



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Chantepie

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

Modification n°2 : Dossier soumis à enquête publique



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

Sommaire

Partie 1 Le projet urbain communal	4
1. Sauvegarder le bien commun dans un environnement en mutation.....	9
2. Poursuivre le développement cantepien	10
3. Fédérer et structurer le territoire	12
Partie 2 Les OAP de quartier	14
1. OAP "De la Porte des Loges aux Logettes"	15
2. OAP "Cézembre"	22
3. OAP "Bocage Citadin"	26
4. OAP "Hallouvry"	31
5. OAP "La Hallerais"	34
6. OAP "Les Marelles"	37
7. OAP "Petit Pré"	40

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.

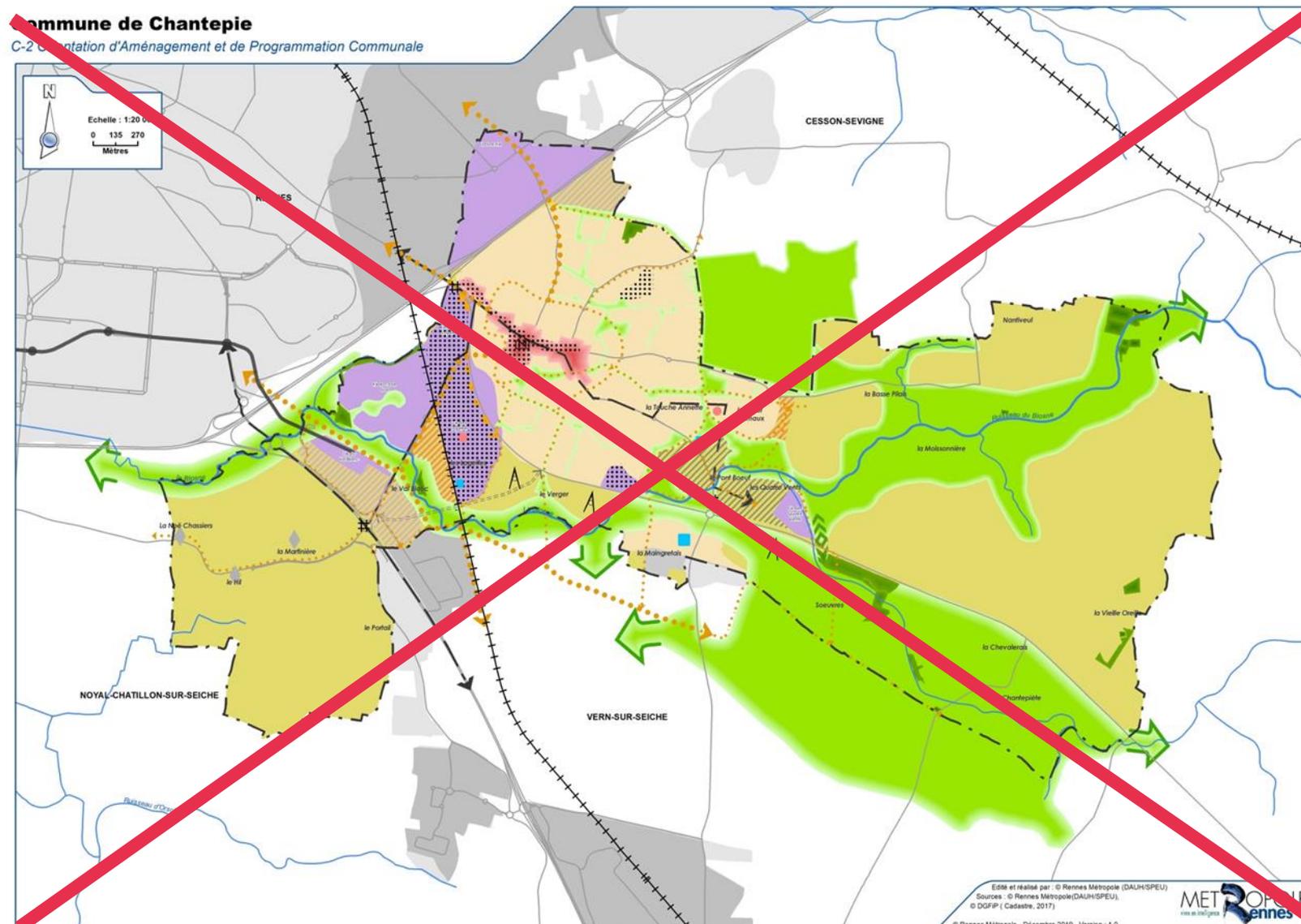
Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel" et "Santé, climat, énergie".

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 de renouvellement urbain à enjeux
Centralité de quartier à conforter ou à créer	Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
Secteur urbain existant	Secteur d'extension urbaine à dominante activités
Secteur d'activités	Secteur d'extension urbaine à vocation mixte

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

Les Villages Ouest (STECAL)	Murs et boisés
Entrée de ville à requalifier	Espace agro-naturel
Point de vue à préserver	Plan d'eau
Espace naturel ou écologique - parc urbain	Cours d'eau
Principe de continuité écologique à renforcer	

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

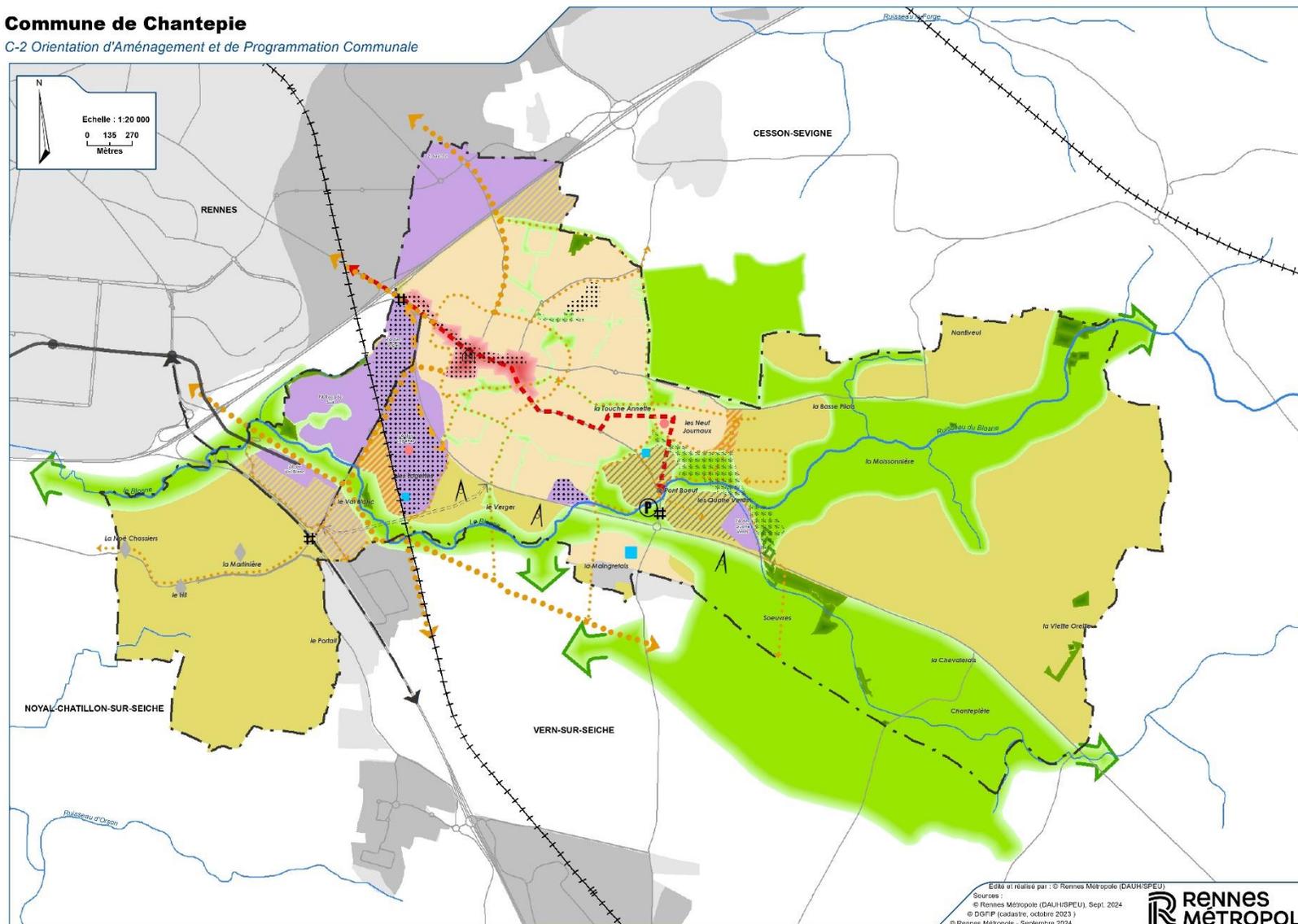
Principe de desserte en transport en commun	Equipement de rayonnement communal à conforter ou à créer
Voirie à requalifier	Equipement de rayonnement supra-communal à conforter ou à créer
Principe de voirie en réfection	
Principaux chemins doux communaux	
Principales liaisons vélo	

Eléments de contexte

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

Commune de Chantepie

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

	Centralité principale		Secteur de renouvellement urbain à enjeux
	Centralité de quartier à conforter ou à créer		Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
	Secteur urbain existant		Secteur d'extension urbaine à dominante activités
	Secteur d'activités		Secteur d'extension urbaine à vocation mixte

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

	Les Villages Ouest (STECAL)		Massif boisé
	Entrée de ville à requalifier		Espace agro-naturel
	Point de vue à préserver		Milieu naturel sensible (MNIE)
	Espace naturel et écologique, parc urbain		Plan d'eau
	Principe de continuité écologique à renforcer		Cours d'eau

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

	Projet Trambus		Parking relais
	Principe de desserte en transport en commun		Équipement de rayonnement communal à conforter ou à créer
	Voirie à requalifier		Équipement de rayonnement supra communal à conforter ou à créer
	Principe de voirie en réflexion		
	Principaux cheminements doux communaux		
	Principales liaisons vélo		

Éléments de contexte

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

Introduction

Chantepie jouxte la ville de Rennes et leurs tissus urbains se sont progressivement rejoints pour former, avec les communes de Saint-Jacques de la Lande, de Cesson-Sévigné et de Saint-Grégoire, le cœur de la métropole rennaise. Porte d'entrée de celui-ci, la ville est traversée par plusieurs axes de communication (Rocade sud, routes d'Angers et de Chateaugiron...) qui ont structuré et orienté son développement urbain en le spécialisant et en le fragmentant. Par ailleurs, la proximité de Rennes et son dynamisme se sont également traduits par un étalement urbain important qui a progressivement rendu le tissu urbain cantepien plus complexe, davantage déconnecté de son environnement et moins durable dans son fonctionnement.

L'objectif pour les prochaines années sera donc de renforcer l'unité du territoire communal en sauvegardant ce qui fait son identité et sa qualité de vie, tout en intensifiant et fédérant son tissu urbain pour garantir son développement.

1. Sauvegarder le bien commun dans un environnement en mutation

Les évolutions urbaines passées et à venir participent au développement du territoire communal et sont en ce sens souhaitables et nécessaires. 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 de Chantepie 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 de Chantepie, en particulier le bâti en terre caractéristique du Pays de Rennes et les manoirs qui ponctuent la commune (manoir de Soevres, du Portail, de Brault, de la Vieille-Oreille, etc.), est un objectif fort dans le cadre des différents projets urbains. Ancien fief des seigneurs de Cucé et lieu de villégiature de la noblesse parlementaire, Chantepie est en effet dépositaire d'un bel héritage architectural. Le patrimoine rural est quant à lui un témoignage intéressant des activités agricoles et des modes de vie cantepiens, pour l'essentiel du XVIII^{ème} au début XX^{ème} siècle. À ce titre, les démarches engagées (Cœur de ville, Petit Cucé...) sont à poursuivre afin de révéler le

patrimoine et d'en faire des marqueurs identitaires, en particuliers dans les futurs sites de renouvellement urbain (Loges, Logettes...).

Dans cette même logique, certains principes de compositions urbaines caractéristiques des quartiers cantepiens 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 l'Église) 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 actives.

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

La trame verte et bleue et les espaces agro-naturels Cantepiens

Le vallon du Blosne et ses différents affluents (Blosne Nord et Sud, ruisseaux de Cucé et de Nantiveul) jouent un rôle important au sein des systèmes hydrologique et écologique du bassin rennais, en faisant le lien entre les espaces agro-naturels cantepiens et les vallées de la Seiche et de la Vilaine, via le Bois de Soevres. À la fois milieu-source et corridor écologique, le Blosne présente deux grandes situations fonctionnelles sur la commune de Chantepie :

- Entre la limite communale avec Domloup et le Bocage Citadin, son fonctionnement écologique est relativement bon grâce à une ripisylve préservée, des prairies attenantes plus ou moins humides et un bocage assez dense.
- Du Bocage Citadin à la limite communale avec Rennes, son fonctionnement écologique est beaucoup moins performant du fait de l'urbanisation, de la canalisation partielle du cours d'eau et des pincements liés aux infrastructures de transports.

L'enjeu est donc de protéger le vallon du Blosne, ses affluents et le réseau de zones humides associé, de les valoriser et dans certains cas de recréer les conditions leur permettant de jouer leur rôle de corridor écologique. Cela doit se traduire par des actions d'amélioration des franchissements d'infrastructures (suppression des ruptures fonctionnelles), de renaturation du cours d'eau (reprofilage, débusage) et de reconstitution des réseaux bocagers et humides environnants. Bien engagé sur la section centrale du Blosne dans le

cadre du projet du Bocage Citadin, ce travail est à poursuivre principalement en aval, au niveau du Val Blanc. Ces actions permettront également de faire du Blosne un lien entre les différentes opérations d'aménagement et de recréer une unité entre les espaces urbanisés.

Les espaces agro-naturels cantepiens représentent également une richesse à préserver, notamment de par leurs fonctions écologiques, paysagères, récréatives et identitaires. Il en est de même de leur fonction productive avec près de 50 % du territoire communal dédié à l'agriculture en 2017.

Dans cette optique, le développement cantepien à l'horizon 2035 se fonde sur une approche plus durable, alliant sobriété foncière et intensification de l'existant. Le projet urbain s'inscrit ainsi dans des limites claires, futurs interfaces durables entre les espaces urbains et agro-naturels :

- La Route d'Angers à l'Ouest afin de préserver l'espace agricole environnant les hameaux Ouest.
- La Route de Chateaugiron au Sud afin de préserver l'enclave agricole du Verger et son siège d'exploitation.
- La limite communale et le Bocage Citadin à l'Est afin de préserver les espaces agricoles et le réseau bocager Est.

En dehors des limites définies, une intensification mesurée des hameaux Ouest est prévue dans le respect des caractéristiques paysagères des sites et à la condition que cela ne remette pas en cause leur vocation agricole et naturelle.

La recherche d'une mixité fonctionnelle pour stopper la consommation foncière

La durabilité du territoire, en particulier des espaces urbains, nécessite de revoir un certain nombre de pratiques d'aménagements. La segmentation de l'espace et sa spécialisation a ainsi conduit à une surconsommation foncière et à allonger les déplacements, notamment motorisés, avec pour conséquence une hausse des émissions de Gaz à Effet de Serre et de polluants. C'est particulièrement visible sur Chantepie au travers du quartier Loges-Logettes, à dominante commerciale, de l'Écopôle Sud-Est et du reste de la tâche urbaine à dominante résidentielle. De la même manière l'étalement urbain et les modes d'habiter des dernières décennies apparaissent aujourd'hui peu vertueux sur le plan énergétique.

Le projet communal, à l'horizon 2035, vise donc à corriger ces travers en recherchant, lorsque la cohabitation est possible et souhaitable, le développement d'une mixité fonctionnelle dans les prochaines opérations d'aménagements (logements, commerces et activités compatibles), tant à l'échelle du quartier, qu'au sein d'une même construction. Par

ailleurs, des formes urbaines plus compactes, favorisant les économies d'énergie et limitant les déperditions de chaleurs seront développées, de même que la production d'énergies renouvelables. Enfin, le rôle de régulateur climatique de la végétation en ville sera préservé et renforcé par la poursuite du maillage vert dans le tissu urbain existant et dans les nouvelles opérations d'extension. **Pour limiter les impacts sur les terres agricoles et naturelles, le PLH en vigueur défini par ailleurs des objectifs minimums en matière de densité en extension urbaine (67 logements par hectare) et en renouvellement urbain (100 logements par hectare) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.**

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 (La Grande Porte, Verlaine, Les Longuerais, La Fresnais, Les Landes, ...) pourront connaître 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.

Il sera également indispensable, à travers ces intensifications et la mise en œuvre de la mixité fonctionnelle, de préserver le lien social existant, qui contribue à la qualité du cadre de vie.

2. Poursuivre le développement cantepien

La sauvegarde du bien commun ne signifie pas une absence d'évolution mais une prise en compte de cet objectif dans l'accompagnement des mutations du territoire communal.

Développer un habitat émergent, des formes urbaines innovantes (BIMBY, intermédiaire) pour accompagner les mutations sociodémographiques

Afin d'accompagner les mutations et d'organiser l'accueil des populations existantes et nouvelles, il est prévu de maintenir la dynamique de production de logements dans laquelle la ville est engagée depuis 2015, confortant ainsi son rôle de commune du Cœur de Métropole. Cet objectif s'accompagnera d'une diversification des formes urbaines (habitats individuels, intermédiaires et collectifs) et des produits (locatif social, accession aidée, libre) afin d'offrir aux Cantepiens une liberté de choix et de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune. **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 une parcelle destinée à réaliser des terrains familiaux au niveau de l'actuelle aire d'accueil rue des Landes.

Ces objectifs de production de logements, croisés avec ceux de sobriété foncière, de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine, se traduisent à travers plusieurs projets urbains sur la commune, dont les principaux sont :

- La poursuite de la recomposition du Cœur de Ville à travers la ZAC du même nom. Ce projet doit permettre de rééquilibrer la ville et lui donner une centralité à son échelle, à travers une densification du bâti (essentiellement sur l'entrée de ville, quelques îlots le long de l'avenue André Bonnin et les places des Marelles et Granier) et une confortation des équipements, des commerces et des services. L'opération sera également l'occasion d'ouvrir le centre-ville sur les autres quartiers (connexion avec les liaisons vertes, percées visuelles), d'apaiser l'espace public (gestion du transit, aménagements piétons et cycles) et de le réaménager (Voir OAP de quartier les Marelles).
- La mutation de la zone d'activités des Loges-Logettes dans un principe de mixité logements/activités (Voir OAP de quartier de la Porte des Loges aux Logettes).
- La mutation de la zone d'activités de Cézembre vers du logement (Voir OAP de quartier Cézembre).
- L'évolution du site de l'Établissement Départemental d'Éducation, de Formation et de Soins (Voir OAP de quartier Hallouvry).
- L'achèvement du nouveau quartier du Bocage Citadin en extension urbaine (Voir OAP de quartier Bocage Citadin).

Vers un objectif 1 emploi = 1 habitant

Dans une perspective de durabilité du territoire, un des enjeux pour les années à venir sera de mieux équilibrer les fonctions urbaines, en particulier les fonctions résidentielles et productives. Les déplacements domicile-travail sont en effet une part importante des déplacements, notamment motorisés et solo, et relèvent parfois d'une mobilité forcée. Outre le développement d'une mixité des fonctions sur le territoire, déjà évoquée, l'objectif sera donc également de rééquilibrer le rapport emploi/habitant sur Chantepie par la confortation des pôles d'emplois existants et par le développement d'une offre nouvelle, le tout en veillant à sa diversité pour répondre à tous les besoins.

Dans cette optique, il est prévu entre autre :

- Le maintien et le renouvellement de la vocation économique de proximité de la zone des Quatre vents.
- Le maintien de la vocation commerciale du Parc Rocade Sud et sa modernisation.
- L'intensification du site Loges-Logettes, avec, en complément d'une offre nouvelle de logements, le développement et la modernisation de l'offre commerciale dans respect des principes programmatiques du Schéma de Cohérence Territoriale. Par ailleurs, une offre nouvelle tertiaire sera développée pour compléter la mixité fonctionnelle du quartier.
- Le renouvellement économique de l'Écopôle Sud-Est (Voir OAP – Secteur d'enjeux intercommunal - Écopôle Sud-Est).
- Le développement d'une offre nouvelle à dominante productive (Emploi "productif" = agriculture/pêche+ industrie + logistique + informatique + services aux entreprises) sur les secteurs du Val Blanc (Voir OAP – Secteur d'enjeux intercommunal - Bois de Soeuvres) et de la Petite Touche Aury (9 ha sur Chantepie, 35 ha en tout avec Cesson-Sévigné).

Intensifier et animer pour développer l'attractivité

L'intensification urbaine, définie comme une "hausse des activités humaines sur un espace donné" implique un processus de transformation aussi bien dans la forme urbaine, par densification, que dans la pratique de la ville. Nécessaire pour la préservation des espaces agro-naturels, ce processus doit s'accompagner d'un renforcement de l'animation des espaces de vie, en particulier à travers l'offre commerciale, de service et d'équipements en complémentarité du logement. Le projet de développement Cantepien s'organise ainsi autour de trois intensités/polarités majeures :

- **Le Cœur de ville**, en tant que centralité principale, doit renforcer son attractivité et son rayonnement sur l'ensemble de la commune. Le repositionnement de la locomotive commerciale sur l'avenue André Bonnin pourrait également participer au renforcement de l'animation du cœur de ville, tout comme le développement d'une nouvelle offre de logements. À moyen et long terme, cette centralité est amenée à s'élargir pour intégrer le secteur de l'entrée de ville au niveau de la porte des Loges. Cette évolution sera accompagnée réaménagement global de la route de Chateaugiron en boulevard urbain apaisé et au développement d'une mixité fonctionnelle et d'une façade urbaine sur les Loges.
- **Le Bocage Citadin** dont l'offre commerciale et de services structurés autour de la Place Rosa Parks sera confortée par la poursuite de l'urbanisation du quartier et l'arrivée de nouveaux habitants.

- **Les Loges-Logettes** deviendront, à l'horizon 2035, un nouveau quartier chantepien à part entière dans le cadre d'un important processus de mutation et de renouvellement urbain. La fonction commerciale occasionnelle et exceptionnelle sera ainsi réorganisée afin d'être concentrée sur la partie nord et autour de la rue des Loges (support de transports collectifs), en recherchant le plus possible une mixité fonctionnelle verticale avec le logement et le bureau. Une offre de commerces de proximité pourra quant à elle être développée sur la partie sud, au cœur du nouveau quartier.

3. Fédérer et structurer le territoire

La ville de Chantepie est composée d'entités urbaines proches géographiquement mais séparées par des infrastructures qui rendent les connexions entre elles difficiles. Il s'agit donc de fédérer et redonner une unité fonctionnelle et spatiale au territoire chantepien par un travail de couture et d'apaisement de l'espace public, d'ouverture vers les espaces agro-naturels récréatifs, en particuliers le Bois de Soevres, et enfin d'amélioration de l'offre de mobilités et d'équipements.

Recoudre et apaiser les quartiers

Le travail de couture vise d'une part à faciliter le franchissement d'infrastructures, notamment pour les piétons et cycles, et d'autre part à mailler plus largement le territoire et ainsi fluidifier les déplacements. L'enjeu est particulièrement fort sur la route de Chateaugiron, véritable rupture entre Loges-Logettes et le reste du tissu urbain, qu'il s'agit de transformer en boulevard urbain avec la création de perméabilités et de franchissements sécurisés. La même démarche est à mener sur la rue des Loges, dans sa partie comprise entre le carrefour avec la route de Chateaugiron et le franchissement du Blosne, et devra se poursuivre dans sa traversée du Val Blanc à plus longue échéance.

L'apaisement, gage de sécurité et d'un cadre de vie agréable, consiste quant à lui à travailler sur la qualité des espaces publics, sur la place donnée aux mobilités actives et sur la limitation des trafics de transit. La modération des vitesses engagée sur plusieurs quartiers chantepiens va ainsi se poursuivre en veillant à développer des espaces publics accessibles pour tous et donnant davantage de places aux modes actifs. Concernant le transit automobile, l'enjeu à l'échelle communale est de le rendre moins attractif sur les axes non identifiés pour jouer ce rôle comme par exemple l'avenue André Bonnin, l'allée de la Chapellenie ou encore la rue Paul Verlaine (partage de chaussée, franchissements sécurisés, circulation alternée, rupture de la linéarité des voies, etc...).

L'ensemble de ces principes sont à étudier et mettre en œuvre dans la mesure du possible dès la conception des futures opérations, tant en extension qu'en renouvellement urbain.

Une attention particulière sera également portée aux entrées de ville afin de leurs donner un caractère plus urbain ou paysagers et moins routiers, dans une logique d'apaisement et de couture avec les espaces urbains voisins (Portes des Loges) ou de campagne (La Hallerais).

Ouvrir Chantepie sur le Blosne et le Bois de Soevres

Fédérer le territoire c'est aussi le rapprocher de son environnement. À ce titre, l'objectif est de favoriser le lien entre les quartiers chantepiens et les espaces naturels récréatifs que sont la Vallée du Blosne et le Bois de Soevres. Cela se traduira par le renforcement du système de ramification verte en milieu urbain, comme expression de la nature en ville et comme support du réseau piétons-cycles, afin d'en garantir la continuité. Les principaux axes verts à conforter et développer sont :

- L'axe traversant les Loges-Logettes, le Parc Rocade Sud et la future opération du Val Blanc en lien avec le Blosne Aval et les villages Ouest.
- L'axe reliant le Centre-ville au Bocage Citadin en lien avec le Blosne Amont.
- L'axe reliant le Centre-ville, les Deux Ruisseaux et le Bois de Soevres par le franchissement de la route de Chateaugiron en lien avec le Blosne Central.
- L'axe reliant le Centre-ville, Hallouvry et Touche Aury.
- L'axe empruntant le vallon de Cucé, en limite de Cesson-Sévigné.

Il s'agit également de modifier le rapport entre le bâti et les espaces naturels du Blosne afin de réintégrer ceux-ci dans le dispositif urbain et d'en faire un élément structurant. Cette démarche de couture et de dialogue entre le bâti et le Vallon du Blosne est l'essence même du projet du Bocage Citadin et sera à développer dans l'aménagement à venir du secteur Val Blanc/ Loges-Logettes, en lien avec le site stratégique du Bois de Soevres.

Il s'agit enfin de préserver les vues existantes depuis les quartiers Cantepiens vers l'espace agro-naturel, en particuliers celles vers le Bois de Soevres le long de route de Chateaugiron.

Conforter les équipements, vecteurs de lien social

Structurer le développement, c'est garantir à l'ensemble des habitants de disposer des équipements suffisants. Par le passé, la Ville de Chantepie a su se doter et adapter au fur à mesure de sa croissance démographique les équipements sportifs, culturels, associatifs et socio-culturels et poursuivra cette politique. Le secteur enfance-jeunesse se développera également pour garantir l'accès à l'éducation dans les meilleures conditions.

Il est ainsi prévu, dans le cadre de l'aménagement du Bocage Citadin, la construction d'un nouveau groupe scolaire. La mutualisation des usages permettra également d'y accueillir un ALSH et des équipements sportifs, qui seront mis à la disposition de l'ensemble des habitants. Par ailleurs, dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain des Loges-

Logettes, un équipement sera également prévu afin de permettre le développement du lien social au sein de ce nouveau quartier.

Enfin, l'ancien site des serres au Bas Pâtis, présente une opportunité foncière pour l'implantation d'un équipement, notamment technique, de rayonnement intercommunal.

Assurer une offre de mobilités performante

Structurer le développement, c'est également être en mesure de garantir à tous la possibilité de se déplacer, le tout en donnant la priorité aux modes de déplacement actifs. Comme évoqué précédemment, différentes stratégies devront être mises en œuvre pour éviter le trafic de transit au sein de l'emprise urbaine.

Afin d'étoffer l'alternative à la voiture, un service performant de transports en commun sera mis en place entre le centre-ville de Chantepie et la station de métro de la Poterie, via la rue des Loges d'une part et entre le centre-ville ~~de Chantepie et celui~~ de Rennes **et les Rives du Blossne (Trambus)**, via la rue de Chateaugiron, **d'autre part**. L'objectif de performance pourra notamment se traduire par des aménagements spécifiques garantissant la priorité et la fluidité des transports en commun. De même, en lien avec la mutation et l'intensification de Loges Logettes et selon les choix d'évolution de la ligne ferroviaire Rennes-Châteaubriant, le déplacement de la halte de la Poterie sur les Logettes pourrait être étudié afin d'améliorer à terme l'intermodalité sur le secteur Sud-Est de la Métropole.

Parallèlement, le développement des liaisons cyclables infra-communales (boucle de convivialité) se poursuivra ainsi que les liaisons intercommunales, notamment vers Rennes, Cesson Sévigné et Vern-sur-seiche, ainsi que vers les zones d'emploi (Écopôle Sud-Est).

Le développement du covoiturage sera également encouragé afin de limiter l'utilisation de l'automobile au sein du cœur de Métropole. L'implantation d'aires dédiées devra se faire prioritairement à proximité d'un mode de transport collectif afin d'organiser un report des usagers vers ce type de transport et de réduire l'usage de la voiture solo.

Toutefois, si la priorité est donnée aux alternatives automobiles et au changement de comportement, l'apaisement des quartiers et le travail de couture pourra difficilement se passer d'interventions sur le réseau viaire existant, notamment au regard des perspectives de développement des communes du secteur Sud-Est de la Métropole. Ainsi, l'intégration du quartier des Loges Logettes au reste de Chantepie par le traitement de la route de Chateaugiron en boulevard urbain nécessite de développer les infrastructures routières du secteur afin de diversifier les itinéraires à travers :

- L'aménagement d'une sortie directe de la rocade vers la zone commerciale des Loges et le Parc Rocade Sud. Il s'agit notamment de sécuriser la sortie "Porte des Loges" et séparer les trafics se rendant au secteur commercial et au centre-ville.

- La création d'une voie connectant de manière plus directe la route de Chateaugiron à la Route d'Angers. L'objectif est notamment d'apaiser la circulation sur la rue des Loges en y supprimant le trafic de transit. Afin de ne pas induire le développement du trafic mais simplement son report, cette nouvelle liaison devra être pensée comme une voie urbaine et de desserte de la nouvelle opération du Val Blanc.

Dans la même logique, pour résorber un certain nombre de difficultés identifiées sur la seconde ceinture au niveau de Vern-sur-Seiche et sur les routes d'Angers et de Chateaugiron à Chantepie, une réflexion sera engagée pour mieux gérer les déplacements automobiles sur le secteur Sud-Est. Une des solutions envisagées serait la réalisation d'une voie de contournement permettant de reconnecter, depuis Vern-sur-Seiche, la seconde ceinture directement à la rocade au niveau de Cesson-Sévigné et ainsi apaiser durablement le centre-ville de Chantepie.

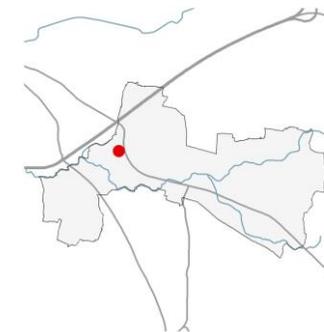


Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "De la Porte des Loges aux Logettes"

Requalifier et renouveler la principale entrée de ville de Chantepie et la zone commerciale des Logettes.



Description du site

Le site de projet correspond à une zone commerciale de premier plan à l'échelle du Pays de Rennes et à une entrée de ville majeure, tant pour la commune de Chantepie que pour celle de Rennes. L'essentiel du secteur est situé entre la route de Chateaugiron à l'Est et la voie ferrée Rennes-Châteaubriant à l'Ouest. Il est bordé au Sud par le champ urbain du Verger et au Nord par la rocade de Rennes et l'échangeur des Loges. Une partie du secteur de projet est également situé en rive Est de la route de Chateaugiron, au niveau de l'amorce de l'avenue André Bonnin (délimité au Sud par la rue du Moulin, à l'Est par l'avenue de Bretagne et enfin au Nord par la rue René Cassin).

Superficie

Environ 36 ha.

Occupation / usage actuels

S'agissant d'un important nœud routier cumulant les circulations locales, de transit (route Chateaugiron/Rennes et accès à la rocade) et les accès aux centres commerciaux, l'espace est majoritairement dédié à l'automobile. La partie à l'Ouest de la route de Chateaugiron, intégrée à la ZACom Rocade Sud, est occupée par plusieurs enseignes commerciales et leurs parcs de stationnement. Elle abrite également des fonciers en déprise suite aux départs plus ou moins récents d'activités. La partie à l'Est de la route de Chateaugiron, intégrée à la

ZAC Cœur de Ville, est quant à elle en cours de renouvellement urbain, en lieu et place d'un tissu hétérogène (activités et quelques habitations individuelles).

Enjeux / objectifs

- Restructurer une entrée de ville de Chantepie et lui donner un impact visuel fort à travers un aménagement plus urbain.
- Travailler la couture urbaine entre le cœur de ville et le nouveau quartier mixte des Loges-Logettes, notamment par le réaménagement et l'apaisement de la route de Chateaugiron, carrefour avec l'avenue André Bonnin compris.
- Répondre au besoin de création de logements et favoriser l'emploi par le développement d'une mixité fonctionnelle.
- Répondre à l'enjeu communal de stopper la consommation foncière agricole en favorisant le renouvellement urbain.
- Étendre le centre-ville animé jusqu'au début de l'avenue André Bonnin pour créer un effet d'appel.
- Favoriser l'émergence des modes de transports alternatifs à l'automobile en développant un service de transport en commun performant entre la Poterie et Chantepie, éventuellement complété d'un pôle d'échange multimodal.
- Revoir le fonctionnement de l'échangeur des Loges par la mise en place d'un accès plus direct au pôle commercial.
- Développer, moderniser et réorganiser le pôle commercial des Loges/Logettes par un transfert des activités du Sud vers le Nord.

Vocation et programmation

Vocation : Le programme prévoit une mixité des fonctions, avec notamment des logements, des activités et des commerces et services sous conditions. Environ 250 logements sont ainsi prévus en entrée de ville et environ 1 000 logements sur le reste du secteur.

Mixité fonctionnelle : La mixité fonctionnelle est recherchée sur le secteur de l'entrée de ville et au cœur des Loges/Logettes, au niveau notamment des rues des Loges, du Vieux Jardin, du Courtil et des Logettes (section nord). Pour des raisons de gestion des nuisances, les activités développées en secteur mixte sont compatibles avec de l'habitat (commerce dans le respect des principes de la Zacom Rocade Sud, tertiaire et service).

Les rez-de-chaussée d'immeubles de l'entrée de ville sont animés (cellules commerciales, de services, artisanales, etc.). C'est également le cas des rez-de-chaussée de la future

centralité de quartier des Loges-Logettes dont la localisation reste à préciser mais devra nécessairement être en lien avec les transports en commun.

En dehors des secteurs mixtes, des dominantes sont définies de la manière suivante :

- L'offre à dominante tertiaire se développe préférentiellement en rive Est de la route de Chateaugiron et constitue une façade urbaine.
- L'offre à dominante logement se localise en partie Sud du secteur, en transition avec le champ urbain du Verger.
- L'offre à dominante commerciale se situe en partie Nord de la rue des Loges.

Enfin, un équipement de quartier est prévu sur le secteur des Loges Logettes.

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 : ~~45~~ 100 logements par hectare.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant :

Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements.

À défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70m². Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

Composition urbaine

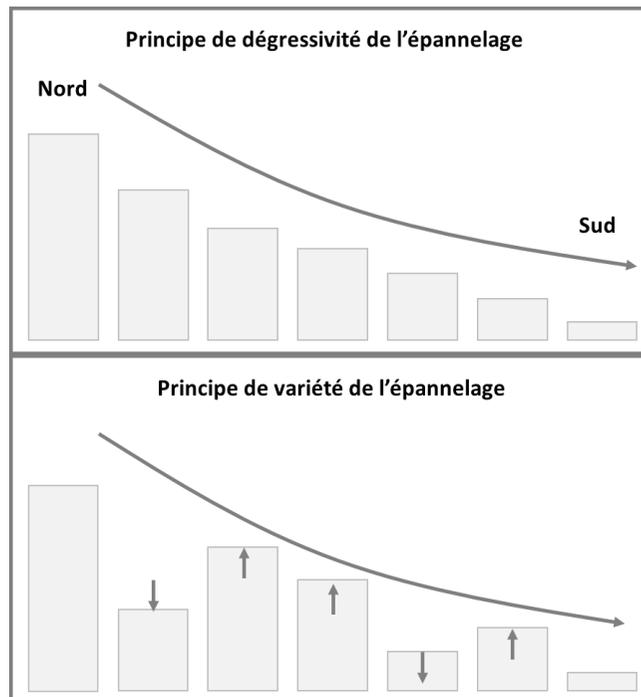
1/ Formes urbaines

Entrée de ville Est : Le projet concourt à une diversification des formes urbaines et présente un épannelage varié. Le long de l'avenue André Bonnin, les nouvelles constructions de type collectif participent à l'émergence d'un front urbain cohérent avec des rez-de-chaussée animés. La transition avec les tissus environnants à dominante pavillonnaire se traduit par des hauteurs moindres à l'approche de la rue René Cassin et par la réalisation de quelques maisons de villes. Au plus près de la rocade, le projet prévoit une émergence, véritable totem marquant l'entrée de ville, qui fera écran entre la rocade et le reste de l'opération.

Entrée de ville Ouest : Dans le cas d'une mutation de l'emprise commerciale, le projet urbain fait échos à la rive Est afin de redonner une unité à l'entrée de ville. L'adressage du bâti sur la route de Chateaugiron réaménagée sera ainsi recherché dans le respect des retraits prévus, tout comme le traitement qualitatif du stationnement en ouvrage ou à l'arrière du projet.

Loges-Logettes : Des formes urbaines innovantes et audacieuses sont développées sur ce quartier en renouvellement urbain. Un épannelage progressif et varié apporte du rythme à l'ensemble du secteur et permet de gérer les transitions avec les espaces voisins. Les hauteurs des constructions les plus importantes sont situées sur la partie nord du secteur (R+6+A/C/P) et celles les plus basses au sud (R+1+A/C/P), en transition avec les espaces agro-naturels du Verger. L'implantation des constructions (rapport à l'espace public notamment) participent quant à elles à l'objectif de donner une image plus urbaine aux Loges/Logettes.

Les schémas ci-dessous illustrent les principes recherchés :



2/ Traitement des lisières

De manière générale, les transitions avec les tissus bâtis environnants sont travaillées pour que l'opération s'insère harmonieusement (hauteurs, implantation, forme urbaine, etc.).

Entrée de ville : Les abords de la rocade sont aménagés pour limiter les nuisances liées à celles-ci.

Loges-Logettes : Le long de la route de Chateaugiron, les constructions sont qualitatives afin de marquer l'entrée dans Chantepie et l'agglomération rennaise. Sur la partie Sud, l'implantation des constructions offrent des perspectives paysagères vers les espaces agro-naturels environnants (champ urbain du Verger).

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : À l'échelle du secteur, les espaces publics sont aménagés pour les rendre plus accessibles aux modes actifs et permettre à de nouveaux usages, aujourd'hui essentiellement dédiés à l'automobile, d'y trouver une place.

Les espaces publics sont traités de manière qualitative et leur conception facilite le lien social, via des aires de jeux, des espaces de respirations et de détente.

Entrée de ville Est : Une placette sera réalisée à l'angle des avenues André Bonnin et de Bretagne.

Pour marquer l'urbanité de l'entrée de ville, les espaces publics adressés sur l'avenue André Bonnin et la route de Chateaugiron sont à dominante minérale. Les cœurs d'îlots et les sentes piétonnes sont quant à eux davantage végétalisés et participent au développement de la trame verte urbaine.

Loges-Logettes : Les espaces publics constituent les supports de l'urbanité et de l'unité de ce quartier. Ils veillent à valoriser les atouts paysagers du site.

Le quartier s'organise autour d'un axe structurant Nord / Sud (rue du Vieux Jardin réaménagée) qui participe à donner une unité fonctionnelle aux Logettes et à les connecter aux Loges.

Au sud du secteur, un parvis sera réalisé entre la passerelle des Deux Ruisseaux et la ferme des Logettes. Ce parvis participe au lien entre le nouveau quartier et les Deux Ruisseaux, en créant une perspective visuelle. Il invite également le promeneur à sillonner à travers le maillage de cheminements doux afin de découvrir les atouts paysagers du site.

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

Le projet incarne un marqueur spatial fort symbolisant l'entrée de la ville de Chantepie via une architecture contemporaine.

Loges-Logettes : Des programmes visant l'autonomie énergétique sont développés sur une partie du secteur.

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.

La proximité de la rocade nécessite une prise en compte accrue des enjeux liés à la pollution de l'air et au bruit. La composition urbaine devra minimiser l'exposition des futurs usagers et habitants du quartier.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur :

À l'échelle du secteur : L'objectif d'apaisement des espaces publics nécessite de repenser de manière globale les déplacements automobiles.

D'une part, la création au Sud des Logettes (hors périmètre de l'OAP) d'une voie connectant la route de Chateaugiron à la route d'Angers permettrait de réduire les flux de transit traversants le secteur. Cette nouvelle voie serait également l'occasion de mailler davantage le secteur et de faciliter l'accès et le désenclavement de la zone d'activités de la Hallerais et du futur quartier du Val Blanc.

D'autre part, la création d'un accès direct à la zone des Loges depuis la rocade permettrait de séparer les flux de transit des flux chalandes et ainsi d'apaiser le carrefour avenue André Bonnin / Route de Chateaugiron.

Entrée de ville Est : L'accès et la desserte se fait par le prolongement de la contre-allée André Bonnin vers la rue René Cassin.

Entrée de ville Ouest : La desserte se fait par la rue du Moulin et/ou le nouvel accès créé depuis la rocade. Aucun nouvel accès n'est autorisé depuis la route de Chateaugiron afin de ne pas complexifier le fonctionnement du carrefour actuel et de permettre son évolution.

Loges-Logettes : Des accès complémentaires peuvent être créés depuis la rue des Loges et une nouvelle voie est à créer entre la route de Chateaugiron et l'avenue des Meliettes pour relier le quartier des Logettes au tissu urbain existant. L'accès au cœur des Logettes depuis la Route de Chateaugiron (sens Rennes /Chateaugiron) sera maintenu. Un nouvel accès en

cœur de quartier sera également possible grâce au réaménagement de la rue du Vieux Jardin.

Voies structurantes : La route de Chateaugiron et l'amorce de l'avenue André Bonnin seront requalifiées en boulevard urbain pour faciliter la couture urbaine entre le tissu urbain pavillonnaire et le nouveau quartier. La rue des Loges sera réaménagée et élargie afin notamment de pouvoir accueillir un bus en site propre.

Desserte en transports collectifs : Le secteur est desservi par des lignes de bus et plusieurs arrêts vers les centres de Chantepie et Rennes et vers le terminus de la ligne a du métro (Poterie). Le réaménagement à terme des voies au niveau de l'opération devra faciliter leur usage et améliorer leur efficacité et leur fluidité, notamment à travers la mise en place d'une liaison en site propre entre le centre-ville de Chantepie et la station de métro Poterie **et par le renforcement de la liaison vers le centre-ville de Rennes avec le Trambus.**

Par ailleurs, au regard du développement urbain des Loges-Logettes et plus tard du Val Blanc voisin, la création d'un lieu d'intermodalité sur le secteur favoriserait un moindre usage de la voiture. Sa faisabilité et sa localisation restent à étudier mais son positionnement à l'intersection de la rue des Loges et de la voie ferrée Rennes –Châteaubriant permettrait d'envisager une intermodalité supplémentaire avec le train, selon les choix d'évolution de la ligne ferroviaire.

Desserte pour les modes actifs : La requalification de la route de Chateaugiron en boulevard urbain sécurisera les échanges entre Loges-Logettes et le centre-ville. Le secteur sera également desservi par deux liaisons du schéma directeur vélo métropolitain.

Le principe des venelles et voies piétonnes existant dans les quartiers environnants doit être poursuivi et servir de fil conducteur pour les aménagements futurs, afin de connecter le secteur aux autres quartiers et d'offrir des percées visuelles vers les cœurs d'îlots et les espaces agro-naturels du Sud.

Au cœur des Logettes, la rue du Vieux Jardin sera accompagnée d'une piste cyclable bidirectionnelle et d'espaces piétons végétalisés.

Stationnement :

Entrée de ville Est : L'espace public sera pourvu de quelques places pour les services et commerces de proximité qui seront implantés en rive Est de l'opération.

Loges-Logettes : Le stationnement est à gérer prioritairement à la parcelle. Pour renforcer l'urbanité du secteur, les espaces de stationnements privatifs sont préférentiellement traités en ouvrage. Dans le cas de stationnements aériens de surface, ceux-ci sont travaillés pour s'intégrer dans un environnement urbain.

En attendant le renforcement effectif de l'offre en transport en commun sur la rue des Loges, des espaces de stationnements complémentaires aux stationnements exigés au plan thématique stationnement devront être réalisés dans le cadre des projets de logements (ratio d'un emplacement pour 5 logements environ). **Cette disposition ne concerne que les terrains situés le plus au sud du périmètre.** Ces stationnements complémentaires sont conçus comme réversibles et peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette du projet ou, dans le cas d'un aménagement d'ensemble, sur l'espace public rétrocédé.

Condition de réalisation

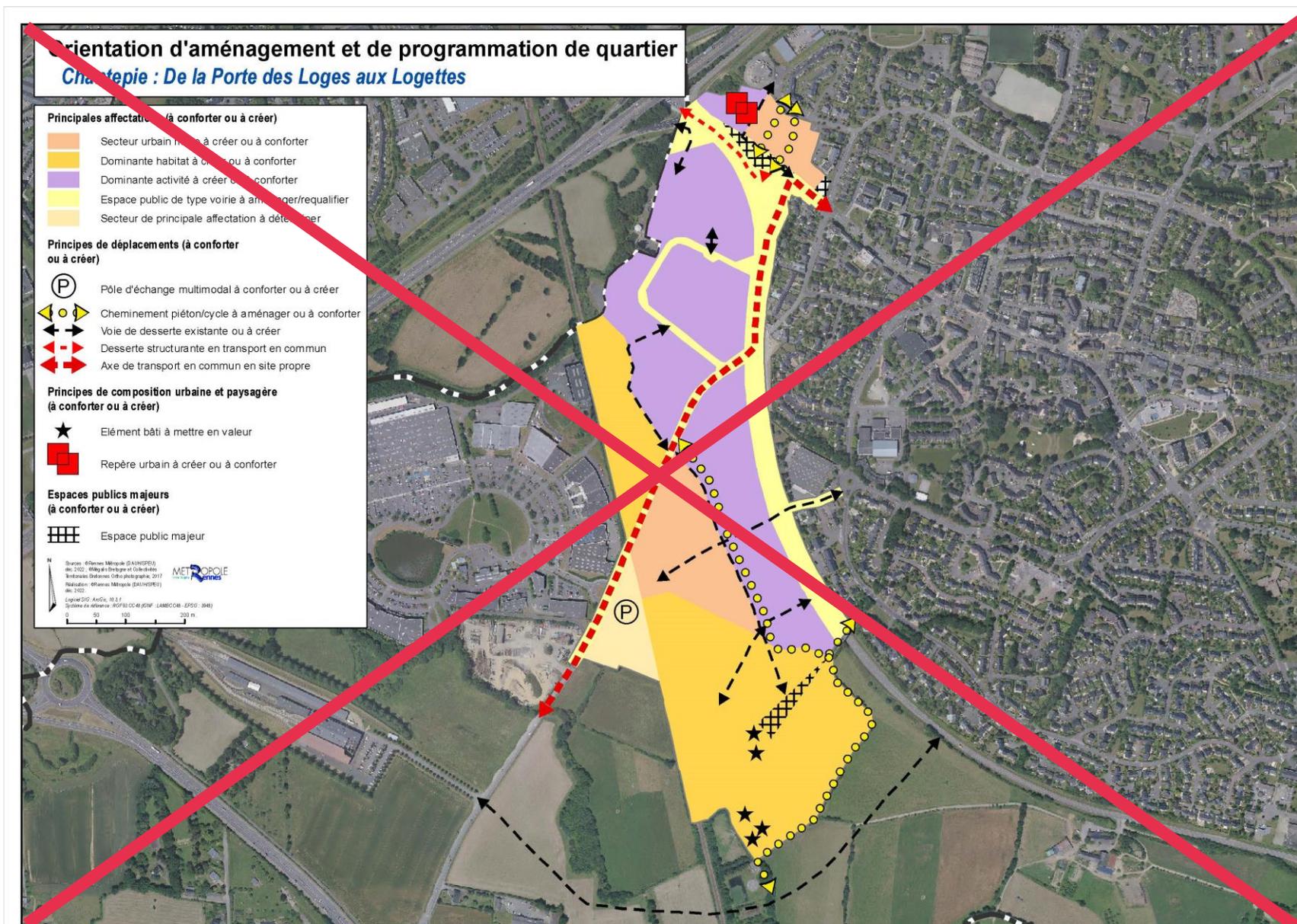
L'entrée de ville Est est incluse dans le périmètre de la ZAC Cœur de Ville et aménagée sous la forme d'une opération d'ensemble. Le reste du secteur est aménagé soit sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.



Orientation d'aménagement et de programmation de quartier

Chantepie : De la Porte des Loges aux Logettes

Principales affectations (à conforter ou à créer)

- Espace public de type voirie à aménager/requalifier
- Secteur de principale affectation à déterminer
- Secteur à dominante "activité" à créer ou conforter
- Secteur à dominante "habitat" à créer ou conforter
- Secteur urbain "mixte" à créer ou conforter

Principes de déplacements (à conforter ou à créer)

- Pôle d'échange multimodal à conforter ou à créer
- Projet Trambus
- Desserte structurante en transport en commun
- Voie de desserte existante à conforter ou à créer
- Cheminement piéton / cycle à aménager ou à conforter

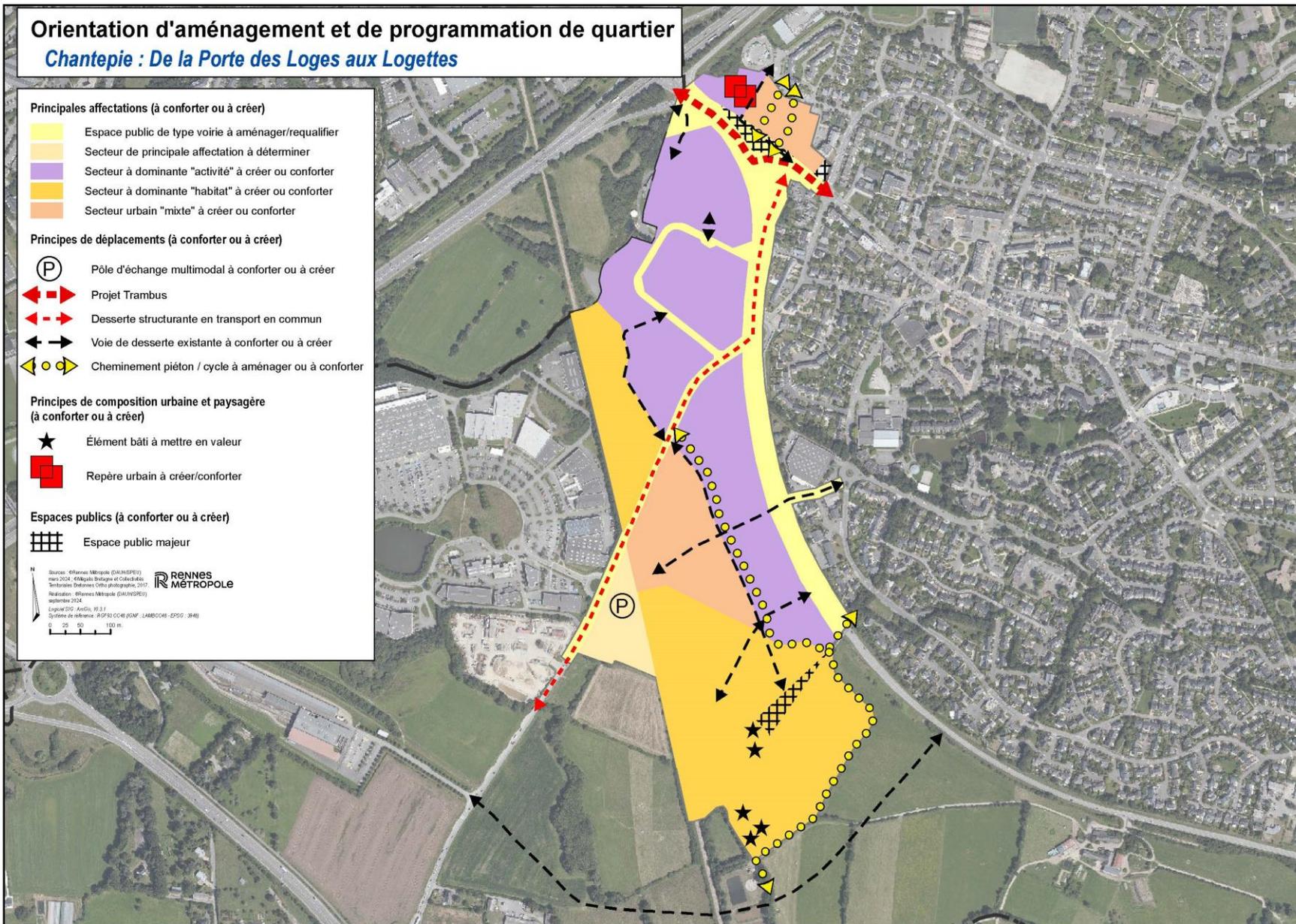
Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)

- Élément bâti à mettre en valeur
- Repère urbain à créer/conforter

Espaces publics (à conforter ou à créer)

- Espace public majeur

Sources : Rennes Métropole (DAUR/SPEI) mars 2024 - ONIGMA Stratégie et Collectivités
 Services Données Culture et Patrimoine 2017
 Réalisation : Rennes Métropole (DAUR/SPEI) septembre 2024
 Logiciel SIG : ArcGIS, N 3.1
 Système de référence : RGF93 CC48/IGNF - Lambert93 - EPSG : 3948
 0 50 100 m



2. OAP "Cézembre"

Renouveler la zone d'activités Cézembre vers un quartier d'habitat.



Description du site

Le secteur de Cézembre est une zone d'activités située au Sud de la zone agglomérée de Chantepie. Il est connecté à deux quartiers résidentiels chantepiens aux caractéristiques morphologiques distinctes :

- Le quartier des Deux Ruisseaux à l'Ouest, composé essentiellement d'un habitat pavillonnaire des années 80 et début 90 ;
- Le quartier du Chêne Roux à l'Est, plus récent et apportant de nouvelles typologies de constructions (habitat collectif, intermédiaire) et présentant un aménagement davantage tourné vers la nature.

Le secteur est délimité au Sud par route de Chateaugiron, à l'Ouest par les constructions adressées rue de Bréhat, au Nord par la rue du Verger et à l'Est par les rues du Bois et de la Maingretais.

Superficie

Environ 2 ha.

Occupation / usage actuels

Le secteur de projet est essentiellement occupé par des activités à dominante artisanale et industrielle. Il comprend également un hôtel et une habitation sans activité liée.

Son enclavement rend la zone de Cézembre peu attractive et participe à son obsolescence. Par ailleurs, l'aménagement d'un nouveau secteur d'activités aux Quatre Vents, dans le cadre de l'aménagement du Bocage Citadin, offre de nouvelles opportunités d'implantation aux entreprises avec, en prime, une simplification des accès et une visibilité accrue depuis

la route de Chateaugiron. Cette situation se traduit par une amorce du transfert de certaines activités et la mutation des espaces laissés libres sur Cézembre.

Enjeux / objectifs

- Renouveler le tissu bâti et encadrer la mutation de la zone d'activités vers du logement.
- Réintégrer le site au dispositif urbain cantepien par un travail de couture, notamment morphologique, avec les quartiers voisins des Deux Ruisseaux et du Chêne Roux.
- Poursuivre le réseau de cheminements piétons et cycles et développer le maillage viaire.
- Améliorer le fonctionnement écologique et hydrographique du site par un travail de désimperméabilisation des sols.
- Ouvrir le futur quartier sur les espaces nature environnants et sur le vallon du Blosne.

Vocation et programmation

Vocation : Le secteur a vocation à muter vers du logement au grès des départs des activités présentes.

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 par le SCoT : 45-100 logements par hectare. **Cependant, une densité moindre pourra être acceptée pour tenir compte du contexte urbain.**

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les projets concourent à une diversification des typologies de logements tout en respectant un principe de transition avec les formes urbaines des tissus bâtis voisins. Il est ainsi privilégié, du côté des Deux Ruisseaux, le développement de logements de type individuel dense, tandis que les logements de type collectifs s'implantent en majorité dans le prolongement du quartier du Chêne Roux. Entre les deux, des formes intermédiaires pourraient être mises en place. La cohérence urbaine et le principe de transition douce se

traduisent également par un épannelage progressif des hauteurs de l'Ouest (hauteurs les plus faibles) à l'Est (hauteurs les plus élevées).

2/ Traitement des lisières

Les transitions avec les tissus bâtis environnants sont travaillées pour que l'opération s'insère harmonieusement. Les abords de la route de Chateaugiron sont aménagés de façon à limiter les nuisances liées à celles-ci, notamment par la préservation et le prolongement de la haie existante.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances :

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Les masses végétales existantes sont dans la mesure du possible préservées et confortées. Fortement imperméabilisés, les espaces libres privés sont à végétaliser dans le respect du coefficient établi au règlement.

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

L'implantation des constructions tient compte des problèmes d'ombres portées et optimise les apports solaires.

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

La proximité de la route de Chateaugiron nécessite une prise en compte accrue des enjeux liés à la pollution de l'air et au bruit. La composition urbaine minimise l'exposition des futurs habitants du quartier. La partie Sud-Est du site, en bordure du ruisseau du Blosne, est concernée par le risque d'inondation qui doit être pris en compte.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : L'accès du secteur se fait par la rue de Cézembre.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Le secteur n'est pas directement desservi par les transports en communs et n'a pas vocation à l'être. Il est toutefois dans le rayon des 500 m de l'arrêt desservant le centre régional de gériatrie, accessible par un cheminement piétons et cycles sécurisé.



Desserte pour les modes actifs : Le réseau sera complété au sein du secteur, par des aménagements propres ou le partage des modes et connecté au reste du réseau communal.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

~~Les constructions peuvent s'implanter au fur et à mesure de la libération des emprises nécessaires, dans le respect des dispositions de la présente orientation d'aménagement et de programmation.~~

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

Orientation d'aménagement et de programmation de quartier

Chantepie : Cézembre

Principales affectations (à conforter ou à créer)

 Dominante habitat à créer ou à conforter

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

 Haies à préserver ou à créer

 Assurer la transition avec les tissus urbains voisins

 Espace vert et nature en ville

Principes de déplacements (à conforter ou à créer)

 Voie de desserte

 Cheminement piéton/cycle

Risques (élément à conforter ou à créer)

 Zone inondable



3. OAP "Bocage Citadin"

Aménager la dernière phase de la ZAC d'extension urbaine "Les Rives du Blossne".



Superficie

Environ 44 48 ha.

Occupation / usage actuels

Anciennement à vocation essentiellement agricole, le secteur du Bocage Citadin est en cours de viabilisation. Une partie du secteur est également située dans la zone d'expansion de crue du ruisseau du Blossne ou classée en zones humides et une autre est occupée par des activités (secteur des Quatre Vents).

Porte d'entrée Sud de la zone agglomérée, le secteur du Bocage Citadin et plus largement la ZAC des Rives du Blossne sont par ailleurs marqués par un trafic de transit non négligeable cherchant à rejoindre le Centre de Rennes et Cesson-Sévigné sans passer par la porte des Loges.

Enjeux / objectifs

- Terminer l'aménagement du grand secteur d'extension urbaine de l'Est de Chantepie.
- Prendre en compte, pour les deux derniers quartiers de la ZAC des rives du Blossne, **le développement durable la transition écologique** dans toutes ses dimensions et ses applications (labélisation Écoquartier).
- Répondre au besoin de production de logements sur la commune, tant sur le plan quantitatif que qualitatif (diversité des formes urbaines, des produits et des typologies).
- Développer une vie de quartier par la mise en place d'une mixité des fonctions logements/emplois et la réalisation d'équipements de proximité.

Description du site

La ZAC des Rives du Blossne est située en limite Est de la partie agglomérée de la commune, de part et d'autre du ruisseau du Blossne. Son périmètre opérationnel couvre environ 76 hectares et comprend 5 quartiers dont 3 ont été réalisés (la Touche Annette, le Chêne Roux et les Neuf Journaux).

Le futur quartier du Bocage Citadin Le secteur en phase d'urbanisation du Bocage Citadin est situé dans la partie sud de la ZAC et correspond aux deux derniers quartiers de l'opération : Pont-Bœuf et les Quatre Vents. Il est délimité au Sud par la route de Chateaugiron, à l'Ouest par le quartier du Chêne Roux, au Nord par les quartiers de la Touche Annette et des Neuf Journaux et enfin à l'Est par la campagne chantepienne.

De par sa localisation, le Bocage Citadin est donc une entrée de ville pour Chantepie en venant du Sud et de l'Est et une future lisière urbaine entre zone agglomérée et campagne chantepienne.

- Travailler la couture urbaine avec les quartiers existants notamment en poursuivant le réseau de cheminements piétons et cycles existants dans la nouvelle opération.
- Limiter le trafic de transit.
- Améliorer le fonctionnement écologique et hydrographique du site.
- Préserver le patrimoine naturel et développer la trame verte du quartier pour en faire un élément de lien entre les différentes entités de la ZAC et d'ouverture avec les espaces agro-naturels environnants.
- Assurer la mutation de certaines activités préexistantes du site.

Vocation et programmation

Vocation : Le secteur du Bocage citadin est à dominante résidentielle avec **environ au minimum 900 logements prévus, dont un peu moins de 600 sur Pont-Bœuf.**

Mixité fonctionnelle : Le **Sud du** secteur des Quatre Vents accueille **également** des activités **artisanales** tandis que des locaux à destination de services ou d'activités compatibles avec du logement sont développés en rez-de-chaussée d'immeubles, principalement sur le secteur du Pont-Bœuf. ~~Il n'est pas prévu l'implantation de commerces, le pôle de quartier étant situé place Rosa Parks. Une offre d'équipement de quartier est également prévue sur l'opération (scolaire, loisir, sportif,...), notamment sur le~~ implanté au Nord du Bocage Citadin.

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 : **45 67** logements par hectare. **Davantage aux abords du futur trambus.**

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 concourt à une diversification des formes urbaines par la production de **logements petits collectifs, de logements ou** intermédiaires et de logements individuels denses. Cette diversité est recherchée à l'échelle de chaque îlot dans la mesure du possible. **Les hauteurs maximales possibles doivent être proches de celles déjà existantes sur le reste du tissu urbain de la commune.**

~~Dans les secteurs centraux et les plus denses, les rez-de-chaussée sont conçus pour permettre l'accueil d'activités.~~

2/ Traitement des lisières

Transition entre ~~l'urbain~~ la zone urbanisée et les espaces agro-naturels de la commune, l'aménagement du quartier doit être particulièrement soigné. L'imbrication du végétal et de l'urbain est l'essence même du quartier : **sur Pont-Bœuf** les îlots ~~étant~~ **sont ainsi** reliés par un ensemble de coulées vertes faisant le lien entre les différentes entités paysagères et naturelles du quartier (haies, mares, lisières, bassins, ruisseau du Blosne).

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Le patrimoine naturel du Bocage Citadin doit servir de socle aux futurs espaces publics du quartier et être protégé dans la mesure du possible. Les zones inondables et humides autour du ruisseau du Blosne sont conservées et mises en réseau pour faire émerger une ceinture verte fédérant les 5 quartiers de la ZAC. Ces espaces libres végétalisés, ainsi que ceux développés en cœurs d'îlots urbanisés, participent à la gestion des écoulements d'eaux pluviales afin de réduire leur impact sur le Blosne aval.

La ceinture verte aménagée doit par ailleurs jouer le rôle de corridor biologique au sein du ~~futur~~ quartier et ainsi permettre d'améliorer les échanges entre les parties amont et aval du Blosne. Les aménagements d'infrastructures à l'endroit du Blosne sont conçus dans cette optique et évitent les pincements et ruptures de la continuité écologique.

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

L'implantation des constructions tient compte des problèmes d'ombres portées et optimise les apports solaires.

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

La proximité de la route de Chateaugiron nécessite une prise en compte accrue des enjeux liés à la pollution de l'air et au bruit. Le projet d'aménagement tient compte de cette donnée en implantant les futurs logements en retrait de l'axe de la route ou en créant un écran végétal.

Le risque d'inondation lié à la présence du Blosne est pris en compte en intégrant les zones d'expansion de crue dans la trame verte du futur quartier.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Les accès sont multiples dans un souci de maillage et de couture avec les quartiers existants. Ils se font par le quartier du Chêne Roux (prolongement de la rue du Verger), par le quartier des Neufs Journaux, par l'avenue André Bonnin et par la route de Chateaugiron (Quatre Vents et Maingretais). Afin de dissuader le trafic de transit, **sur Pont-Bœuf** la desserte interne au quartier est entièrement modifiée selon une trame Nord-Sud en rupture avec la géométrie des axes existants.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : ~~Une desserte en transport en commun est prévue au cœur du futur quartier du Bocage Citadin par le prolongement de la ligne existante sur Touche Annette et les Neuf Journaux.~~ La desserte en transport en commun va être renforcée par la réalisation d'ici 2030 d'une ligne de trambus en direction des centres-villes de Chantepie et de Rennes. Son terminus, associé à un parking relais, sera positionné sur le Bocage Citadin.

Desserte pour les modes actifs : Le maillage des modes actifs sera développé au sein des espaces de nature du nouveau quartier (ceinture verte), dans les cœurs d'îlots et sur l'avenue André Bonnin transformée en axe doux ~~et~~ paysagers. ~~Le quartier sera également mieux connecté au reste de Chantepie et plus largement à la ville de Rennes via le prolongement du Réseau Express Vélo par le département en direction de Chateaugiron.~~

Stationnement : ~~Les besoins des stationnements automobiles des équipements s'apprécient au regard des capacités existantes sur voirie ou parking public. Les stationnements vélos sont développés sur les axes de circulation.~~

Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

L'aménagement **sera réalisé** dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC des Rives du Blosne).

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

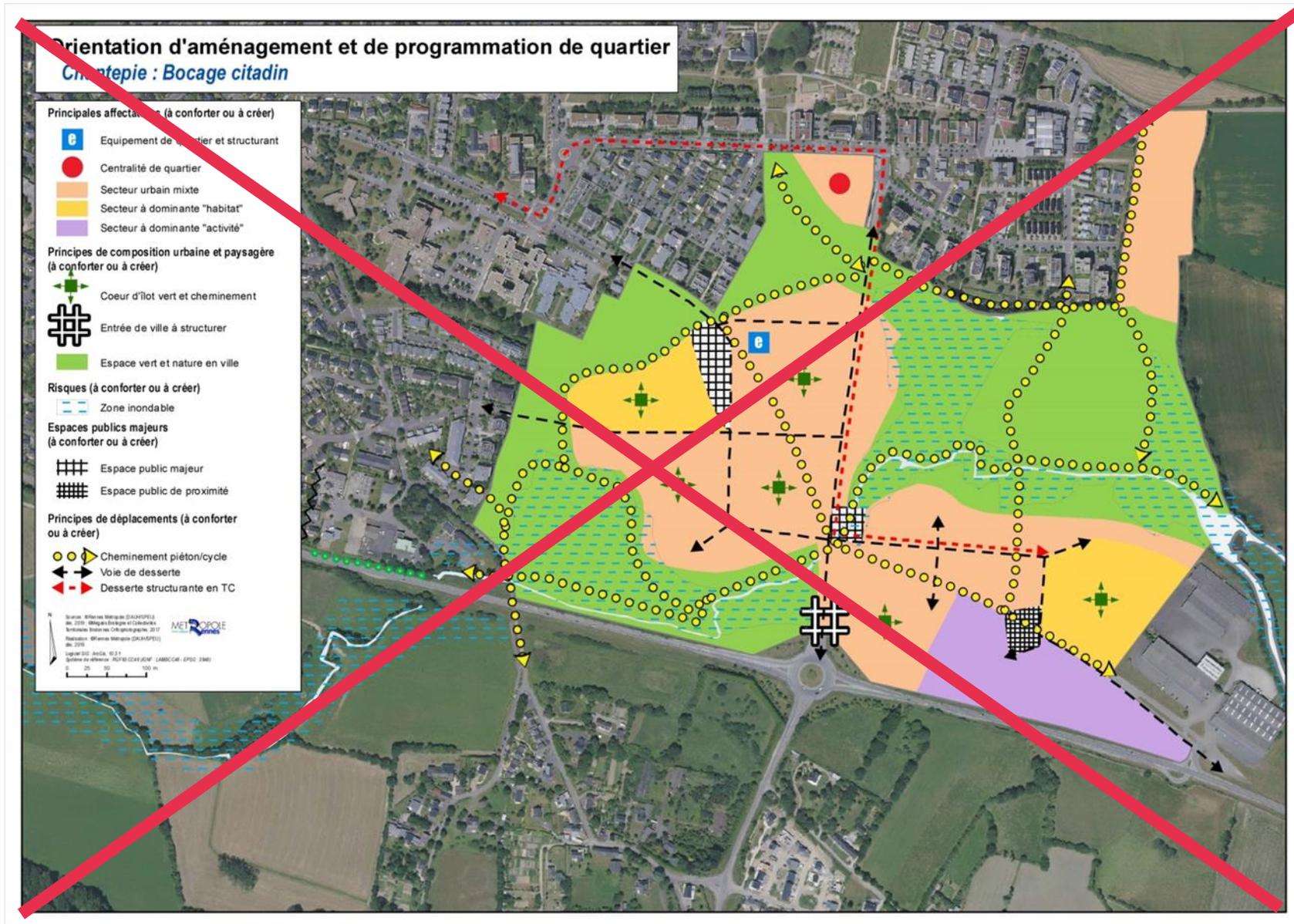
Pas d'orientation particulière.

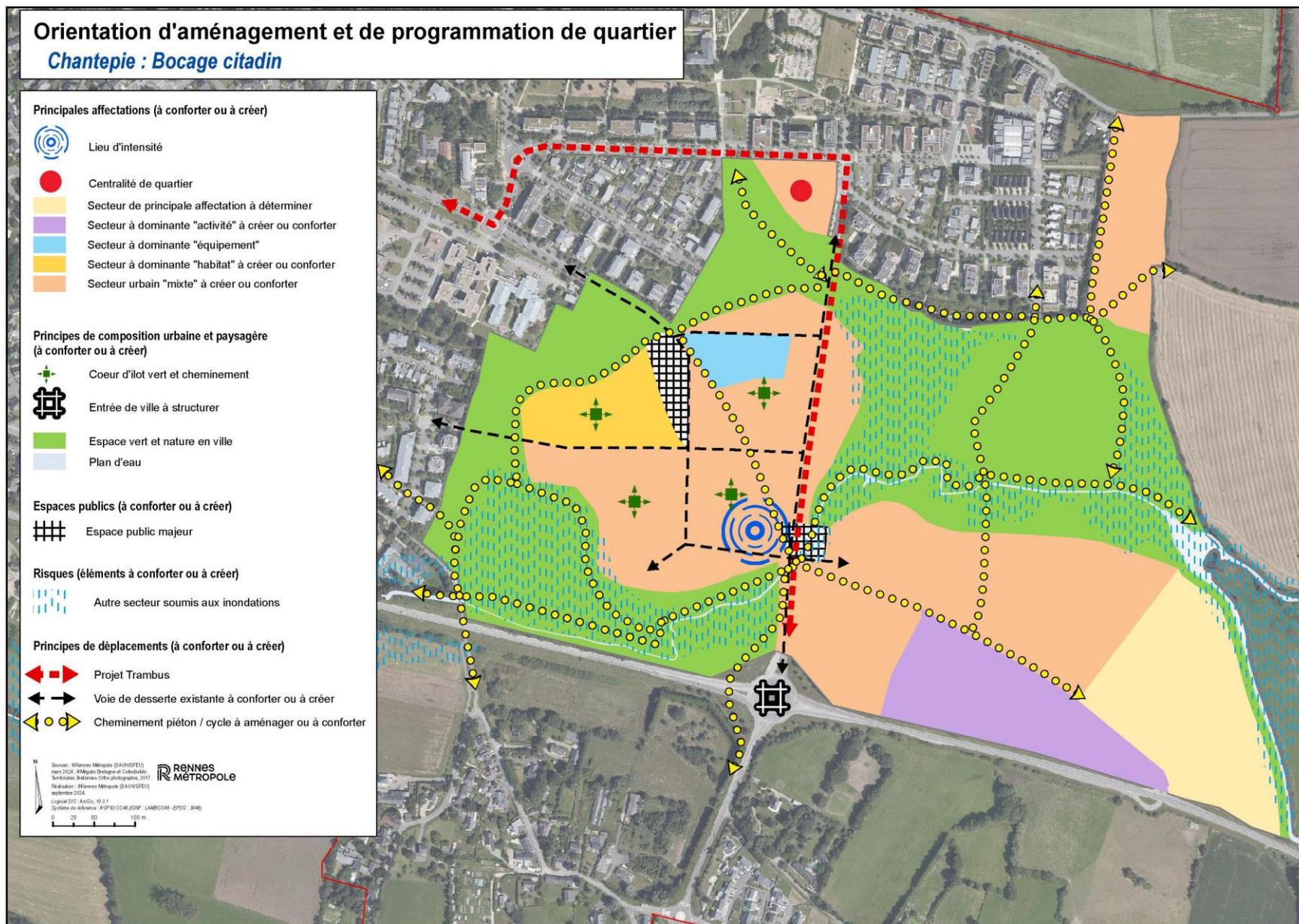
Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les réseaux ont été réalisés sur le Pont-Bœuf entre 2015 et 2023. Un équipement scolaire et sportif sera quant à lui livré à la rentrée 2025.

Sur le secteur des Quatre Vents, les réseaux pourront être réalisés progressivement à partir de 2025/2026 selon l'avancement des procédures foncières.

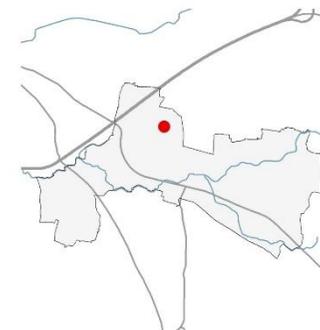
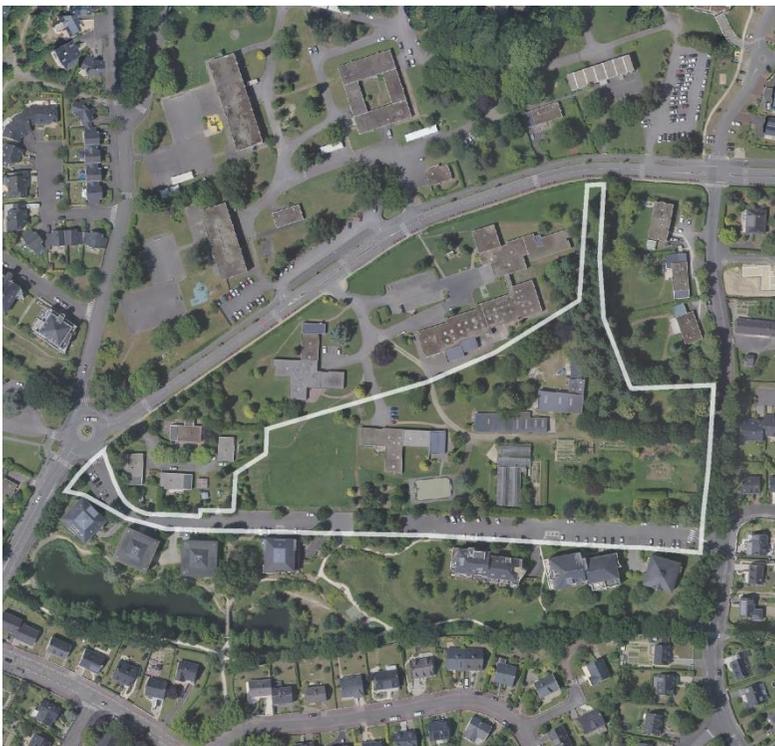
La livraison du trambus est envisagée à l'horizon 2030.





4. OAP "Hallouvry"

Renouveler, vers de l'habitat, une partie de l'emprise de l'E.D.E.F.S.



Superficie

Environ 2 ha.

Occupation / usage actuels

Le site est occupé par des bâtiments et équipements de l'E.D.E.F.S, (terrains de sport, serres, salles,...). Faiblement bâtie, l'emprise concernée présente une part importante d'espaces verts de type pelouse ainsi qu'un ensemble boisé intéressant tant sur le plan paysager qu'environnemental sur sa partie Nord et Est.

Enjeux / objectifs

- Préserver les espaces agro-naturels cantepien en mobilisant les gisements fonciers sous-exploités de la zone agglomérée.
- Accompagner les mutations foncières de l'E.D.E.F.S et éviter l'apparition de friches.
- Répondre au besoin de production de logements sur la commune, tant sur le plan quantitatif que qualitatif (diversité des formes urbaines, des produits et des typologies).
- Travailler la couture urbaine avec les secteurs résidentiels environnement, notamment sur le plan morphologique.
- Améliorer la connexion entre le nord et le centre de la commune via le parc Dolto et un réseau de cheminements sécurisé.
- S'appuyer sur le patrimoine végétal du site pour développer l'axe vert reliant le Centre-ville, Hallouvry et Touche Aury.

Description du site

Le site de projet est localisé dans la partie nord de la zone agglomérée cantepienne, à environ 700 m du centre-ville, entre la rue d'Hallouvry au Nord, les allées Françoise Dolto et Louise Bodin au Sud et l'allée de la Chapellenie à l'Est. Il correspond à une emprise foncière que l'E.D.E.F.S, souhaite libérer dans le cadre de sa politique de modernisation de ses équipements. L'environnement proche du site, outre les équipements du Centre Départemental, est assez résidentiel et paysager (parc Françoise Dolto à 100 m et boisement d'intérêt).

Vocation et programmation

Vocation : Habitat.

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 par le SCoT : 45 100 logements par hectare (les espaces grevés de la servitude de localisation au règlement graphique et les voies de circulations et d'accès au sud ne sont pas à intégrer au calcul). Cependant, une densité moindre pourra être acceptée pour tenir compte du contexte urbain.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le projet concourt à une diversification des typologies de logements tout en respectant un principe de transition avec les formes urbaines des tissus bâtis voisins. À ce titre, la partie Ouest de l'emprise accueille des logements de type collectifs, tandis que la partie Est développe plutôt du logement individuel dense en continuité des lotissements Verlaine et de la Chapellenie. Entre les deux, des formes intermédiaires pourraient être mises en place ou une mixité collectif/individuel. La cohérence urbaine et le principe de transition se traduisent également par un épannelage progressif et croissant d'Est en Ouest.

2/ Traitement des lisières

Les transitions avec les tissus bâtis environnants sont travaillées pour que l'opération s'insère harmonieusement. Ainsi, la partie à l'est du chemin accueillera de l'habitat individuel et/ou des formes urbaines intermédiaires. La partie à l'ouest du futur cheminement a vocation à accueillir des petits collectifs.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Le patrimoine boisé déjà existant sur la parcelle, en particulier au nord et à l'est, est préservé, mis en valeur et rendu accessible au public. Ce nouvel espace public végétalisés est par ailleurs le support de cheminements piétons/cycles et fait le lien entre le parc Françoise Dolto au sud et le secteur Hallouvy au nord afin de poursuivre la trame verte urbaine.

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

L'implantation des constructions tient compte des problèmes d'ombres portées et optimise les apports solaires.

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 : L'accès et la desserte du projet se fait par le sud depuis les voiries existantes (Allées Françoise Dolto et Louise Bodin). La gestion de la circulation devra être définie en partenariat avec la commune et Rennes Métropole.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Le secteur bénéficie d'une desserte en bus à proximité (site de l'E.D.E.F.S), au niveau de la rue d'Hallouvy permettant de rejoindre le terminus de la ligne A métro.

Desserte pour les modes actifs : Des cheminements piétons/cycles seront aménagés au cœur de l'opération et devront notamment prendre appui sur la trame verte existante. Ils participeront au développement du maillage communal en facilitant la connexion entre le nord de la commune et le centre-ville.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Aménagement sous la forme d'une opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

Orientation d'aménagement et de programmation de quartier

Chantepie : Hallouvry

Principales affectations (à conforter ou à créer)

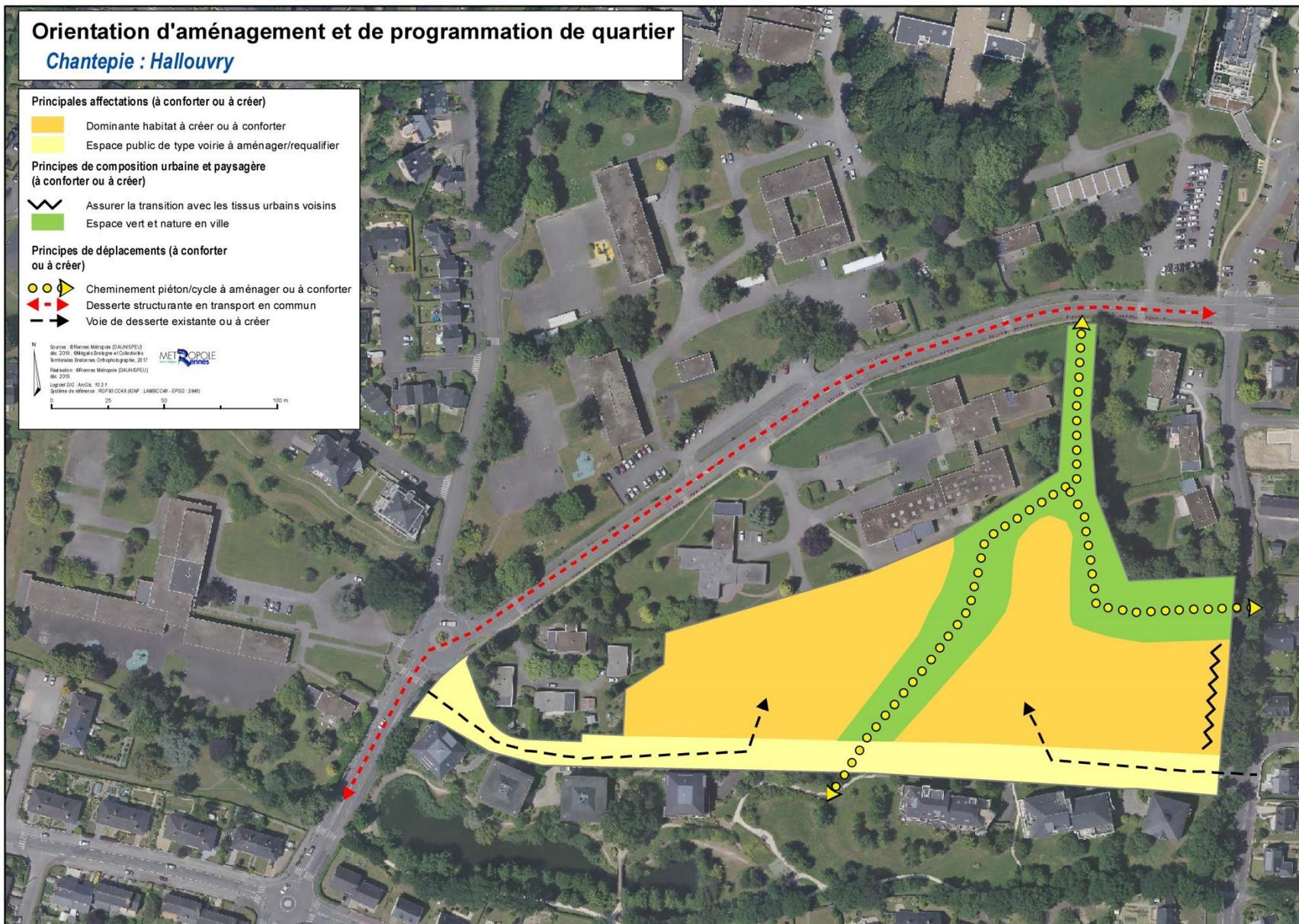
- Dominante habit à créer ou à conforter
- Espace public de type voirie à aménager/requalifier

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

- Assurer la transition avec les tissus urbains voisins
- Espace vert et nature en ville

Principes de déplacements (à conforter ou à créer)

- Cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter
- Desserte structurante en transport en commun
- Voie de desserte existante ou à créer



5. OAP "La Hallerais"

Poursuivre l'aménagement de la zone d'activités de la Hallerais en continuité de Vern-sur-Seiche.

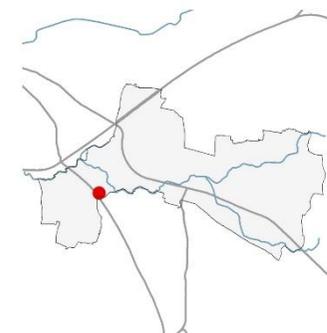
Cette OAP vaut règlement.



Description du site

Le site de projet est à l'Ouest de Chantepie, en bordure de la route d'Angers et en limite de la commune de Vern-sur-Seiche. Localisé au niveau du giratoire de la Hallerais, le secteur est une entrée de ville importante pour Chantepie puisqu'il permet l'accès aux zones commerciale de Rocade sud, des Loges et des Logettes et présente à ce titre un enjeu fort d'image.

Le périmètre de projet est compris entre la 2x2 voies Rennes-Angers à l'Ouest, la rue des Loges au Nord, la rue du Bois de Soeuvres à l'Est et la ZA de la Hallerais (Commune de Vern-sur-Seiche) au Sud.



Superficie

Environ 1,8 ha.

Occupation / usage actuels

Le site est en cours d'aménagement.

Enjeux / objectifs

- Poursuivre l'aménagement de la ZA de la Hallerais et amorcer celle du Val Blanc.
- Développer l'économie locale par l'accueil de nouvelles activités et de nouveaux emplois.
- Requalifier une entrée de ville majeure de Chantepie mais également de la Métropole.

Vocation et programmation

Vocation : Activités.

Mixité fonctionnelle : Une mixité économique est attendue entre le bureau, les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, la restauration et l'hébergement hôtelier et touristique. Les autres types d'activités ne sont pas souhaités.

Mixité sociale : Pas d'orientation particulière.

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

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le projet développe une nouvelle façade urbaine de grande qualité sur la route d'Angers. Les constructions s'implantent en partie dans l'alignement existant sur Vern-sur-Seiche et ne le réduisent pas. Elles développent des hauteurs et gabarits proches des constructions existantes dans la ZA historique.

2/ Traitement des lisières

La composition d'ensemble conserve des vues vers le Blosne et le Val Blanc depuis la route d'Angers, soit à travers des failles entre constructions, soit par des épaulements différents ou des percées en façade.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Les abords de la route d'Angers et les espaces libres entre celle-ci et les nouvelles constructions sont végétalisés et plantés. Le choix des espèces tient compte de l'objectif de marquer l'entrée de ville par une visibilité importante de la façade construite.

Les abords du cheminement Est/Ouest passant sous la 2x2 voies sont également végétalisés et ouverts pour améliorer la fonctionnalité écologique de ce passage.

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

L'implantation des constructions tient compte des problèmes d'ombres portées et optimise les apports solaires.

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 et la desserte du projet se fait par le sud, depuis la rue du Bois de Soeuvres. Aucun accès depuis la route d'Angers n'est prévu et un accès par le nord de la rue du Bois de Soeuvres n'est pas souhaité au regard de l'évolution de son tracé à terme, en lien avec l'aménagement du Val Blanc.

Voies structurantes : L'aménagement du giratoire de la Hallerais, point de congestion important, devra être étudié afin d'en améliorer la fluidité. Les aménagements envisagés, par

exemple de type shunt, devront dans tous les cas tenir compte des projets de TCSP Poterie/Chantepie et Poterie/Vern-sur-Seiche prévus au PDU et dont la mise en œuvre reste une priorité.

Desserte en transports collectifs : Le secteur bénéficie d'une desserte en bus à proximité au niveau de la rue des Loges. Elle permet de rejoindre rapidement le Centre de Chantepie ou le terminus de la ligne A du métro. Celui-ci est par ailleurs situé à environ 1 km et accessible via une liaison vélo sécurisée. L'aménagement de la rue des Loges en site propre de bus à moyen terme améliorera également la desserte du secteur.

Desserte pour les modes actifs : Le secteur est situé sur l'axe vélo Rennes/Vern-sur-Seiche qui emprunte la rue du Bois de Soeuvres. La liaison Est-Ouest passant dans le projet et sous la route d'Angers est à maintenir. Elle permet de connecter les Villages Ouest de Chantepie au reste de la commune.

Autres réseaux : L'opération prévoit un raccordement de l'ensemble des constructions au réseau d'eaux pluviales et usées (assainissement collectifs) passant rue du Bois de Soeuvres.

Stationnement : Les aires de stationnement sont essentiellement intégrées au bâti. Celles en aérien sont plutôt localisées côté rue du Bois de Soeuvres afin de conserver une image urbaine depuis la route d'Angers.

Condition de réalisation

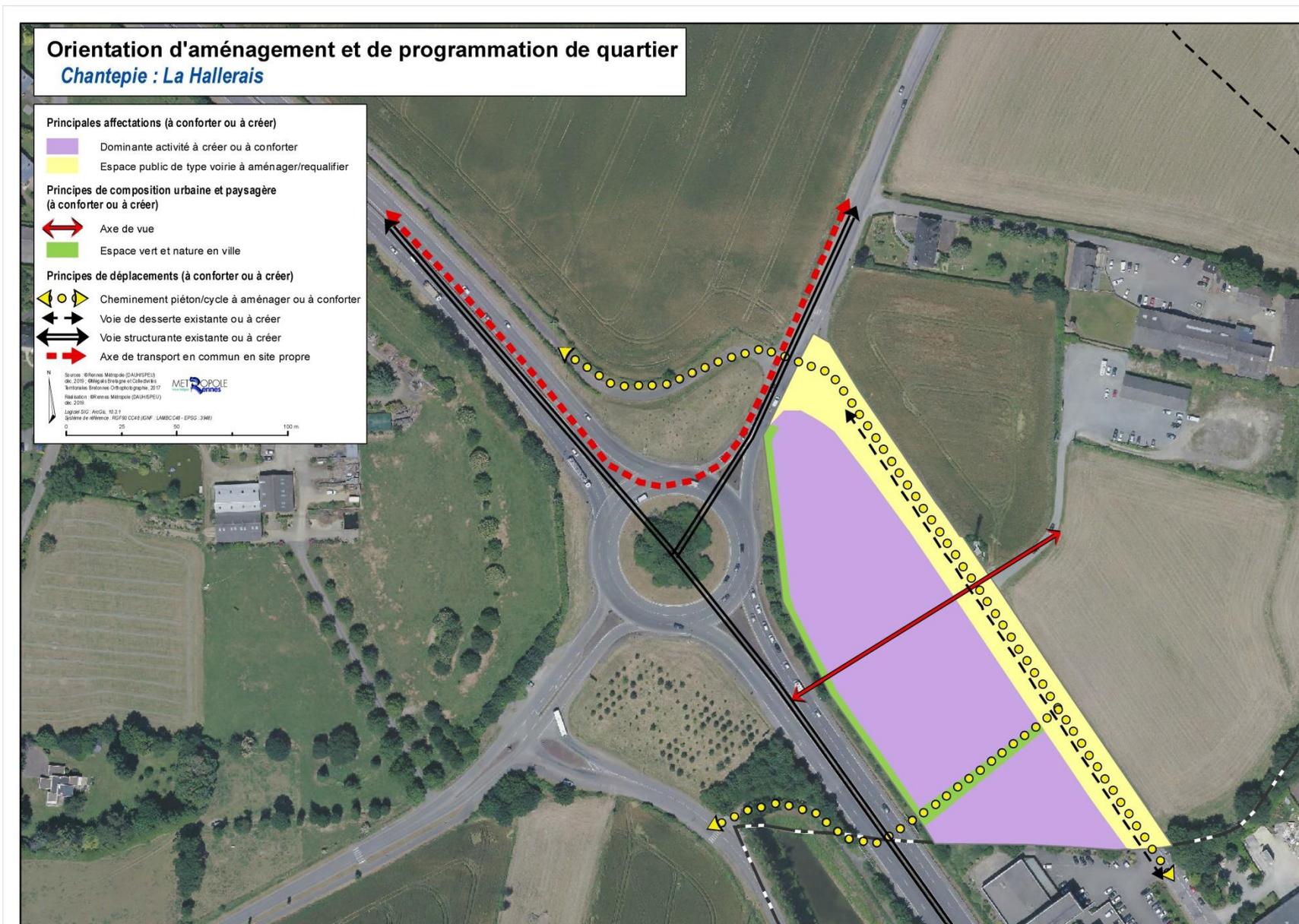
Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

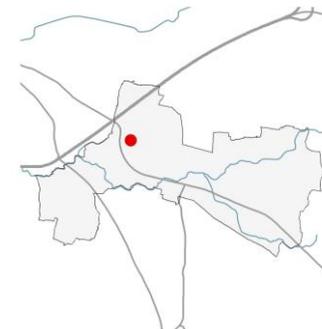
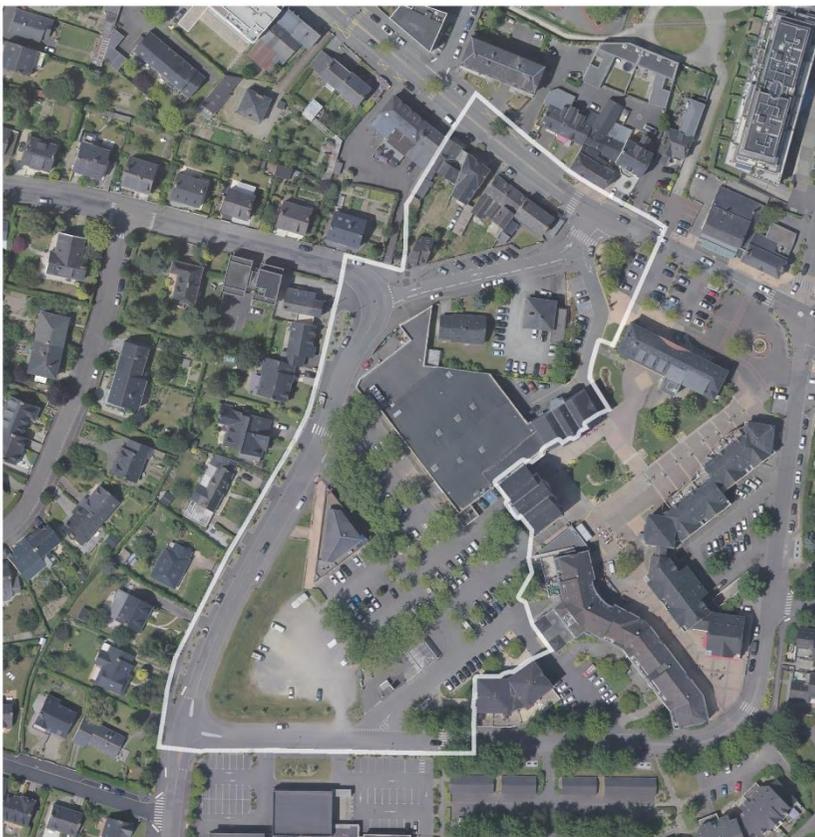
Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les réseaux internes à la zone seront réalisés à compter de 2019.



6. OAP "Les Marelles"

Conforter les commerces et les services tout en densifiant le centre-ville.



Description du site

Le site de projet correspond au centre-ville commerçant et institutionnel chantepien, organisé autour des places du Granier et des Marelles. En parti renouvelé à la fin des années 1980 (partie Est), il présente néanmoins des problèmes fonctionnels, notamment dans sa relation espaces publics/bâti. La présente OAP est délimitée par l'avenue André Bonnin au Nord, l'avenue des Deux Ruisseaux au Sud, la rue du Loroux à l'Ouest et la place des Marelles à l'Est.

Superficie

Environ 2 ha.

Occupation / usage actuels

Le site de projet se compose de quelques maisons individuelles, d'une surface commerciale, d'un immeuble de bureaux, d'un important parc de stationnement aérien sur la place du Granier et d'espaces publics. Il est en totalité inclus dans le périmètre de la ZAC "Cœur de Ville".

Enjeux / objectifs

- Répondre à la demande de construction de nouveaux logements en privilégiant le renouvellement urbain.
- Renforcer l'urbanité du cœur de ville en repositionnant le bâti en front de rue.
- Conforter les commerces et les services en cœur de ville.
- Améliorer la visibilité et l'accessibilité de la locomotive commerciale depuis l'axe passant (avenue André Bonnin).
- Requalifier et végétaliser davantage les espaces publics.
- Travailler l'insertion d'un projet à l'architecture contemporaine à proximité d'un cœur de ville patrimonial.
- Revoir le partage des modes de déplacements en améliorant la place des mobilités actives et en réduisant le trafic de transit.

Vocation et programmation

Vocation : Le programme prévoit une mixité des fonctions avec notamment des logements (environ 170) des bureaux, des locaux d'activités et des commerces et services.

Mixité fonctionnelle : Les nouvelles constructions développent sur une partie de leurs rez-de-chaussée des surfaces dédiées aux commerces et services. La locomotive commerciale se repositionne quant à elle sur l'avenue André Bonnin.

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 : 45 100 logements par hectare.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant :

Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements.

À défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70m². Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au

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

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les nouvelles constructions s'établissent sur le principe du bâtiment-ilot, l'essentiel des espaces environnants restant publics. La recherche d'urbanité sur le cœur de ville se traduit par des implantations majoritaires des constructions à l'alignement sur la rue du Louroux et les avenues des Deux Ruisseaux et André Bonnin.

2/ Traitement des lisières

Les transitions avec les tissus bâtis environnants doivent être travaillées pour que l'opération s'insère harmonieusement. À ce titre, les programmes développent un épannelage varié à l'échelle du site de projet.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Les espaces publics sont retravaillés afin de limiter l'impact visuel des parcs de stationnement de surfaces. Leurs conceptions facilitent le lien social, via des espaces de respirations et de détente davantage végétalisés, et participent au développement de la trame verte urbaine.

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

Les projets tiennent compte du patrimoine environnant tout en proposant une architecture contemporaine en cœur de ville chantepien.

Un effort de végétalisation des immeubles est attendu en façade et/ou sur toiture/dalle avec des épaisseurs de terre suffisantes pour développer une végétation arbustive ou arborée (entre les surfaces Se3 et Se4 du coefficient de végétalisation du règlement).

Afin de prendre en compte l'évolution de la réglementation thermique le plus en amont possible, les porteurs de projets peuvent développer des projets de construction visant l'autonomie énergétique.

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 : La partie de la rue de Provence comprise entre l'avenue André Bonnin et la rue du Loroux est reconfigurée pour garantir l'accès au stationnement en partie nord du projet. Les autres accès automobiles se font depuis la rue du Loroux et l'avenue des Deux Ruisseaux.

Voies structurantes : L'avenue Andrée Bonnin sera requalifiée afin de limiter le trafic de transit.

Desserte en transports collectifs : Le secteur est desservi par les bus sur l'avenue André Bonnin, notamment une ligne Chronostar. **À l'horizon 2030, la performance de cette ligne sera renforcée par sa transformation en Trambus (ligne Saint-Grégoire / Chantepie).**

Desserte pour les modes actifs : La requalification des places des Marelles et du Granier visera à les réserver essentiellement aux modes actifs afin de conforter la vocation piétonne et apaisée du cœur de ville. Par ailleurs, le maillage existant depuis les différents quartiers permet de se rendre au centre-ville à pied, en trottinette ou en vélo.

Stationnement : Le stationnement privé et visiteur est en majorité réalisé dans les enveloppes bâties des bâtiments-îlots (sous-sol, rez-de-chaussée, silo, etc.). Pour les commerces et services, quelques places de stationnement sont réalisées sur l'espace public.

Condition de réalisation

L'aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC Cœur de Ville).

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

7. OAP "Petit Pré"

Requalifier et renouveler un îlot du centre-ville de Chantepie.



Description du site

Le site concerné est un îlot en cœur de ville de Chantepie. Il est bordé par l'avenue André Bonnin au Nord et à l'Est, l'avenue des Deux Ruisseaux à l'Ouest, et la rue du Petit Pré et la coulée verte au Sud.

Superficie

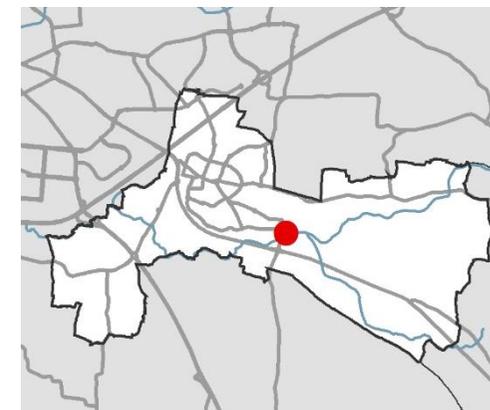
Environ 2 ha.

Occupation / usage actuels

Le site participe à la qualité du tissu historique du centre-ville de Chantepie avec ses bâtiments à caractère patrimonial le long de l'avenue André Bonnin, et ses gabarits variés (du Rdc+c, au R+3).

Les commerces et les services en rez-de-chaussée sont localisés le long de l'avenue André Bonnin. Ils participent à l'animation du cœur de ville.

Des cheminements entre les logements collectifs au sud de l'îlot (avec un gabarit s'étageant du R+2+c au R+3+c) permettent d'accéder à la coulée verte depuis la rue du Petit-Pré.



Le cœur de l'îlot est marqué par la rue du Petit Pré et les stationnements présents de part et d'autre de celle-ci. Un espace de 25 stationnements est aussi accessible depuis l'allée des Papillons. Les plantations sur la rive sud de la rue et les vues sur les fonds de jardin au nord, donnent un caractère végétalisé au cœur d'îlot.

Le foncier des fonds de jardin et quelques constructions le long de l'avenue André Bonnin constituent des opportunités de renouvellement et de densification urbaine.

Enjeux / objectifs

- Participer au renouvellement urbain du cœur de ville pour conforter son attractivité et stopper la consommation foncière agricole.
- Favoriser le réaménagement de la rue du Petit Pré pour sécuriser et apaiser les déplacements en confortant sa fonction résidentielle.
- Conforter et créer des vues et des liaisons piétonnes et vélos traversant l'îlot du Nord au Sud, de l'avenue Bonnin jusqu'à la coulée verte et d'Est en Ouest en cœur d'îlot.
- Créer de nouveaux logements grâce à de nouvelles constructions le long de la rue du Petit Pré et grâce à la réhabilitation et l'extension des constructions en front de l'avenue Bonnin.
- Offrir des logements pour tous en cœur de ville et notamment adaptés aux seniors.
- Favoriser l'émergence des modes de déplacement alternatifs à l'automobile en leur offrant des parcours variés.
- Préserver le cadre patrimonial et végétal.

Vocation et programmation

Vocation : Le programme prévoit une mixité des fonctions, avec préférentiellement des logements et a minima le maintien des surfaces d'activités de commerces et de services existants.

Mixité fonctionnelle : La mixité fonctionnelle est recherchée sur le front bâti de l'avenue Bonnin pour conforter l'attractivité et l'animation du centre-ville. En cœur d'îlot, elle sera limitée et compatible avec l'habitat pour conserver un volume de déplacement respectueux du caractère résidentiel de la rue du Petit-Pré.

Un équipement de quartier pourra être envisagé s'il est largement desservi par les transports en communs et accessible par un réseau de cheminements et liaisons actives performant et diversifié.

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 : 100 logements par hectare.

Cependant, une densité moindre pourra être acceptée pour tenir compte du contexte urbain et patrimonial.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (commerces...), 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

Cet îlot constitue un élément urbain charnière entre l'avenue André Bonnin et la coulée verte. Aujourd'hui, le cœur d'îlot paraît isolé, il n'est tourné ni vers le parc ni vers le centre-ville.

Sa composition urbaine devra s'appuyer sur ce contexte particulier pour accompagner son évolution vers un îlot fortement végétalisé, irrigué par de nombreuses possibilités de déplacements actifs, permettant une nouvelle proximité urbaine et paysagère entre le parc et le centre-ville.

1/ Formes urbaines

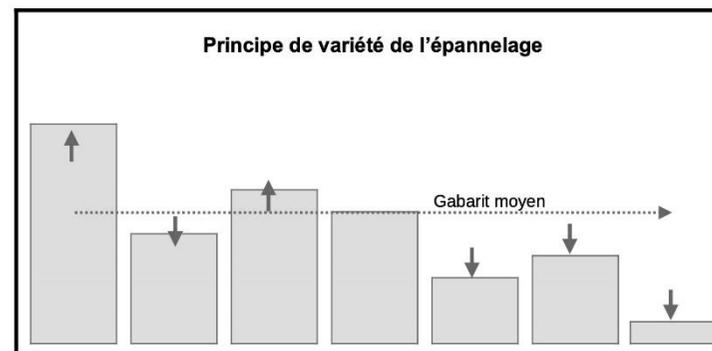
Le long de l'Avenue Bonnin : La création, la réhabilitation ou les extensions devront s'inscrire dans le front urbain de l'avenue et mettre en valeur le patrimoine existant.

Rue du Petit Pré : Les projets de construction devront participer à la création d'un îlot et d'un tissu urbain cohérent de centre-ville patrimonial et offrir des vues et des traversées nord-sud de la rue jusqu'à l'Avenue Bonnin.

Le cœur d'îlot : Le projet devra ménager un cœur d'îlot paysager, assurant la transition entre les fonds de jardin du tissu ancien et ceux du projet.

Gabarit et hauteur : Les constructions pourront avoir un épannelage varié apportant du rythme à l'ensemble du secteur et permettant de gérer les transitions avec les espaces voisins.

Les constructions s'inscrivent dans le contexte urbain environnant, avec un gabarit moyen de l'ordre du R+2+sommet, respectueux des gabarits des bâtiments existants à proximité.



Qualité architecturale : Les projets devront tenir compte et respecter le patrimoine de l'îlot (ex : matériaux, teinte, forme, toits) tout en proposant une architecture contemporaine en cœur de ville.

2/ Qualité environnementale

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : À l'échelle du secteur, les espaces publics seront aménagés pour les rendre plus accessibles aux modes actifs et permettre de nouveaux usages.

Les espaces publics, notamment la rue du Petit Pré, pourront être requalifiés pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions et apaiser les déplacements. Les espaces créés devront faciliter les usages collectifs et le lien social.

Coefficient de végétalisation : Les projets de constructions garantiront une perméabilité des sols avec un coefficient de végétalisation minimal de l'ordre de 15 % de la surface du terrain

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

Servitudes : Voir annexes.

3/ Mobilités

Les transports collectifs : Le secteur est desservi par des lignes de bus vers les autres secteurs de Chantepie, Rennes et vers le terminus de la ligne a du métro (Poterie). Le développement d'un transport en commun à haut niveau de service (trambus) sur l'avenue Bonnin et l'amélioration du niveau de service de la ligne 13 entre le centre-ville de Chantepie et d'une part le centre-ville de Rennes et d'autre part la station de métro devra faciliter à terme leur usage.

Accès automobile au secteur :

À l'échelle du secteur : L'objectif d'apaisement des espaces publics nécessite de repenser de manière globale les déplacements automobiles.

La réorganisation de la circulation dans le centre-ville de Chantepie devra être prise en compte et garantir le maintien en voie résidentielle au trafic apaisé de la rue du Petit Pré.

Afin de faciliter l'accès aux véhicules secours et de répurgation, il pourra être envisagé une liaison de la Rue du Petit-Pré vers l'avenue Bonnin à l'Est.

Desserte pour les modes actifs : La requalification de la rue du Petit Pré sera l'occasion de sécuriser les déplacements et faciliter la cohabitation des usagers sur cette voie de desserte résidentielle.

Le principe de venelles et voies piétonnes, notamment entre l'avenue Bonnin et la coulée verte, devra être conforté dans les aménagements futurs, afin de connecter le secteur aux autres quartiers et d'offrir des accès et/ou des percées visuelles vers le cœur d'îlot.

Stationnement :

Public : Un volume de stationnements publics équivalent au volume préexistant devra être maintenu sur l'ensemble de l'îlot, notamment pour faciliter l'accès aux services et aux commerces.

Privé : Le stationnement est à gérer prioritairement à la parcelle. Pour renforcer l'urbanité du secteur, les espaces de stationnements privés seront préférentiellement traités en ouvrage notamment en demi-niveau ou en façade sur la Rue du Petit-Pré pour participer à la qualité et à l'ambiance de la rue.

Dans le cas de stationnements aériens de surface, ceux-ci seront travaillés pour s'intégrer dans un environnement urbain et limiter l'imperméabilisation.

Condition de réalisation

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dans le cadre de la ZAC Cœur de ville.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.