils facilitent les échanges d'espèces entre les espaces et il convient donc de les préserver et de les conforter le plus possible. Une attention particulière sera donc portée sur la vallée de l'Isse, le vallon des Coniaux, le vallon de la Hallerais, et les secteurs boisés de la commune notamment le Bois du Teilleul au sud-est du bourg.

Favoriser les échanges naturels dans les milieux peu propices

Les secteurs agricoles ouverts, principalement sur les plateaux sont quant à eux beaucoup moins favorables aux échanges et constituent pour de nombreuses espèces des

zones infranchissables. Ces grandes parcelles de cultures dépourvues de bocage constituent des discontinuités et l'enjeu est donc de recréer des continuités boisées (bocage ou bande boisée) qui assurent la mise en relation des espaces naturels de la commune et des vallons.

Les zones urbaines de la commune constituent également des secteurs infranchissables pour une majorité des espèces de nos campagnes. La conception de la ZAC de la Grée et de la ZA Nord y ont été particulièrement attentives à cette question en intégrant des réflexions sur une limitation de l'imperméabilisation, une gestion différenciée des espaces verts et une préservation des trames bocagères existantes et des boisements...

Un travail sur les liaisons douces a été mené et devra se poursuivre pour faciliter ces échanges. Pour ce faire la mise en place d'un système de ramification verte renforcera la perception de la nature en ville.

Valoriser le patrimoine bâti ancien et harmoniser l'architecture des nouvelles opérations au contexte local

Bourgarré est une commune rurale dont l'identité repose en partie sur un patrimoine architectural riche et significatif. L'installation de la mairie dans un ancien bâtiment agricole, celle de la bibliothèque dans une maison traditionnelle et le traitement paysager de la place de l'église, démontrent l'importance du patrimoine pour la commune. L'enjeu du projet sera donc d'identifier le patrimoine significatif de la commune ayant un intérêt historique pour permettre son évolution notamment dans certaines opérations de renouvellement urbain.

Dans l'hyper centre, les maisons anciennes sont implantées à l'alignement **de la rue** sur des parcelles longues et étroites. Les opérations de renouvellement urbain pourront s'inspirer de ce découpage parcellaire ainsi que des implantations en mitoyenneté fréquentes dans le tissu ancien. L'intégration des nouvelles opérations se fera alors plus naturellement. Pour valoriser le bâti ancien, une attention particulière doit être portée aux constructions qui le jouxtent. Afin d'harmoniser les constructions futures du bourg et des secteurs à forts enjeux patrimoniaux, certains principes d'intégration comme le respect des gabarits, la densité, la taille des parcelles et l'utilisation de matériaux traditionnels peuvent être des éléments de composition urbaine.

Plus largement, d'autres orientations urbaines sont données en vue de prolonger cette dynamique et de favoriser une architecture contemporaine capable de s'accorder avec l'image traditionnelle de la commune :

- mettre en valeur les constructions emblématiques de la commune : ancienne mairie-école, bâtiment traditionnel en brique, **presbytère** ;
- renforcer l'attractivité des lieux publics historiques ;

- prolonger la structure du tissu urbain existant et préserver les principes d'alignement à la voie et de cours semi-ouvertes ;
- favoriser la densification de l'habitat sur des secteurs stratégiques présentant un caractère urbain peu marqué ;
- enrichir le tissu urbain caractérisé par une architecture pavillonnaire et proposer des formes urbaines plus marquées.

- Profiter de la topographie pour offrir des vues sur le paysage environnant ;
- Créer dans les quartiers d'habitat existants et futurs des espaces verts et naturels de proximité, permettant à chacun de disposer d'espaces extérieurs.
- Favoriser l'implantation d'un espace d'animation ~~et de rencontre en valorisant et~~ en lien avec l'étang de la Vayrie ~~(cf. OAP de secteur).~~

Favoriser le maintien de l'agriculture

L'agriculture ~~est outre le fait d'être~~ une activité économique bien présente et nécessaire sur le territoire communal. Elle permet ~~également~~ la gestion du paysage rural et contribue ainsi fortement à la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi la commune souhaite assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes. Pour atteindre cet objectif, il a été décidé de protéger les terres, de favoriser l'activité agricole et de protéger les sièges d'exploitation existants.

Valoriser le cadre paysager de la commune ~~Favoriser les synergies avec les services et équipements~~

Le développement de la commune est l'opportunité de réfléchir à la définition d'une trame paysagère structurante reposant sur un maillage d'espaces publics et d'intérêt paysager et patrimonial, et assurant la végétalisation et la déambulation au sein des tissus urbains. Cette trame paysagère se décline sur un axe nord/sud et un axe est/ouest en appui sur les aménités existantes :

- Sur un axe est-ouest, il s'agira de mettre en valeur une coulée verte reliant les éléments de grand paysage de l'étang de la Vayrie à l'étang du Moulin de Beauvais, en passant par les pôles d'équipements communaux ;
- Sur un axe nord-sud, il s'agira de créer une coulée verte traversant le centre-bourg, reliant la motte féodale intégrée au sein d'un parc paysager, la place de l'église, les squares et jardins autour de la médiathèque et de l'ancienne mairie-école, le presbytère et son parc, le verger de l'ancienne graineterie, et enfin la ZAC de la Grée ;

Il s'agit de ~~les~~ relier ces espaces entre eux et d'harmoniser leur traitement. En la matière, le traitement paysager ainsi que les mobiliers urbains peuvent apporter de l'unité aux espaces publics sans pour autant uniformiser leurs fonctions. À travers ces aménagements, il s'agit de renforcer ~~le caractère identitaire~~ l'identité de Bourgarré. Plusieurs orientations ont ainsi été retenues afin d'offrir un paysage urbain de qualité et rendre l'espace extérieur agréable à l'usage :

- Faciliter l'accès à la base de loisirs de l'Étang de la Vayrie ;
- Favoriser l'accès à la campagne depuis la zone urbanisée ;

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

Constituer Conforter un axe d'équipements est-ouest, espace de liaisons inter quartier

L'armature urbaine communale se décompose en plusieurs polarités, dont celle des équipements qui sont regroupés sur un axe est-ouest allant de la base de loisirs de la Vayrie jusqu'à la ZAC de la Grée. Afin de répondre aux besoins générés par l'augmentation de la population communale, l'adaptation des équipements existants devra être anticipé et la programmation de nouveaux équipements pourra être étudiée, en veillant à garantir la cohérence d'ensemble et la complémentarité entre les différents pôles.

Le principe d'un axe d'équipements bien identifié vise deux intentions :

- constituer des liens entre quartiers nouveaux et quartiers existants, entre nouveaux habitants et bourgarréens actuels,
- assurer une lecture claire et cohérente de l'armature urbaine, facteur d'un meilleur fonctionnement et de circulations plus sécurisées.

Le premier site d'équipement se situe aux ~~L'équipement~~ les Dômes de l'Ise, qui a su répondre à des besoins spécifiques : espace jeunes, salles de musique et de danse ~~répétition~~, lieu de convivialité, sport en salle, ~~city-stade et pump-track~~. Il conviendra donc de le conforter en permettant son évolution, renforçant ainsi cet axe et en réalisant un lieu emblématique pour la commune. ~~La programmation d'un nouvel équipement y est envisagée.~~ Parallèlement, des espaces d'activités mis à disposition des associations sont proposés ; ce qui a permis de désengorger certains équipements existants, pour certains vétustes.

~~Cet équipement s'inscrit dans un axe caractérisé par la présence de la salle de sports et du terrain de tennis en direction de la base de loisirs.~~

Dans la continuité de cet équipement, le pôle sportif se compose d'une salle de sport et de terrains de tennis et de football. La frange située aux abords de la rue Frédéric



Lanne pourra faire l'objet d'une mutation au sein d'une opération mixte, permettant d'offrir de nouveaux locaux à destination d'équipements, en complémentarité d'une offre de service en lien avec la vocation sportive, et éventuellement de logements.

L'axe d'équipement se poursuit avec le pôle scolaire rue G. Brassens, composé de l'école et du centre de loisirs. La salle polyvalente assure la jonction en direction des équipements de la ZAC de la Grée.

~~À l'avenir~~ En lien avec l'extension urbaine de la commune, ~~il conviendra de prolonger l'axe d'équipements~~ il est prolongé vers l'ouest avec la construction d'une nouvelle école, visant à répondre à l'augmentation des effectifs scolaires. Au sein de la ZAC, plusieurs équipements et services ont déjà été implantés dont : un jardin partagé en lien avec l'école, une maison de santé, et des aires de jeux. Ces équipements et services doivent répondre aux besoins communaux, mais également aux nouveaux habitants du quartier de la Grée. Afin de créer une véritable polarité de quartier, cette offre pourra être complétée par l'implantation d'autres équipements et l'installation de nouvelles activités répondant aux besoins de proximité du quartier, aux abords du carrefour contact.

Au sein de la ZAC de la Grée, cet axe de pôles d'équipements est accompagné ~~et de l'accompagner~~ d'une trame verte (chemins piétons, aménagements paysagers, piste cyclable...). Il est nécessaire de créer au sein de ce nouveau quartier des ~~nouveaux~~ équipements extérieurs et bâtis afin d'y intégrer des lieux de vie et d'échanges. ~~À moyen terme, des équipements associatifs permettant l'accueil des habitants sont envisagés dans la ZAC. D'autres équipements ou aménagements seront réalisés pour créer une véritable polarité de quartier.~~

~~Le principe d'un axe d'équipements bien identifié vise deux intentions :~~

- ~~— constituer des liens entre quartiers nouveaux et quartiers existants, entre nouveaux habitants et bourgarréens actuels,~~
- ~~— assurer une lecture claire et cohérente de l'armature urbaine, facteur d'un meilleur fonctionnement et de circulations plus sécurisées.~~

Sur l'ensemble de la commune, l'équipement des quartiers va se poursuivre par des aménagements extérieurs, à proximité des habitations : mobilier urbain, espaces vert ou naturels, aires de jeux pour enfants et adultes, jardins paysagers ou familiaux, vergers...

~~Conforter les pôles existants et élargir l'offre d'équipements sportifs et socio-culturels~~

~~Les projets d'aménagements futurs vont à terme engendrer une augmentation de la population et dans ce cadre, la commune devra anticiper les besoins de ses habitants. La mixité sociale présente dans la future ZAC requiert une offre d'équipement adaptée et diversifiée. Un~~

~~maintien puis une augmentation des effectifs scolaires sont à prévoir dans le temps. Pour répondre à ces évolutions, les écoles ainsi que l'accueil périscolaire et de loisirs, le restaurant municipal, la bibliothèque ou encore les équipements sportifs, devront s'adapter. Un nouveau lieu d'accueil des associations et un terrain multisports sont programmés dans la ZAC de la Grée et une salle de sports est envisagée à proximité des Dômes de l'Isle.~~

~~À terme, une étude globale sera menée pour évaluer, préciser les besoins et localiser de nouveaux équipements sur la commune si besoin (ex: cimetière, groupe scolaire, aire d'accueil des gens du voyage...).~~

Traiter Valoriser les entrées de villes et espaces publics

Les entrées de ville sont importantes car elles donnent la première image de la commune. Bourgarré en compte plusieurs qu'il s'agit de marquer et valoriser. L'entrée Est depuis la ZA des Placis est marquée de plusieurs séquences et offre une perception dynamique et économique du territoire. Elle offre également un point de vue remarquable sur le bourg qu'il convient de préserver. L'entrée Nord depuis Saint-Erblon ~~a fait devra faire~~ l'objet d'un traitement plus apaisé. L'entrée Ouest depuis Orgères ~~a été sera~~ requalifiée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Grée. L'entrée Sud depuis Chanteloup ~~sera est~~ également valorisée ~~avec la création d'un giratoire et~~ permettant d'améliorer l'accès aux équipements scolaires et sportifs en y intégrant des modes doux.

Assurer une offre de mobilités performante et complémentaire

Le projet communal veut promouvoir une politique de déplacements globale et cohérente, ~~en se basant sur une~~ hiérarchisation des trames viaire et douce, définie en fonction des besoins en déplacements pour les véhicules et pour les modes actifs.

~~L'objectif est donc de mettre en œuvre les conditions pour développer les déplacements doux lorsqu'ils peuvent se substituer aux déplacements véhiculés. Les enjeux seront donc de :~~

- ~~- Assurer le partage des différents modes actifs sur les axes structurants~~

Il s'agira de sécuriser les axes structurants, telles que la rue d'Orgères ou encore la rue de l'ancienne mairie pour permettre la cohabitation des modes actifs, et d'apaiser les rues du centre-bourg telles que la place de l'église, la rue des Sports et la rue du Presbytère afin de donner plus de place à la piétonisation.

- ~~— Dessiner la ville piétonne — Les déplacements doux — Assurer un maillage de cheminements doux entre les quartiers~~

Pour ce faire un maillage ~~doux~~ entre les différents quartiers et les équipements sera poursuivi, ~~en appui sur~~

le maillage de cheminements se dessinant à partir des coulées vertes au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agira de développer un réseau de cheminements piétons et cycles sur l'ensemble de la zone urbanisée, qui ~~devra et ces grands axes doux qui vont~~ constituer une trame directrice pour les aménagements futurs.

- Promouvoir l'usage du vélo et l'aménagement des pistes cyclables

Sur la commune, l'objectif sera de poursuivre la mise en place du plan vélo se traduisant par la création de pistes cyclables, notamment par exemple des liaisons intercommunales : ~~déjà réalisées vers Saint-Armel et Corps-Nuds, et à venir à plus long terme vers Saint-Erblon, puis en direction de la ZAC Bourgarré Nord...~~ Comme les déplacements piétons, les déplacements cyclables sont favorisés lorsqu'ils s'accompagnent des aménagements spécifiques visant l'accessibilité et la sécurité : les sites propres sur certains secteurs à fort trafic, la création d'abris vélos sécurisés dans certains lieux stratégiques notamment au niveau des arrêts de bus, du terminus du bus ou encore à proximité des équipements les plus fréquentés.

- Développer l'offre en transport en commun

La commune de Bourgarré est desservie par des lignes de bus du réseau STAR qu'il conviendra d'adapter en fonction de l'évolution urbaine de la commune. Dans ce contexte, une adaptation ~~de la desserte trajet~~ du bus est envisagée, ~~afin proche du nouveau quartier de la Grée au nord est envisagée. L'objectif vise à de~~ desservir de manière privilégiée les secteurs d'habitat dense, ~~dont le nouveau quartier de la Grée~~ ainsi que les principaux lieux de polarité (équipements, services, commerces). L'ensemble de la politique de déplacements de la commune de Bourgarré cherche à faire converger modes doux et transports en commun par des aménagements spécifiques et des liaisons pratiques et lisibles.

- Limiter la part de la voiture sur l'ensemble des déplacements

Outre la promotion des modes de déplacements piétons-vélos et transports en commun, plusieurs actions sont menées, en zone urbaine pour limiter l'usage de la voiture et réduire l'impact du stationnement, ~~en adaptant à l'échelle de chaque opération l'offre de stationnement au plus proche des besoins des habitants.~~

~~Le périmètre des OAP de secteurs de projet est délimité dans le ou les documents graphiques du règlement (article R151-6 du CU)~~

Les OAP de secteurs de projet d'intensification/renouvellement urbain :

~~Définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels~~

~~s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville (article R151-6 du CU).~~

~~S'il n'y a pas de condition d'aménagement à donner, alors ne pas faire d'OAP de secteur de projet. Se limiter à en parler dans le projet de développement de la commune.~~

~~Schéma d'aménagement : il n'est pas obligatoire~~

~~Cas particulier des OAP de secteur sans règlement :~~

~~Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :~~

~~1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;~~

~~2° La mixité fonctionnelle et sociale ;~~

~~3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;~~

~~4° Les besoins en matière de stationnement ;~~

~~5° La desserte par les transports en commun ;~~

~~6° La desserte des terrains par les voies et réseaux~~

~~Un schéma d'aménagement est obligatoire. Il précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.~~

Les OAP de secteurs de projet en extension urbaine :

~~Obligatoire pour toutes les zones AU~~

~~Définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville (article R151-6 du CU).~~

~~Schéma d'aménagement : il n'est pas obligatoire~~

~~Cas particulier des OAP de secteur sans règlement :~~

~~Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.~~

~~Elles portent au moins sur :~~

~~1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;~~

~~2° La mixité fonctionnelle et sociale ;~~

~~3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;~~

~~4° Les besoins en matière de stationnement ;~~

~~5° La desserte par les transports en commun ;~~

~~6° La desserte des terrains par les voies et réseaux. Un schéma d'aménagement est obligatoire. Il précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.~~



Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "ZAC de la Grée"

Extension urbaine : poursuivre le développement de la frange Ouest de la commune.



Description du site

Localisation et délimitation :

Le secteur de la Grée se situe à l'ouest de la partie agglomérée de la commune de Bourgbarré. Le site est délimité au nord par la route d'Orgères, à l'est par les terrains de l'entreprise Panaget et au sud par la route de Chanteloup.

L'opération de ZAC créée le 15 janvier 2008 se compose en deux ensembles nord et sud bien identifiés de part et d'autre du hameau de la Fretais.

Superficie

La ZAC couvre environ 35 hectares.

Occupation / usage actuels

Le site est initialement constitué de parcelles nues à usages agricoles et de quelques maisons d'habitation isolées. Au fil de l'avancement de l'opération, le site accueille progressivement de nouveaux logements.

Enjeux / objectifs

Cinq objectifs principaux ont été développés dans le cadre du projet :

- Répondre à l'ensemble des demandes de logements et tenir compte de leur diversité afin d'accueillir une nouvelle population mixte ;
- Mettre l'accent sur la qualité paysagère et environnementale à apporter au projet d'aménagement de la ZAC ;
- Créer de nouveaux équipements publics adaptés aux besoins générés par l'accroissement de la population ;
- Proposer de multiples formes de l'habitat, de façon à créer des ensembles architecturaux harmonieux dans un souci d'économie de l'espace ;
- Privilégier un aménagement d'ensemble soucieux du développement durable.

Vocation et programmation :

Vocation : Le programme des constructions prévoit la réalisation de l'ordre de 880 logements et d'une école équipement de proximité. Situé en dehors du périmètre de la ZAC ~~sur le secteur du Presbytère, le secteur de la Coudette, comprenant un programme intergénérationnel, pourra accueillir en complément de nouveaux logements. un ensemble intergénérationnel est prévu. Le projet comprend un équipement pour la petite enfance, environ 11 logements familiaux et 18 logements adaptés pour personnes âgées ou à mobilité réduite puis dans une deuxième phase, un équipement pour la petite enfance.~~

Mixité fonctionnelle : d'éventuelles activités répondant aux besoins de proximité du quartier pourront être implantées aux abords du carrefour contact, au sein d'opérations mixtes composées de formes urbaines types intermédiaires et/ou petits collectifs comprenant des rez-de-chaussée actifs et des logements à l'étage.

~~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 par le SCoT : 25 logements à l'hectare.

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

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Pas d'orientation particulière.

2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

La mise en valeur du patrimoine naturel s'articule sur le maintien de la fonction environnementale, couplée d'une gestion des eaux pluviales dans la conception du schéma d'intention (succession des bassins à sec, inscrits dans les dépressions et les coulées vertes).

Il permet aussi de minimiser l'impact des constructions sur l'environnement. Le choix d'un entretien alternatif de ces lieux contraste avec les paysages plus « horticoles » qui accompagnent la voirie.

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

Risques et nuisances : 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 traversé selon un axe Nord/Sud par une servitude relative à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunication (PT3).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Deux accès principaux, au Nord et au Sud, permettent l'accès à la ZAC. ~~Dans un second temps, un accès au Nord-Ouest du site permet de desservir l'Est du futur quartier.~~

Voies structurantes : Le maillage s'organise autour d'une ossature hiérarchisée qui s'appuie sur :

- Une « épine dorsale » Nord / Sud irriguant l'ensemble du futur quartier en favorisant la sécurité dans les déplacements et la découverte de nouvelles séquences urbaines au gré de son parcours et qui donne à voir, sur les nouvelles perspectives urbaines créées et sur le patrimoine existant (hameaux de la Fretais et de la Grée ;
- Des voies secondaires projetées, connectées à la voirie primaire par un principe de bouclage et calibrées au regard de leur fonction principale de desserte ;
- Un réseau diversifié de voiries tertiaires de desserte dont le statut en plateau, favorise un partage des usages et une modération de la vitesse ;
- Des voies à sens unique ;
- L'optimisation du réseau existant, maintenue pour la desserte des riverains des hameaux avec notamment la requalification de la rue du Presbytère à statut mixte.

Desserte en transports collectifs : ~~la desserte de transports en commun desservira à terme la ZAC de la Grée via la voie structurante nord/sud. Une desserte de transport en commun qui s'inscrit à l'échelle de la commune et du centre-bourg. Un rééquilibrage des arrêts basés sur une plus grande efficacité d'irrigation des quartiers a permis de mettre en exergue la création d'un petit pôle « multimodal » au cœur de la ZAC offrant, à travers un espace public qualitatif, une plateforme d'échanges (terminus, parkings dédiés au co-voiturage, stationnement vélo...). Pour répondre à la réduction du temps de parcours, une voie en site propre, pénètre le quartier à partir de la rue de l'ancienne Mairie.~~ Les emprises des voies sont calibrées pour répondre aux différents usages d'occupation, en réduisant au minimum l'impact des surfaces minérales dédiées à la circulation motorisée. Seule la voirie primaire est conçue pour le trafic bus.

Desserte pour les modes actifs : Un maillage dense de circulations douces sécurisées, soit en site propre le long de l'épine dorsale, et au cœur de larges coulées vertes, soit en voiries mixtes partagées. Ces cheminements ciblés permettent de limiter les allongements des parcours et favorisent un processus de dynamisation des circulations douces...

Stationnement : Traité par petites poches de proximité et sur voirie le long des axes majeurs, la conception de l'espace public liée à cette fonction d'usage a induit la conception des îlots et la forme urbaine (stationnement unilatéral et rive plantée, côté opposé).

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble ~~pour la ZAC de la Grée.~~

Aménagement dans le cadre d'une ou plusieurs opérations pour les secteurs hors ZAC.

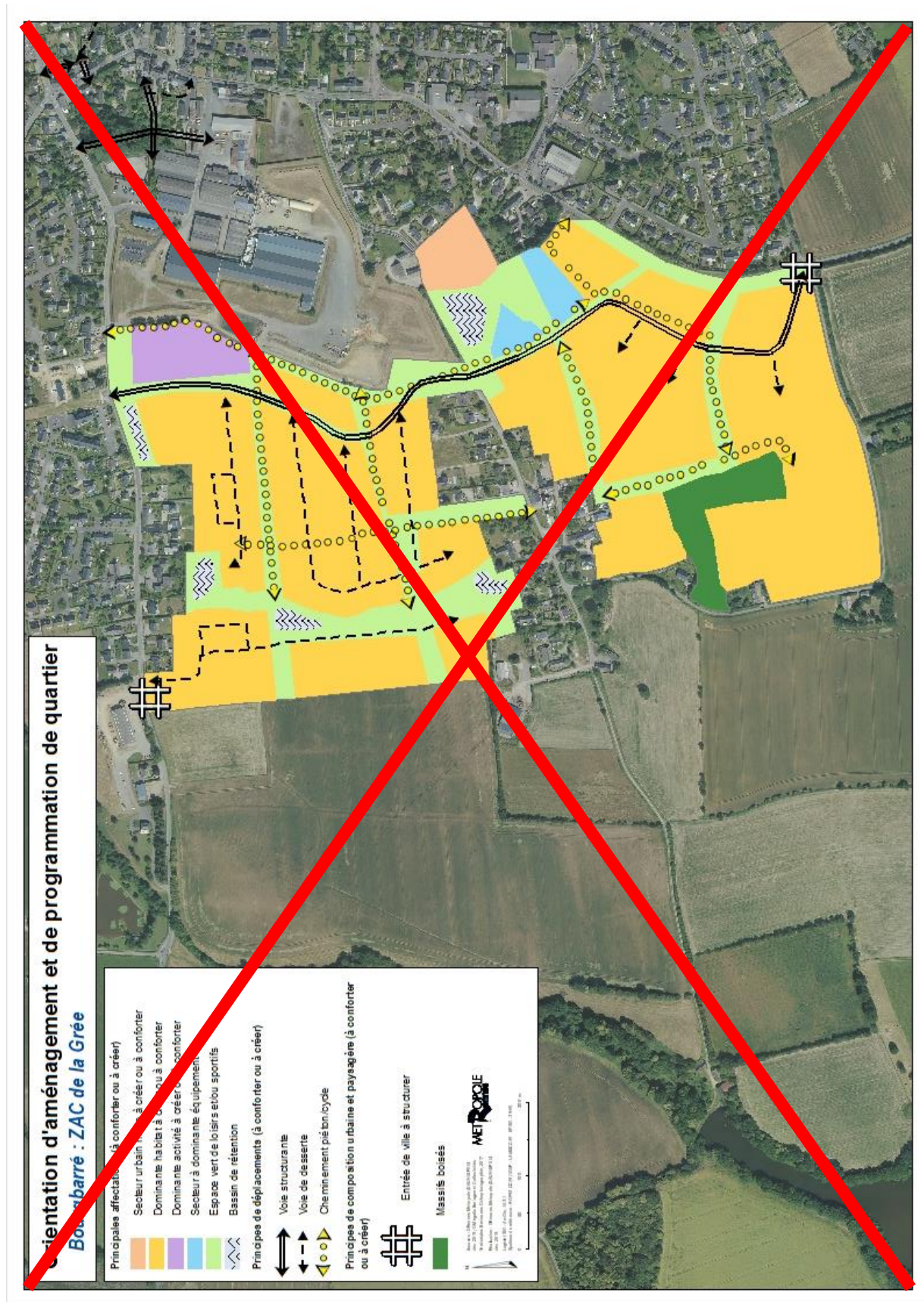


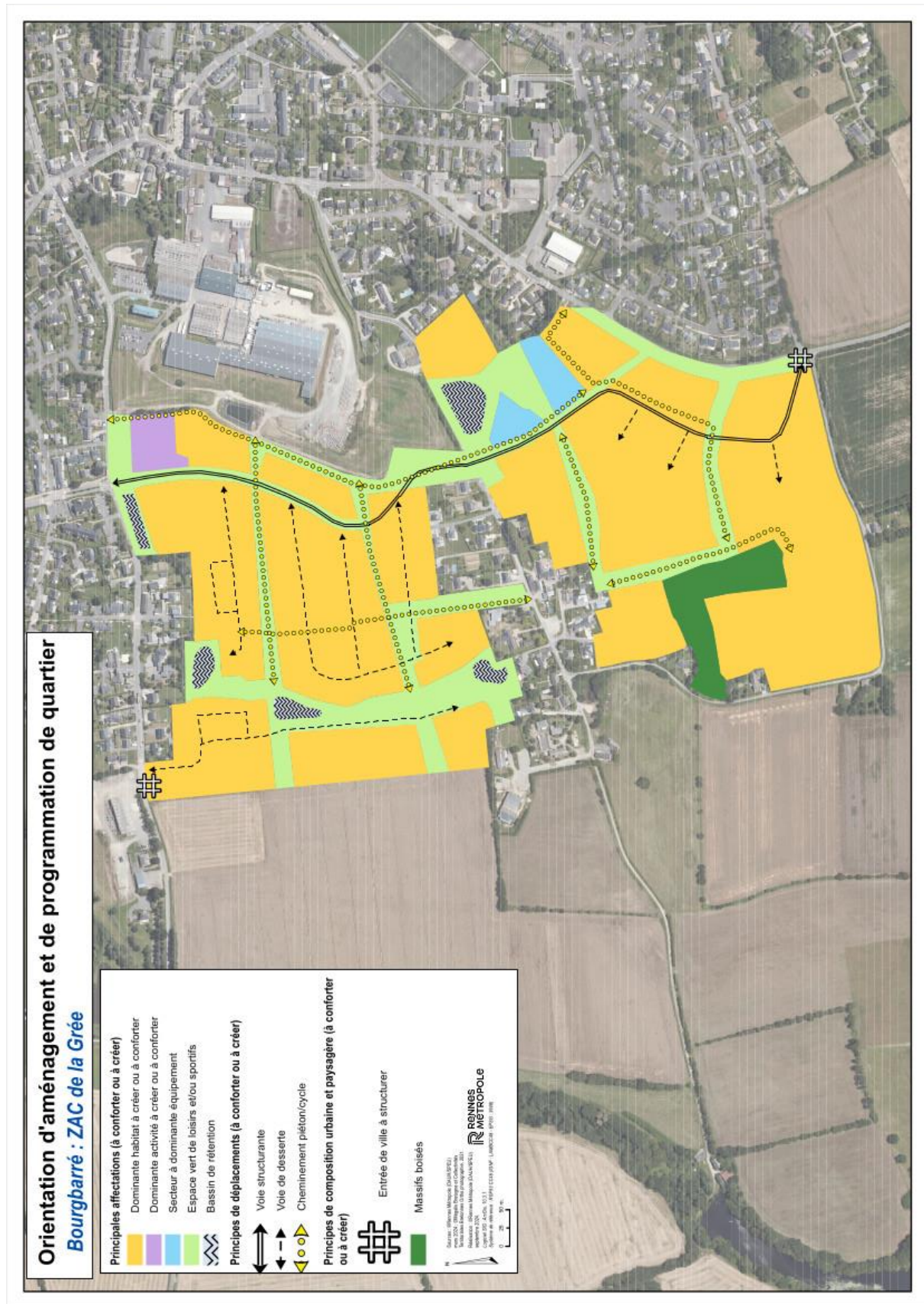
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.





2. OAP "Centre-bourg"

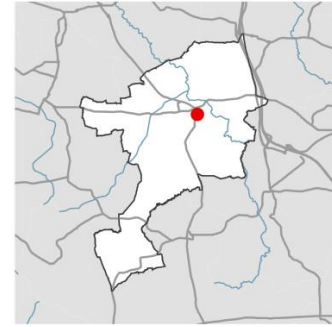
Renouvellement urbain **des îlots du cœur de bourg** :
Poursuivre la densification et la structuration du
centre-bourg



Description du site

Localisation et délimitation : le centre-bourg de Bourgarré se compose de 4 îlots s'organisant autour de l'église.

- L'îlot de la Motte au nord-ouest, délimité au nord par la rue d'Orgères, à l'est par la rue de l'ancienne mairie et au sud-ouest par le site industriel Panaget ;
- L'îlot de la Forge au nord-est, délimité au nord par la rue de l'Isle, à l'ouest par la rue de l'ancienne mairie, au sud par la rue du Beau Soleil et au nord par le lotissement rue Pierre de Coubertin ;
- L'îlot Beau Soleil à l'est, délimité au nord par la rue du Beau Soleil, à l'est par l'avenue François Mauriac, au sud par la rue des Sports et à l'ouest par la mairie ;
- L'îlot sud bourg, délimité au nord par la place de l'église, à l'est par la rue des Sports, au sud par la rue Frédéric Lanne et à l'ouest par la rue de l'ancienne mairie.



On distingue 3 ensembles fonciers répartis dans le centre-bourg :

~~Secteur "Nord église" (îlot entre la rue de l'Isle et la rue de l'Ancienne Mairie)~~

~~Structuré par deux axes importants, ce secteur se caractérise par la concentration du bâti sur le pourtour de l'îlot. Un bâti qui, depuis le carrefour de la rue de Rennes et la rue d'Orgères, encadre la vue sur l'église et marque l'entrée de bourg. Mis à part ce bâti historique principalement concentré sur la place de l'église et le long de la rue de l'ancienne mairie, le cœur de cet îlot est relativement peu dense et a longtemps été occupé par des prairies. Le redécoupage parcellaire relativement récent n'a malheureusement pas permis d'optimiser le foncier au regard de son positionnement central.~~

~~Secteur de "la Motte" (îlot accolé à l'entreprise Panaget à l'Ouest).~~

~~Situé au carrefour de la rue de Rennes et de Saint Erblon, ce site est certainement le site d'implantation le plus ancien du bourg. La première butte féodale se fond aujourd'hui avec la topographie naturelle du site. Il est vraisemblable que le bâti situé à l'ouest de la rue de l'ancienne mairie soit établi sur ce qui fut jadis un petit bastion de défense local. Ce secteur historique a une faible densité de bâti. Considérant la proximité des services couplés à l'espace vert de la butte, ce secteur rassemble plusieurs enjeux propices à une certaine qualité de vie.~~

~~Le centre Beau Soleil et les abords de la mairie
Positionné en plein centre, en contrebas de la mairie, ce secteur constitue une centralité secondaire avec un rôle de proximité. Il abrite des cellules commerciales et des services médicaux. Aux alentours de la mairie, la configuration du tissu urbain est complexe du fait de la présence de hangars et d'une maison. L'espace public autour de l'église et de la mairie mériterait de s'étendre dans un cadre constitué et plus lisible.~~

Superficie

- Îlot de la Motte : 1,9 ha
- Îlot de la Forge : 1,4 ha
- Îlot Beau Soleil : 1,2 ha
- Îlot sud bourg : 4,4 ha

Secteur Nord-église : 7 100 m²

Secteur de la Motte : environ 9 300 m²

Secteur Beau-Soleil : 6 800 m²

Occupation / usage actuels

La morphologie urbaine du centre-bourg de Bourgarré se structure autour de ces quatre îlots qui se composent :

- D'un noyau historique autour de la place de l'église, avec des implantations bâties anciennes composées de typologies issues de l'habitat des agglomérations rurales (maisons de bourg, maisons à boutique, dépendances...), datant du 16^e au 20^e siècle autour de la place de l'église et le long de la rue de l'ancienne mairie ;
- D'un tissu urbain mixte qui s'est constitué au fil du temps en cœurs d'îlots et le long de la rue des Sports, de la rue de l'ancienne mairie et de la rue Frédéric Lanne, avec des opérations de logements (collectifs rue Joseph Panaget et rue des Sports, et pavillonnaires), de commerces et de services (cellules commerciales Beau Soleil et Frédéric Lanne) ;

L'îlot de la Motte constitue le site le plus ancien du centre-bourg, puisqu'il abrite une ancienne motte féodale datant de l'époque médiévale, à l'origine de l'implantation historique de la paroisse de Bourgarré. Des anciennes fortifications du site défensif, il ne reste aujourd'hui que des vestiges se composant d'un monticule de terre au couvert boisé délimité de fossés, et entouré d'espaces boisés et d'une prairie. L'îlot se structure à présent par une alternance de maisons de bourg et de maisons à boutiques implantées à l'alignement ou en recul de la rue de l'ancienne mairie, avec des cours ou des clôtures donnant sur voie (sous-secteurs 1 et 2), et dont l'arrière de l'îlot est occupé des jardins (sous-secteur 4) et par l'espace boisé autour de l'ancienne motte en frange du site industriel Panaget (sous-secteur 3).

L'îlot de la Forge se compose également de maisons de bourg implantées à l'alignement ou en recul de la rue de l'ancienne mairie et de la place de l'église (sous-secteur 1), avec des jardins en cœur d'îlot dont certains ont été divisés pour accueillir ponctuellement de nouvelles constructions plus récentes (sous-secteur 2). L'impasse de la Forge dessert notamment de grands fonciers faiblement bâtis, avec des pavillons implantés en milieu de parcelles (sous-secteur 3).

L'îlot de Beausoleil est constitué de cellules commerciales et de services (sous-secteur 3) situées en contrebas de la mairie et des espaces publics autour de l'église (sous-secteur 1), et d'un tissu pavillonnaire implanté le long de la rue des Sports et de l'avenue François Mauriac (sous-secteur 3).

L'îlot sud bourg, se compose de maisons de bourg et de maisons à boutiques formant un front bâti implanté à l'alignement de la place de l'église, et également en 2nd rang (sous-secteur 1). Cet alignement se poursuit rue des

Sports avec l'implantation d'un bâtiment collectif de logements et de services, en face de la mairie (sous-secteur 2). Le cœur d'îlot est traversé par la rue Joseph Panaget, qui dessert des logements collectifs (sous-secteur 4) et l'école privée (sous-secteur 3). Le sud de l'îlot, le long de la rue Frédéric Lanne, est constitué d'un tissu pavillonnaire et du bâtiment de l'ancienne mairie école sur l'angle sud-ouest (sous-secteur 5) et de cellules commerciales à l'angle sud-est (sous-secteur 2).

~~Le secteur Nord-église est constitué de parcelles bâties accueillant de l'habitat.~~

~~Le secteur de la Motte est constitué de parcelles nues et arborées, ainsi que de parcelles bâties accueillant de l'habitat.~~

~~Le secteur Beau-Soleil accueille des locaux d'activités et de l'habitat.~~

Enjeux / objectifs

L'enjeu est de recentrer le développement urbain de la commune au sein des espaces déjà constitués du centre-bourg et ainsi de conforter son rôle central dans le fonctionnement urbain communal. Les objectifs à poursuivre sont les suivants :

- Permettre la densification de fonciers peu denses en cœur de bourg, et ainsi limiter les extensions urbaines consommatrices de foncier agricole ou naturel ;
- Poursuivre la production d'une offre en habitat sur la commune, respectant des objectifs de densité et de mixité sociale ;
- Consolider l'offre en commerces et services du cœur de bourg en redéfinissant une centralité s'étirant de la place de l'église jusqu'à la rue Frédéric Lanne ;
- Recomposer les différents îlots en préservant et en mettant en valeur les éléments constitutifs de l'identité communale : motte féodale, ancienne mairie école, le patrimoine bâti du cœur de bourg ;
- Paysager les espaces publics et créer une trame verte traversant et reliant les différents îlots du cœur de bourg ;
- Préserver un espace public piéton majeur autour de l'église et de la mairie, et assurer des déplacements doux à travers l'ensemble du centre-bourg permettant de relier les polarités de commerces, de services et d'équipements ainsi que l'offre de transports en commun ;
- Aménager les voies de desserte en fonction de leur hiérarchisation dans la trame viaire communale ;
- Veiller aux transitions avec les franges bâties déjà constituées aux abords du centre-bourg ;

~~Le renouvellement urbain est une des clés pour l'économie de l'espace urbanisé, mais il doit aussi être l'occasion de renforcer le poids du centre-bourg sur la zone agglomérée. Cette approche de l'urbanisme~~

~~privilégie une restructuration de l'existant tout en valorisant les éléments identitaires qui préexistent. Il s'agit de prolonger le développement du bourg sur lui-même par la mutation et l'évolution des tissus urbains peu attractifs dans le centre.~~

~~Ainsi on identifie les objectifs suivants :~~

- ~~— Répondre au besoin de création de nouveaux logements;~~
- ~~— Restructurer et densifier le centre;~~
- ~~- Favoriser la mixité fonctionnelle dans le centre.~~

Vocation et programmation

~~**Vocation** : Les ilots accueilleront majoritairement du logement, ainsi que du commerce, des services, des équipements et des espaces publics. L'ensemble des secteurs accueilleront du logement. Le secteur Beau Soleil accueillera également des locaux d'activités.~~

~~**Mixité fonctionnelle** : Une programmation mixte, comportant une offre de logements et de commerces/services sera attendue sur la centralité commerciale, de la place de l'église jusqu'à la rue Frédéric Lanne, en passant par la rue des Sports. Les programmes construits sur le secteur Beau Soleil pourront faire l'objet d'une programmation mixte habitat / activité.~~

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

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

~~**Ilot de la Motte** : 41 logements à l'hectare (sauf pour les sous-secteurs 2 et 3 sans orientation particulière) ;~~

~~**Ilot de la Forge** :~~

- ~~- Sous-secteur 1 : pas d'orientation particulière ;~~
- ~~- Sous-secteur 2 : 41 logements à l'hectare pour une opération de 15 logements ou plus, et 25 logements à l'hectare pour une opération de moins de 15 logements ;~~
- ~~- Sous-secteur 3 : 41 logements à l'hectare ;~~

~~**Ilot Beau Soleil** : 41 logements à l'hectare (sauf pour le sous-secteur 1 sans orientation particulière) ;~~

~~**Ilot sud bourg** : 41 logements à l'hectare (sauf pour les sous-secteurs 1, 3 et 4 sans orientation particulière) ;~~

~~Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant : Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements. à défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70m². Les équivalents-logements~~

~~obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.~~

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

~~Le projet prévoit un aménagement d'ensemble du centre-bourg, visant à restructurer son armature urbaine en :~~

- ~~- Reconstituant un axe structurant en appui sur le linéaire allant de la rue de l'ancienne mairie, à la place de l'église et jusqu'à la rue des Sports. Ce principe se traduit par l'extension d'un front bâti déjà constitué le long de ces rues, en accueillant des opérations aux fonctions urbaines mixtes (logements, commerces/services) marquant l'urbanité et la centralité du centre-bourg ;~~
- ~~- Recomposant les cœurs et arrières d'ilots en appui sur une trame paysagère structurante. Ce principe se traduit par la mise en œuvre d'opérations de logements en densification se greffant sur une coulée verte traversant chaque ilot ;~~

~~Ces grands principes devront se décliner à l'échelle de chaque ilot.~~

~~Ilot de la Motte :~~

~~Sur la rue de l'ancienne mairie, la structuration d'un front bâti permettra de marquer l'axe historique de faubourg via des implantations à l'alignement de la voie qui sera tenu par des pignons, façades ou murs de clôtures constitués, et des formes urbaines qui devront s'intégrer en cohérence avec les gabarits des maisons de bourg. Le sous-secteur 1 fera plus particulièrement l'objet d'une recomposition d'ensemble en lien avec la requalification et la sécurisation du carrefour routier, qui nécessitera que le front bâti reconstitué soit positionné en retrait de la rue d'Orgères pour permettre l'élargissement de la voie. Le sous-secteur 2 composé en majeure partie de maisons de bourg et de maisons à boutiques identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL), sera à préserver dans son ambiance actuelle, et de nouvelles constructions pourront s'y implanter ponctuellement en cohérence avec la trame bâtie existante.~~

~~L'arrière de l'ilot fera l'objet d'une recomposition d'ensemble en veillant à préserver et à mettre en valeur l'histoire du site. Le sous-secteur 3 au nord sera notamment dédié à l'aménagement d'un espace paysager ouvert autour de l'ancienne motte féodale, permettant de mettre en valeur cette entité patrimoniale, d'offrir de nouveaux usages récréatifs, et de créer des cheminements doux entre la rue d'Orgères et le cœur de bourg. La délimitation entre les sous-secteurs 3 et 4 s'appuiera sur l'aménagement d'une voie piétonne, se basant sur le tracé d'une venelle historique. Le sous-secteur 4 fera l'objet d'une opération de logements en densification dont les gabarits et les implantations des~~

formes urbaines devront être définis en cohérence avec le tissu environnant et notamment les maisons de bourg à l'est.

Ilot de la Forge :

En cohérence avec l'ilot de la Motte, le front bâti le long de la rue de l'ancienne mairie au sein du sous-secteur 1 devra être préservé et étoffé avec de nouvelles constructions dont l'implantation à l'alignement de la voie pourra être tenue par des pignons, façades ou murs de clôtures constitués, et dont les gabarits devront être en cohérence avec les maisons de bourg identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL).

L'arrière de l'ilot, aujourd'hui peu dense, sera à recomposer en appui sur une voie de desserte interne reliant la rue de l'ancienne mairie et l'impasse de la Forge, qui desservira des opérations de logements en densification au sein des sous-secteurs 2 et 3. Les gabarits et les implantations des formes urbaines devront être définis en cohérence avec le tissu environnant et la topographie du site.

Ilot Beausoleil :

Cet ilot fera l'objet d'une réorganisation d'ensemble, visant à restructurer une façade urbaine donnant sur la rue des Sports. En ce sens, le pôle d'équipements publics du sous-secteur 1 sera maintenu et conforté avec une éventuelle extension de la mairie, une mise en valeur paysagère et une piétonisation des espaces publics situés à ses abords. Au sein du sous-secteur 2, la structuration d'un front bâti donnant sur la rue des Sports permettra de marquer la centralité du cœur de bourg avec des opérations mixtes implantées à l'alignement de la voie et composées de formes urbaines de type intermédiaires ou petits collectifs avec des rez-de-chaussée à destination d'activités (commerces, services) et des logements à l'étage. Le sous-secteur 3 sera quant à lui dédié à une opération de logements avec des formes urbaines denses dont les implantations et les gabarits devront être définis en cohérence avec la topographie du site et les tissus environnants.

Ilot sud bourg :

En cohérence avec l'aménagement de l'ilot Beau Soleil, le front bâti déjà existant sur la place de l'église et sur la rue des Sports sera à poursuivre et à étoffer jusqu'à l'angle avec la rue Frédéric Lanne. Au sein du sous-secteur 1 le tissu historique de maisons de bourg et de maisons à boutiques identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL), sera à préserver dans son ambiance actuelle, et de nouveaux commerces pourront s'y implanter. Par ailleurs, le sous-secteur 2 pourra également accueillir des opérations mixtes implantées à l'alignement de la voie et composées de formes urbaines de type intermédiaires ou petits collectifs avec des rez-de-chaussée à destination d'activités (commerces, services) et des logements à l'étage.

En cœur d'ilot, les sous-secteurs 3 et 4 composés de tissus déjà constitués et principalement organisés autour de la rue Joseph Panaget, seront à conforter dans l'attente d'éventuelles mutations. L'aménagement de l'ilot permettra notamment de prendre appui sur ces équipements, que sont l'école privée et la médiathèque, pour créer une liaison piétonne structurante connectant ces différents sites. L'aménagement d'un espace vert à l'arrière de la médiathèque et de la salle des anciens combattants viendra également compléter cette offre et servira de support pour une connexion piétonne en direction de l'ilot de la Motte.

Sur la frange sud de l'ilot, le sous-secteur 5, peu dense, fera l'objet d'une recombinaison d'ensemble qui veillera à garantir une continuité piétonne en direction du sous-secteur 4 et de l'allée du Meslier. Des opérations de logements seront mises en œuvre, dont les implantations et les gabarits des formes urbaines devront être définis en cohérence avec le tissu environnant. Le bâtiment de l'ancienne mairie-école, véritable repère urbain, devra être préservé mais ses usages pourront muter et ses abords pourront être intégrés dans le projet d'aménagement global.

~~Secteur de la Motte : Le Sud et l'Ouest de l'ilot a pour vocation principale l'habitat, tandis que le Nord-Est de l'ilot sera préservé en espace vert, notamment pour préserver la motte féodale.~~

~~Secteur Beau Soleil : L'ilot sera recomposé pour étendre l'espace public autour de l'église et de la mairie.~~

2/ Traitement des lisières

Ilot de la Motte : la frange nord-ouest de l'ilot sera bordée par un espace paysager ouvrant les points de vues vers la motte féodale et vers le clocher de l'église depuis la rue d'Orgères. Le mur en pierre longeant le site de la motte et donnant sur la rue d'Orgères devra être préservé dans la mesure du possible au regard du réaménagement de cet axe : il pourra notamment être déplacé en recul de la voie pour permettre son élargissement, et dans le cas d'une démolition ses matériaux devront être réemployés dans le cadre du projet. Les franges ouest et sud devront faire l'objet d'un aménagement paysager afin de préserver le quartier des nuisances du site industriel Panaget. Le front bâti le long de la rue de l'ancienne mairie et de la rue d'Orgères marque la délimitation de l'ilot sur ses franges nord et ouest.

Ilot de la Forge : les franges avec le secteur pavillonnaire rue Pierre de Coubertin seront traitées par des aménagements paysagers permettant d'assurer une couture entre les deux quartiers et d'intégrer les nouvelles constructions. Au sein du sous-secteur 3, la haie existante sur sa bordure sud sera préservée. Le front bâti le long de la rue de l'ancienne mairie marque la délimitation de l'ilot sur ses franges ouest et sud.

Ilot Beau Soleil : les franges nord et est de l'ilot devront faire l'objet d'un traitement de l'espace public aux abords des nouvelles opérations, en cohérence avec les voies

existantes. Le front bâti le long de la rue des Sports marquera la délimitation de l'îlot sur sa frange sud.

Ilot sud bourg : Le front bâti le long de la place de l'église, de la rue des Sports jusqu'à l'angle de la rue Frédéric Lanne marquera la délimitation de l'îlot sur ses franges nord et est. Les franges sud et ouest du sous-secteur 5 devront faire l'objet d'un traitement de l'espace public aux abords des nouvelles opérations, en cohérence avec les voies existantes, et en couture avec les tissus urbains des autres sous-secteurs.

~~Pas d'orientation particulière.~~

3/ Qualité environnementale et prévention des risques

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Une nouvelle armature paysagère sera créée au sein du centre-bourg, et se matérialisera par une coulée verte qui assurera une continuité douce traversant chaque îlot et s'étoffant par endroit autour d'espaces publics et paysagers. La trame principale reliera sur un axe nord-sud le parc aménagé autour de la motte féodale, les espaces publics autour de la mairie et de l'église, le square à l'arrière de la médiathèque et l'ancienne mairie école. De manière transversale, des venelles ou ruelles historiques ou des cheminements créés aux interstices de nouvelles opérations, pourront se greffer sur cette trame pour mailler et connecter les îlots.

~~Secteur de la Motte : Au Nord Est de l'îlot, le site de la butte féodale sera préservé en espace vert.~~

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

Risques et nuisances : 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 nord de l'îlot du secteur de la Motte est identifié comme une zone de présomption de prescriptions archéologiques. Chaque îlot est en partie concerné par le périmètre délimité des abords de la croix du cimetière (AC1). ~~Le secteur Beau Soleil, Nord église et de la Motte font l'objet d'un périmètre de protection (AC1).~~

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur :

Les accès se feront depuis les voies existantes encadrant chaque îlot.

Ilot de la Motte : accès depuis la rue de l'ancienne mairie, aucun accès depuis la rue d'Orgères.

Ilot de la Forge : accès depuis la rue de l'ancienne mairie et depuis l'impasse de la Forge.

Ilot Beausoleil : accès depuis la rue des Sports, la rue du Beausoleil et l'avenue François Mauriac.

Ilot sud bourg : accès depuis la rue de l'ancienne mairie, de la rue des Sports, de la rue Joseph Panaget et de la rue Frédéric Lanne.

~~— Secteur Nord église : Création de deux accès depuis la rue de l'Isle, la rue de l'Ancienne Mairie. Un accès secondaire pourra être créé depuis l'Impasse de la Forge.~~

~~— Secteur de la Motte : L'îlot sera desservi par des voies à créer depuis la rue d'Orgères et l'impasse qui prend appui sur la rue de l'Ancienne Mairie. Un accès secondaire pourra être créé depuis la rue de l'Ancienne Mairie. Un accès sera ménagé vers les parcelles au Sud.~~

Voies structurantes :

Chaque îlot sera maillé par des voies de desserte interne, connectées au réseau de voies principales et secondaires du centre-bourg. Ces voies seront traitées de manière partagée, avec des gabarits réduits.

Ilot de la Motte : voies internes à créer pour assurer le maillage viaire au sein de chaque sous-secteur, éventuellement en bouclage.

Ilot de la Forge : voie interne à créer via un bouclage entre la rue de l'ancienne mairie et l'impasse de la Forge

Ilot Beausoleil : voies internes à créer pour assurer le maillage viaire au sein de chaque sous-secteur, éventuellement en bouclage.

Ilot sud bourg : voie interne de la rue Joseph Panaget à conforter à partir de laquelle d'autres voies de desserte pourront être créés pour desservir les opérations.

~~— Secteur Nord église : La voie principale de desserte de l'îlot prendra appui sur la rue de l'Isle et la rue de l'Ancienne Mairie.~~

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°74 permet de relier le centre-bourg de Bourgarré à la station de métro "Henri-Fréville" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : un réseau dédié aux modes actifs sera créé en appui de la coulée verte, des ruelles/venelles historiques, des nouveaux cheminements piétons/cycles au sein des opérations d'aménagement, et des réaménagements de voiries existantes.

~~— Secteur de la Motte : Des accès piétons seront aménagés depuis la rue d'Orgères, la rue de l'Ancienne Mairie et la voie à créer vers le site de la motte féodale.~~

Stationnement : Le projet prévoit une offre de stationnement privatif adaptée à la situation communale (positionnement en deuxième couronne, taux de motorisation des ménages, situation du terrain en cœur de bourg et proximité des transports en commun), l'objectif étant de calibrer les normes de stationnement de manière à concilier consommation de foncier dédiée au stationnement et limitation de l'emprise du stationnement sur l'espace public.

~~Pas d'orientation particulière.~~

Condition de réalisation

L'aménagement des sous-secteurs 1 et 4 de l'ilot de la Motte devra respectivement se réaliser en une seule opération d'ensemble.

Pour les autres sous-secteurs, l'aménagement pourra se réaliser en une ou plusieurs opérations. Dans le cas de plusieurs opérations, la densité attendue par sous-secteur s'applique à chaque opération.

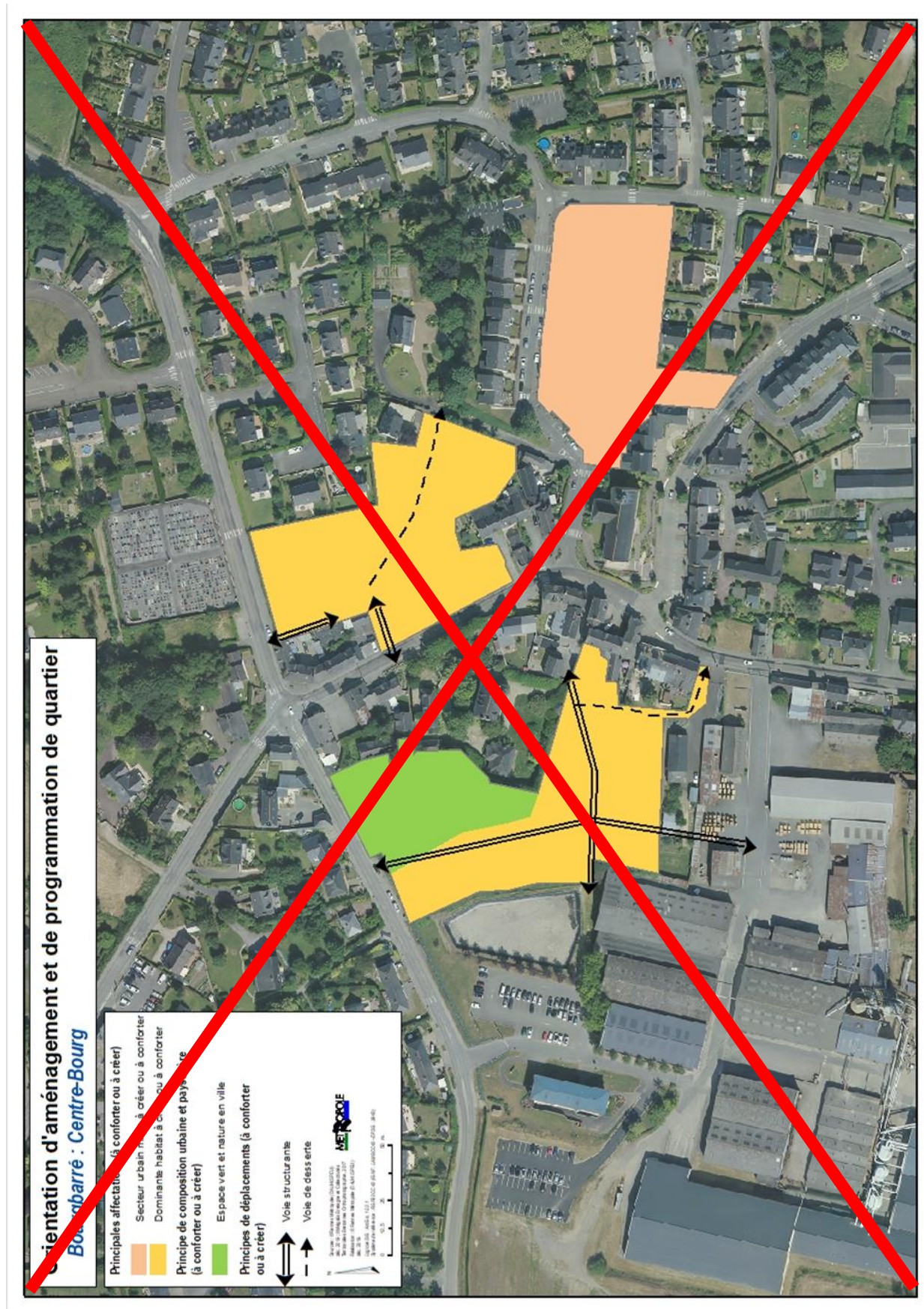
~~Pas d'orientation particulière.~~

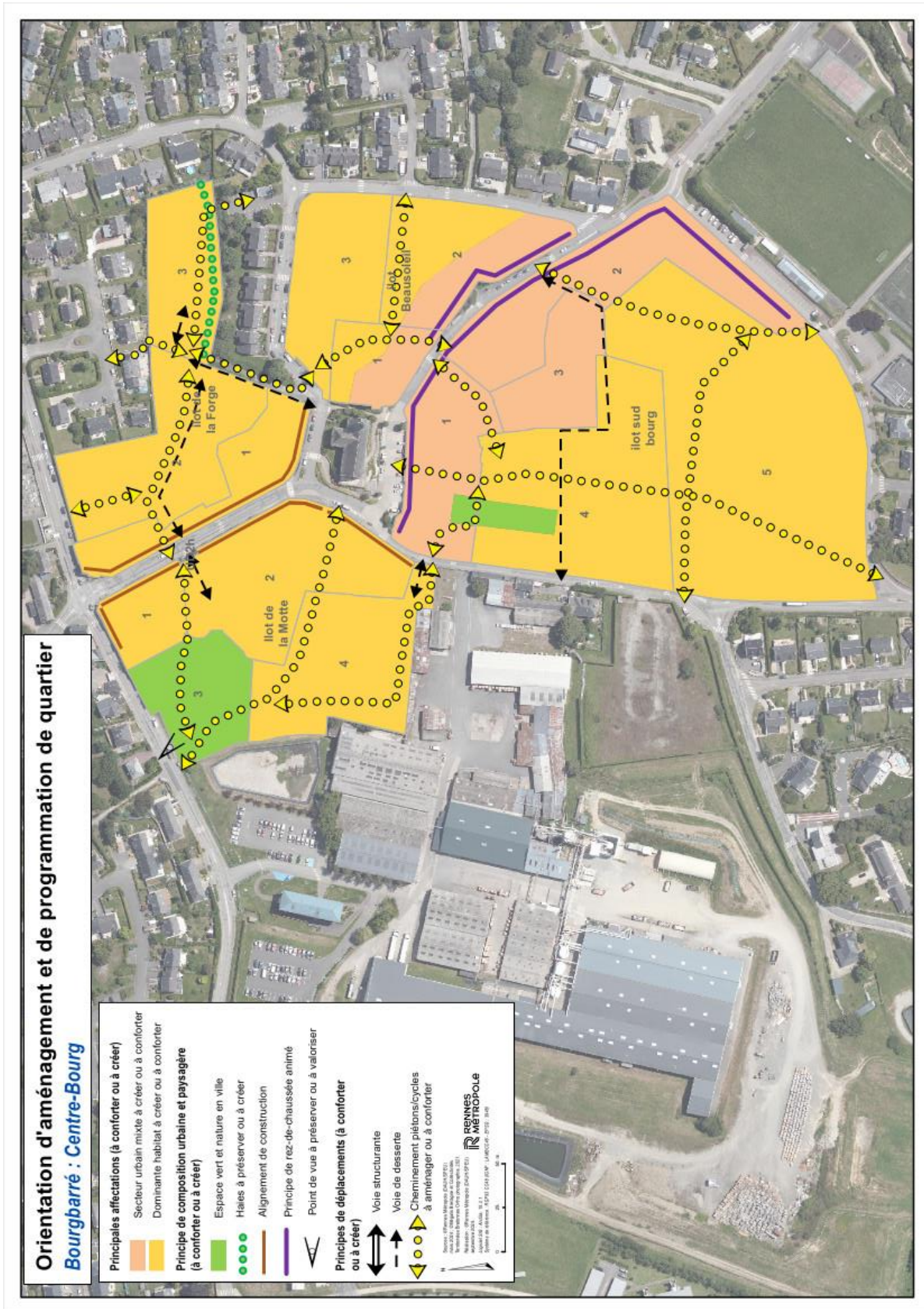
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.





3. OAP "Secteur G.Brassens"

Renouvellement urbain de l'ilot de l'ancienne graineterie



Description du site

Localisation et délimitation :

Le site se localise au sud du centre-bourg de Bourgarré. Il est délimité à l'ouest par la rue de l'ancienne mairie, au sud par la rue Georges Brassens, et est bordé au sud-est par l'école et au nord-est par un tissu pavillonnaire.

Superficie

Environ 1,2 ha.

Occupation / usage actuels

Le site est actuellement occupé par une ancienne ferme et un pavillon au nord, et par une ancienne graineterie sur sa partie centrale dont il reste les anciens hangars et silos agricoles ainsi qu'un pavillon rattaché à cette ancienne activité, bordée par un verger au sud. Ce site, aujourd'hui imbriqué au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, est un témoin du passé agricole de Bourgarré dont la longère et le verger sont des éléments identitaires forts.

Enjeux / objectifs

L'enjeu est de poursuivre le renouvellement urbain du centre-bourg par la mutation urbaine de cet ancien site agro-industriel. Les objectifs à poursuivre sont les suivants :

- Permettre la mutation d'une friche et la densification d'un foncier peu dense à proximité du cœur de bourg, et ainsi limiter les extensions urbaines consommatrices de foncier agricole ou naturel ;

- Poursuivre la production d'une offre en habitat sur la commune, respectant des objectifs de densité et de mixité sociale ;
- Recomposer l'ilot en s'appuyant sur ses composantes identitaires : longère et verger ;
- Intégrer le nouveau quartier d'habitat dans le fonctionnement urbain du bourg en assurant un maillage doux au sein de l'opération en connexion avec les polarités de commerces, de services et d'équipements ainsi que l'offre de transports en commun ;
- Veiller aux transitions avec les franges bâties déjà constituées aux abords du site : zones pavillonnaires et groupe scolaire ;

Vocation et programmation

Vocation : le projet prévoit la construction d'une centaine de 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 : 41 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

La composition urbaine du site s'organisera en plusieurs sous-secteurs, dont les implantations, les hauteurs et les gabarits des formes urbaines devront s'adapter aux franges existantes et à la topographie.

Au nord du site, l'entrée de l'opération sera bordée par la longère, qui sera conservée et assurera le repère de l'entrée en cœur de bourg grâce à son implantation avec pignon sur rue.

Le cœur du site sera recomposé par des constructions implantées en peigne, de part et d'autre d'un espace public paysager structurant sur un axe nord/sud dédié aux modes doux. Sur la partie ouest, le sous-secteur se composera de constructions implantées

perpendiculairement à la rue de l'ancienne mairie permettant ainsi de structurer cet axe par l'alignement de pignons sur rue, en cohérence avec la longère historique, tout en assurant des percées visuelles depuis et vers le cœur d'îlot. Sur la partie est, le sous-secteur se composera de formes urbaines de types intermédiaires et/ou maisons en bande également implantées perpendiculairement à l'espace public central, en cohérence avec le sous-secteur ouest mais également avec la frange pavillonnaire de la rue du Midi.

Au sud du site, les constructions seront implantées le long d'une voie de desserte reliant la rue de l'ancienne mairie et la rue Georges Brassens, et perpendiculairement à la rue de l'ancienne mairie. Les formes urbaines les plus denses seront attendues au sein de ce sous-secteur, en frange des sites d'équipements. Il sera bordé au sud par un verger qui sera préservé et mis en valeur et dont les cheminements piétons le traversant se connecteront à l'espace paysager en cœur d'îlot.

2/ Traitement des lisières

Le traitement des lisières sera assuré par des aménagements d'espaces publics et par des implantations bâties veillant à préserver l'intimité des tissus existants.

La frange nord sera délimitée par l'ancienne longère, qui assurera la transition urbaine vers le cœur de bourg.

La frange est sera bordée de pignons et de jardins orientés dans la continuité du lotissement existant, et un recul avec l'école plus au sud sera assuré par l'implantation de jardins en limite séparative.

Le traitement de la frange sud assurera l'interface avec la rue Georges Brassens et la rue de l'ancienne mairie, par l'aménagement d'une zone de stationnement aux abords de l'école, et d'un verger en face de la salle polyvalente.

La frange ouest sera structurée par l'implantation de pignons donnant sur la rue de l'ancienne mairie, et par l'aménagement d'un espace public en couture avec la voirie existante.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Le site sera organisé autour d'une trame paysagère composée d'un verger et d'un espace public paysager en cœur d'îlot. L'aménagement du verger s'appuiera sur les sujets arborés existants, qu'il s'agira de préserver, et sera agrémenté d'espaces de rencontre. Un cheminement doux traversera le verger et se connectera à l'espace paysager du cœur d'îlot. Ce dernier se composera d'un large espace de circulation, à partir duquel se grefferont les venelles desservant les sous-secteurs, et d'espaces

végétalisés. Des aménagements et espaces de refuge pour la prise en compte de la biodiversité sur site (chauve-souris, d'hirondelles, de mésanges) devront être intégrés au sein de l'opération.

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

Risques et nuisances : 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 : les accès se feront par la rue de l'ancienne mairie et par la rue Georges Brassens.

Voies structurantes : le quartier sera desservi par deux voies principales, n'ayant pas vocation à être connectées, dont l'une sera située en impasse au nord pour desservir la longère et le cœur d'îlot, et l'autre sera située au sud avec une entrée par la rue Georges Brassens et une sortie rue de l'ancienne mairie, pour desservir le cœur d'îlot et le sud du secteur.

Desserte en transports collectifs : la ligne de bus n°74 permet de relier le centre-bourg de Bourgarré à la station de métro "Henri-Fréville" à Rennes. L'arrêt de bus le plus proche se situe rue Georges Brassens.

Desserte pour les modes actifs : le maillage piéton/cycle du secteur reposera sur espace public dédié aux modes doux qui sera aménagé sur un axe nord-sud, et à partir duquel d'autres cheminements pourront se greffer. Au nord, une continuité sera assurée vers le centre-bourg, par la création d'un cheminement doux aux abords de la longère en direction de l'ancienne mairie-école, passant par une parcelle pavillonnaire. Au sud, la continuité sera assurée vers les secteurs d'équipements et de la ZAC de la Grée, par une traversée du verger.

Stationnement : Le projet prévoit une offre de stationnement privatif adaptée à la situation communale (positionnement en deuxième couronne, taux de motorisation des ménages, situation du terrain en cœur de bourg et proximité des transports en commun), l'objectif étant de calibrer les normes de stationnement de manière à concilier consommation de foncier dédiée au stationnement et limitation de l'emprise du stationnement sur l'espace public. La poche de stationnement située au sud de l'opération, à l'interface avec l'école, pourra être mutualisée pour répondre aux besoins de stationnement de l'opération et de l'école.

Condition de réalisation

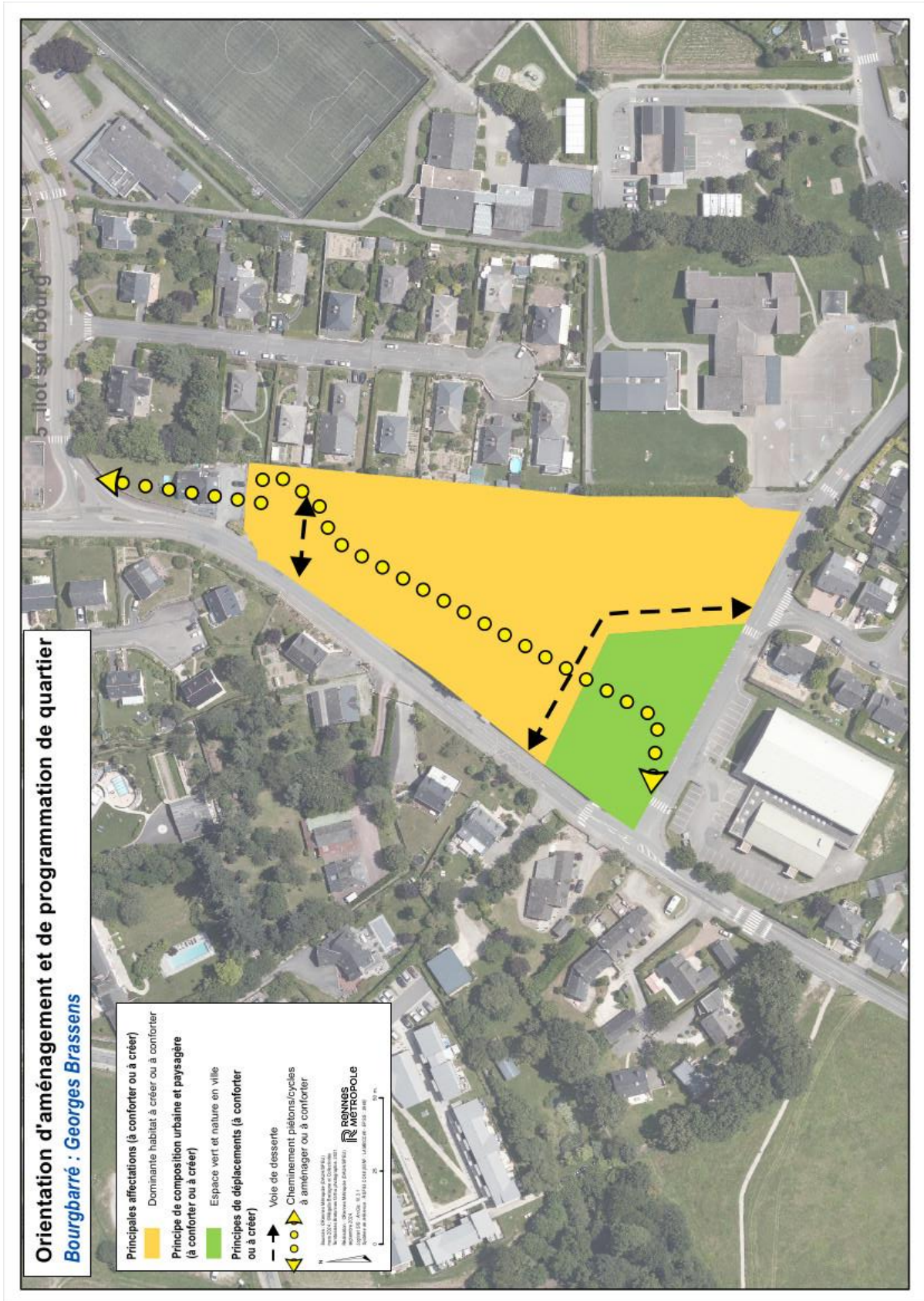
Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

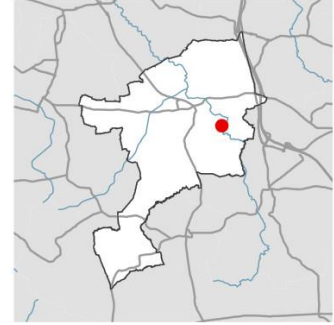
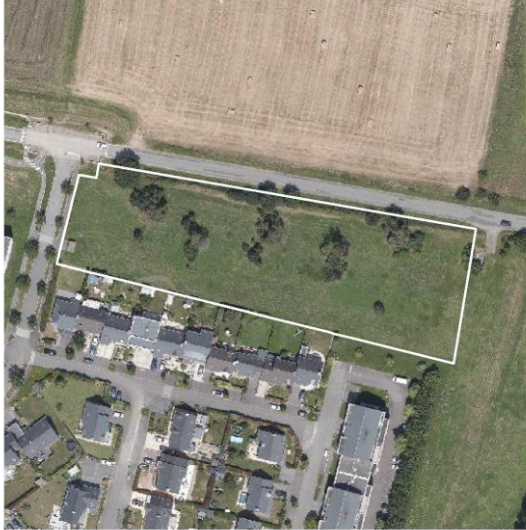
Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2030.



4. OAP "Bel Air"

Extension urbaine : Poursuivre ponctuellement l'urbanisation à l'est de la zone agglomérée



Description du site

Localisation et délimitation : le site se localise sur l'entrée de ville est de Bourgbarré, au sud de la route de Bel Air, et en continuité du quartier de part et d'autre de la rue du Rossignol.

Superficie

Environ 0,66 ha

Occupation / usage actuels

Le site est actuellement un espace enherbé en frange d'un secteur d'habitat.

Enjeux / objectifs

L'aménagement de ce site a pour objectif d'accueillir une opération de logements, afin de poursuivre le développement du quartier d'habitat situé au sud.

Vocation et programmation

Vocation : le projet prévoit la construction de 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 : 41 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

La composition urbaine du site s'organisera autour d'une voie de desserte interne, reliant la rue du Rossignol et la rue de la Fauvette, et desservant les différents lots de logements.

Les formes urbaines pourront être diversifiées (maisons en bande, intermédiaires, petits collectifs) et leurs implantations et gabarits devront s'adapter à la topographie du site et s'intégrer en cohérence avec le tissu bâti environnant.

2/ Traitement des lisières

La haie située sur la frange nord du site devra être préservée afin de garantir l'intégration paysagère de cette opération située en entrée de ville.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Pas d'orientation particulière.

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

Risques et nuisances : 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 : les accès se feront par la rue de la Fauvette actuellement en impasse, et par la rue du Rossignol.

Voies structurantes : la voie principale de desserte de l'ilot assurera son maillage par un bouclage entre les deux accès rue de la Fauvette et rue du Rossignol.

Desserte en transports collectifs : la ligne de bus n°74 permet de relier le centre-bourg de Bourgbarré à la station de métro "Henri-Fréville" à Rennes. L'arrêt de bus le plus

proche se situe rue des Sports (arrêt mairie) ou rue Georges Brassens (arrêt centre de loisirs).

Desserte pour les modes actifs : la voie principale de desserte pourra être partagée afin de permettre les flux voitures, piétons et cycles, et se connectera au réseau viaire au pourtour du site.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

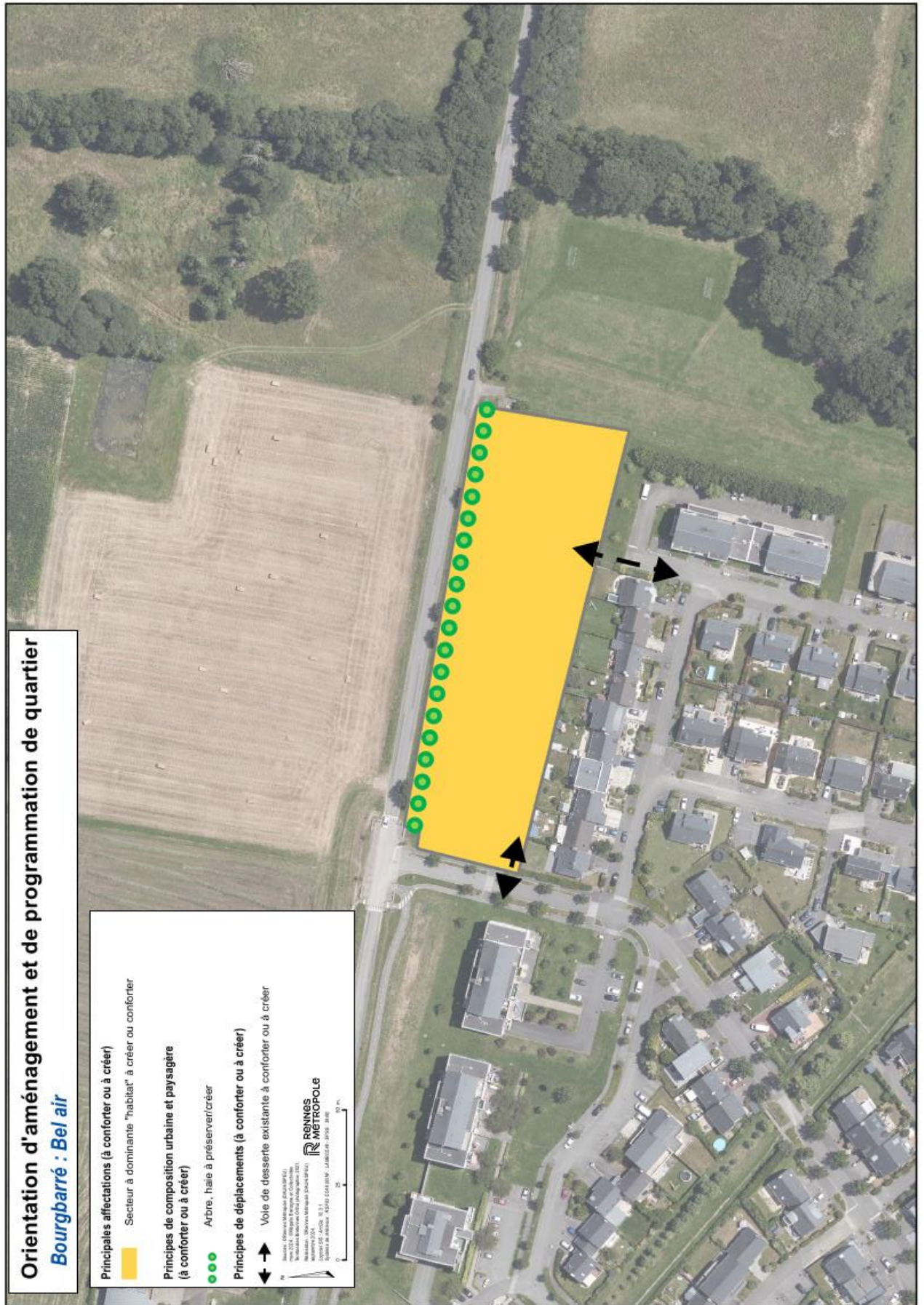
Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2030.



Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Bourgarré : Bel air

Principales affectations (à conforter ou à créer)

■ Secteur à dominante "habitat" à créer ou conforter

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

●●● Arbre, haie à préserver/créer

Principes de déplacements (à conforter ou à créer)

↔ Voie de desserte existante à conforter ou à créer

Source : Rennes Métropole (2024/04/24)
 Révisé par : Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement
 Rédigé par : Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement
 Rennes Métropole
 100000 RENNES
 02 99 67 50 00
 www.rennes-metropole.fr
 Rennes Métropole - LA BIEN-ÊTRE