



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Chartres-de-Bretagne

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. Accueillir en organisant le développement urbain, améliorer le cadre de vie 9
2. Protéger l'environnement naturel et agricole, protéger le patrimoine 11
3. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et la mobilité 12

Partie 2 Les OAP de quartier 14

1. OAP "ZAC des Portes de la Seiche" 15
2. OAP "Marionnais-Trégor" 19
3. OAP "Auditoire" 22
4. OAP "Brocéliande" 26
5. OAP "Entrée de ville De Gaulle-Poterie" 29
6. OAP "les Longues Hayes" 32

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 de la commune.

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

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



Partie 1

Le projet urbain communal

Accueillir en organisant le développement urbain

-  Centralité principale
-  Secteur urbain existant
-  Secteur d'activités
-  Secteur de renouvellement urbain à enjeux
-  Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
-  Secteur d'extension urbaine à vocation mixte

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

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

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

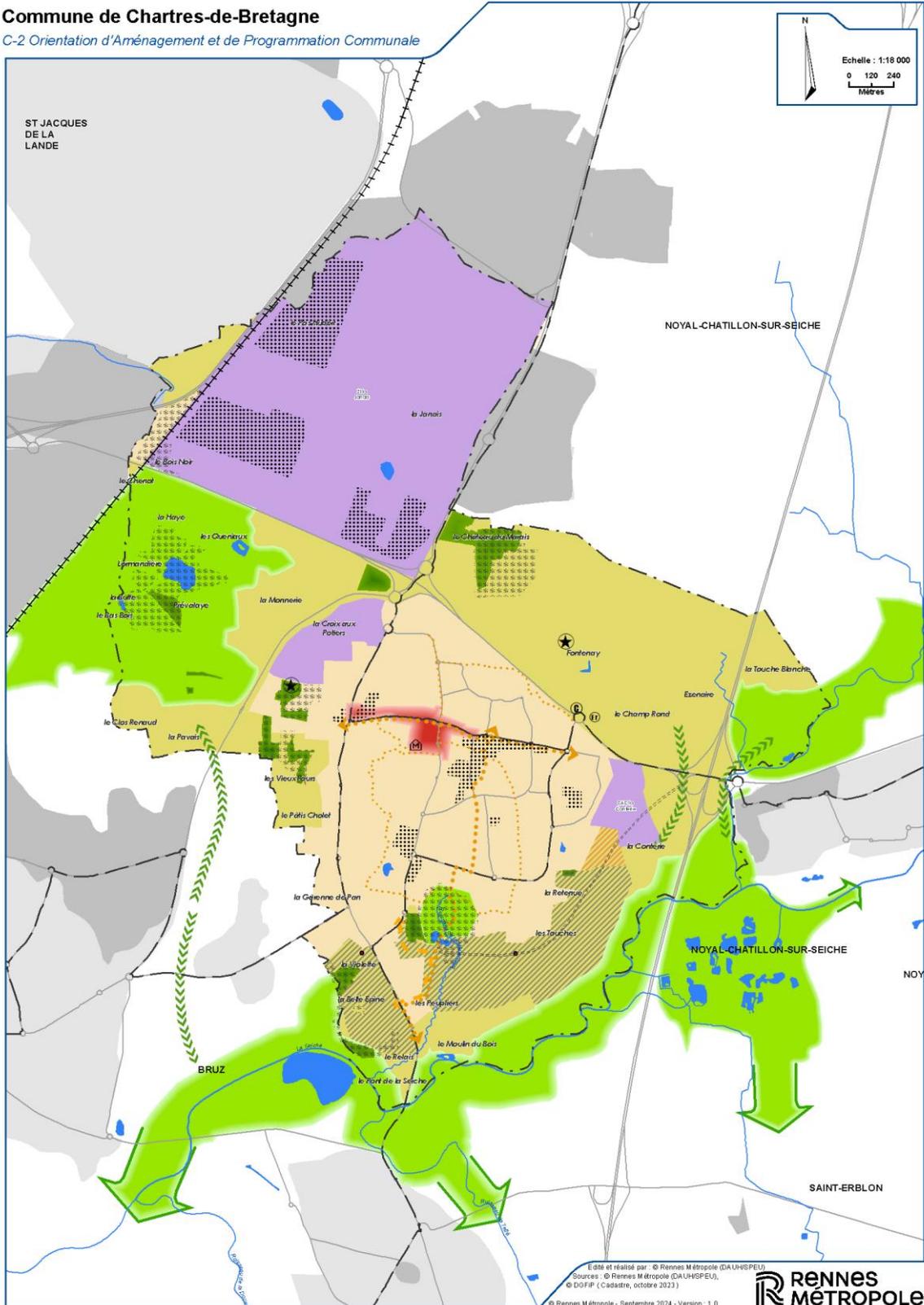
-  Aire de covoiturage
-  Energie renouvelable
-  Centralité de quartier
-  Axe viaire
-  Principe de voirie en réflexion
-  Axe structurant de type "node actif"
-  Cheminement doux communal

Eléments de contexte

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

Commune de Chartres-de-Bretagne

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

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

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

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

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

	Aire de covoiturage
	Energie renouvelable
	Centralité de quartier
	Axe viaire
	Principe de voirie en réflexion
	Axe structurant de type "mode actif"
	Cheminement doux communal

Eléments de contexte

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

Introduction

Située à 9 km au Sud de Rennes, la commune de Chartres-de-Bretagne appartient au canton de Bruz et compte parmi les 43 communes de Rennes Métropole. Elle est classée en tant que pôle d'appui au cœur de Métropole dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).

Les communes limitrophes sont Saint-Jacques-de-la-Lande au nord, Noyal-Châtillon-sur-Seiche à l'Est, Pont-Péan au sud et Bruz à l'Ouest. La commune se distingue par un relief peu marqué descendant vers la vallée de la Seiche. Il s'infléchit très progressivement du nord/nord-ouest vers la vallée de la Seiche au sud/sud-est. Cette vallée marque fortement la commune selon un axe nord-Est/Sud-Ouest.

La commune est reliée à la capitale bretonne par deux infrastructures routières performantes : la RN 137, liaison Rennes-Nantes qui traverse la commune à l'est, et la RD 837 (ancienne route de Nantes) qui borde l'ouest de la ville. Ces routes sont reliées entre elles par la RD 34, "seconde ceinture" de Rennes. Cet axe transversal permet les échanges intercommunaux vers Noyal-Châtillon-sur-Seiche et Vern-sur-Seiche à l'est, vers Chavagne et Mordelles à l'ouest.

Avec une superficie de 1 010 hectares, Chartres-de-Bretagne possède l'un des plus petits territoires des communes de l'agglomération Rennaise. La commune comptait 6 467 habitants en 1999 et 7 494 habitants au recensement complémentaire de 2005 et 7 504 habitants en 2017.

La poursuite du développement urbain s'avère nécessaire pour garantir le dynamisme démographique, assurer une offre de logements suffisante et diversifiée en lien avec le Programme Local de l'Habitat, tout en assurant l'accueil de nouvelles activités économiques, conserver des zones agricoles et protéger le patrimoine communal urbain et paysager.

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

Assurer l'accueil des populations

Malgré la faible superficie de Chartres-de-Bretagne (1 010 hectares) et les réserves foncières limitées pour un développement à long terme, la poursuite du développement urbain s'avère nécessaire pour maintenir la diversité de la population, garantir le dynamisme démographique et améliorer la mixité du parc de logements de la commune. **Afin d'accompagner le PLH en vigueur et de mettre en œuvre les objectifs de diversité des logements, des dispositions en faveur de la mixité sociale sont portées aux documents réglementaires (plan thématique mixité et/ou plan de zonage). Sont fixées des**

règles visant une production de logements aidés et régulés en fonction de la taille des projets.

- Permettre un parcours résidentiel interne à Chartres-de-Bretagne :

La commune est soumise au phénomène global de décohabitation des ménages, avec une baisse significative du nombre de personne par habitation. En effet, les besoins en logement varient selon l'âge et la structure des ménages. Un couple vieillissant peut souhaiter quitter son pavillon devenu trop grand pour s'installer dans un logement plus adapté. Un jeune couple entrant dans la vie active aura besoin de louer un petit appartement, mais la venue d'un ou deux enfants l'amènera à trouver un logement plus grand. Il importe d'accompagner ces différents parcours résidentiels en offrant un parc de logements diversifiés sur la commune.

En vue de répondre à l'objectif de réalisation d'un habitat favorable au vieillissement défini au PLH en vigueur, la commune prévoit une production significative de logements adaptés, dans les secteurs favorables au vieillissement, situés en zone urbaine, pour privilégier leurs implantations à proximité des services et commodités du quotidien.

- Participer au développement métropolitain :

La commune souhaite que toutes les conditions soient remplies pour permettre la mixité sociale et générationnelle de sa population. Sa politique en matière de création de logement sur la période du PLUi s'inscrit pleinement dans la continuité des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) contractualisé par la commune sur la période 2015-2020

- garantir une diversité de l'habitat (mixité sociale) par le biais de la production de logements aidés,
- garantir une mixité des formes urbaines par le biais de la production de logements collectifs ou semi-collectifs et d'une limitation de consommation de grandes parcelles.

Le développement urbain prévu par la commune tient compte des objectifs de limitation de l'étalement urbain. **À ce titre, le PLH en vigueur définit des objectifs minimum en matière de densité en extension urbaine (41 logements par hectare) et en renouvellement urbain (67 logements par hectare) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.** Cette maîtrise de la consommation d'espace sera assurée par :

- Des opérations de renouvellement urbain sur des sites qui présentent un réel potentiel en termes d'emprise foncière et de restructuration urbaine. Quatre sites de renouvellement urbain participeront à structurer et à équilibrer l'évolution du centre-bourg :
 - Auditoire-Brocéliande,
 - Marionnais-Trégor,
 - Entrée de ville de Gaulle-Poterie,

- Les Longues Hayes (CLSH).
- Un projet maîtrisé d'extension urbaine dans la partie Sud du territoire, **la ZAC des Portes de la Seiche** : Elle comprend les secteurs des Touches, des Peupliers, de Belle-Épine et de La Violette. Cette zone d'urbanisation future pourra accueillir 1 250 logements à terme. Le choix s'est porté sur l'un des derniers sites d'extension possible de la ville qui se situe au sud/sud-est de la commune. La limite Nord de cette extension est constituée par le parc des loisirs et la frange urbanisée, sa limite Sud par l'espace naturel de la Seiche protégé par un Champ urbain du SCoT et par le PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation). Afin de définir plus précisément les contours de cette opération, une OAP de secteur y est dédiée.
- Enfin, un dernier secteur d'aménagement est prévu à plus long terme afin de clôturer l'arc Sud-Est d'urbanisation de la commune. Situé entre le parc de la Ferrière, au Nord, et la dernière phase opérationnelle de la ZAC des Portes de la Seiche, au Sud, ce secteur est identifié comme le dernier potentiel foncier d'urbanisation de la commune et il s'inscrit en cohérence avec le projet urbain de Chartres-de-Bretagne.

L'opération de renouvellement de la Janais est une des opérations emblématiques de la Métropole rennaise de promotion d'industrie du futur et de l'économie de l'innovation. Dans un contexte de libération foncière suite à la réduction d'activité sur le site Rennais du groupe PSA, la région Bretagne s'est portée acquéreur de plusieurs grandes unités foncières. Des études de reconversion ont été coordonnées par les services de Rennes Métropole afin d'accueillir de nouveaux projets de ré-industrialisation sur les emprises libérées. Ce projet de 52 hectares environ s'inscrit dans une démarche d'écologie industrielle s'appuyant sur le triptyque écologie, économie et technique. L'accueil des nouvelles activités se fait en complémentarité de l'activité préexistante et optimise les caractéristiques du site :

- Positionnement par rapport aux axes de circulation.
- Offre d'un grand parcellaire actuellement manquant sur la Métropole.
- Halte SNCF.

Cette opération fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique dans le cadre de l'OAP Métropolitaine "Armature de la ville Archipel".

Conforter et diversifier le tissu économique local

Chartres-de-Bretagne est la 3ème commune de l'agglomération en termes d'emploi, du fait de la présence du site de PSA dont le rayonnement se mesure à l'échelle régionale. La commune doit également répondre à des besoins fonciers pour des petites et moyennes entreprises, en particulier du secteur tertiaire. Ainsi, la satisfaction des besoins économiques locaux et communautaires étant prioritaire, la commune cherche à faire coïncider au mieux l'offre d'emploi locale pour sa population résidente.

Accompagner l'évolution des entreprises :

La commune intègre dans son projet la nécessité d'accueillir de nouvelles entreprises, au travers de la création ou la confortation des zones d'activités économiques :

- **Opération de renouvellement économique sur la Janais** : Au début de la seconde moitié du XXème siècle, Chartres-de-Bretagne va bénéficier de la politique de décentralisation : Citroën s'installe au nord de la commune en 1959-1961. Avec cette gigantesque activité industrielle, la commune offrira au début des années 60, à proximité de Rennes, le contraste entre une Bretagne hautement industrialisée et une agriculture traditionnelle en voie de disparition. Le site de PSA la Janais est aujourd'hui un des marqueurs fort de l'identité communale.

- **Opération du parc de la Ferrière** : Le promoteur Groupe Launay, propriétaire des terrains, a présenté un projet en Conseil Municipal le 7 décembre 2015 en adéquation avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie par le PLU en vigueur. Le secteur, en prolongement de la ZA de la Conterrie, a pour vocation d'accueillir une mixité de fonctions, entre habitat et activités tertiaires. Elle comptabilisera 154 logements sur un peu plus de 13 000m² de surface de plancher et 6 500 m² de surface de plancher d'activités de bureaux.

Préserver l'activité agricole :

La préservation d'espaces agricoles péri-urbains et de paysages ruraux de qualité est un axe du projet communal ainsi que du SCoT. La commune souhaite assurer la protection et la pérennité de l'activité agricole en dédiant certains espaces à cette activité (secteur de Fontenay, Champ Rond, Lormandière et Moulin du Bois).

Conforter le cœur de bourg

Consolider l'offre commerciale :

La commune souhaite garder une véritable dynamique commerciale dans la centralité et préserver les commerces existants. Le développement commercial se réalise de manière préférentielle dans cette centralité.

- La Croix aux Potiers

La commune souhaite consolider l'offre commerciale présente sur le site de La Croix aux Potiers. En tant que

site commercial de Pôle d'Appui au Cœur de Métropole, la Croix aux Potiers fait l'objet d'une ZACom dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). 1 000 m² supplémentaires de surface commerciale sont autorisés et l'ensemble de la zone est identifiée comme un secteur faisant l'objet d'une modernisation des équipements existants.

- Centre-bourg

Le centre-ville doit conserver son rôle de centralité commerciale de proximité, en favorisant la création de nouveaux commerces et services et l'extension de nouvelles activités existantes. Cette centralité est resserrée autour du centre-bourg en intégrant une partie de la rue de la Poterie pour renforcer l'attractivité commerciale.

Une réflexion devra être menée à moyen/long terme afin de faire évoluer le bâti du centre commercial « Le Bretagne ». Un réaménagement global, mettant en œuvre du logement en étage et des cellules commerciales en rez-de-chaussée profiterait à l'ensemble des Chartrains et permettrait de conforter ce cœur de vie de la commune.

Une réflexion devra être menée sur le stationnement.

- Une nouvelle offre commerciale d'appui au cœur de la ZAC des Portes de la Seiche.

Une centralité de quartier sera créée dans la ZAC Les Portes de la Seiche ne comprenant que quelques commerces de proximité.

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

Préserver le patrimoine naturel et la qualité paysagère de la Commune

Protéger et valoriser le patrimoine bâti

La commune compte deux monuments historiques sur son territoire :

- L'ancienne chapelle de Fontenay a été classée à l'inventaire des monuments historiques par arrêté en date du 11 Avril 1975.
- Les carrières des Fours à Chaux ont été classées à l'inventaire par arrêté en date du 21 Mai 1987.

Les deux périmètres de protection autour des Fours à Chaux et de l'ancienne Chapelle de Fontenay ont été modifiés par arrêté préfectoral du 28 Avril 2014.

La commune de Chartres-de-Bretagne ne possède pas un nombre important de bâtiments patrimoniaux. Un inventaire de ce patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) a été mis à jour et identifie les éléments les plus remarquables en indiquant les recommandations architecturales nécessaires à leur préservation. Ces dernières garantiront

le respect du caractère originel des bâtiments tout en permettant leur entretien et, sous condition, leur évolution.

Préserver la qualité paysagère de la commune.

La commune possède un cadre de vie de qualité grâce à la présence de ses espaces naturels mais également par la qualité de l'entretien de ses espaces paysagers. Le développement et le maintien de cet écrin de verdure seront affirmés dans le cadre des opérations nouvelles ou de renouvellement urbain.

En protégeant et renforçant la trame bocagère

Le projet vise à favoriser à la fois la qualité paysagère de la commune mais également la qualité de ces connexions biologiques. Il s'agit notamment de préserver et de compléter les haies existantes dans toutes leurs caractéristiques (talus, fossés, strates herbacées, arbustives) dans les quartiers existants et dans les extensions urbaines. Ainsi, les haies, outre leur valeur écologique, sont le support des cheminements et d'une trame d'urbanisation pour le projet d'extension au Sud de la commune.

La trame verte et bleue et les milieux sources

La commune de Chartres-de-Bretagne souhaite préserver et conforter les axes naturels majeurs et les continuités biologiques en s'appuyant sur différentes orientations :

- Préserver et conforter les grands ensembles naturels comme la vallée de la Seiche. Ces espaces présentent un intérêt à l'échelle du bassin versant et constituent des zones refuges qui ont une fonction essentielle dans le maintien des liaisons biologiques entre les grands espaces naturels à l'échelle du territoire intercommunal. Ces liaisons sont vitales pour la préservation de la biodiversité. Concrètement, il s'agit de s'assurer autant que possible que ces continuités soient préservées lors de la réalisation de travaux d'aménagement de voiries. Lors de la réalisation d'une voie nouvelle entre la ZAC de la Conterie et la RD34 et du futur giratoire ; des dispositions seront prises pour restaurer au mieux les continuités écologiques.
- Créer et renforcer la trame verte et bleue communale en s'appuyant sur le ruisseau de la Mécanique allant du Parc de Loisirs jusqu'à la Seiche et en passant par les nouveaux quartiers de la ZAC Les Portes de la Seiche.
- En préservant les connexions biologiques internes à la commune en lien avec les grands ensembles naturels : le maillage bocager et les haies bocagères seront préservés voire renforcés.
- En préservant les sites remarquables (Milieux Naturels d'Intérêt Écologique, Espaces Naturels Sensibles) : huit MNIE et plusieurs zones humides sont recensés sur le territoire de Chartres-de-

Bretagne. La protection de ces sites naturels est indispensable pour la préservation de certaines espèces floristiques et faunistiques, mais également pour la gestion de l'eau. Ces sites s'enrichissent grâce aux liaisons qu'ils entretiennent avec les autres milieux agro-naturels. En conséquence, tous les ensembles naturels seront protégés pour pérenniser la biodiversité.

- En affirmant les espaces de protection du SCoT (Champs urbains).
- En s'appuyant sur les liaisons écologiques existantes ou à créer pour assurer le lien entre la vallée de la Seiche et le parc des loisirs dans le cadre de l'aménagement du secteur sud.
- En portant une attention particulière aux sites des fours à chaux, et principalement, au site de Lormandière. Ces sites présentent un intérêt écologique au niveau régional et national du fait de la présence de calcaire qui induit une flore caractéristique.

Il s'agit également de gérer durablement l'eau, qui constitue un enjeu majeur pour l'avenir.

En cohérence avec les objectifs et actions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine et de la Directive Cadre Européenne (DCE) sur l'eau, les fonctions hydrologiques des cours d'eau et des zones humides doivent être rétablies :

- En assurant la cohérence entre urbanisation et hydrographie.
- En limitant l'artificialisation des milieux.
- En reconquérant la qualité des eaux aquatiques.

Protéger les ressources en eau : Afin de préserver la qualité de la ressource en eau, des périmètres de protection des eaux potables ont été institués sur les captages de Fénicat, de la Pavais et de la Marionnais par arrêté préfectoral du 23 Septembre 2013.

Prendre en compte les risques et les nuisances dans les projets urbains / maîtriser et gérer les risques naturels

Les risques naturels auxquels la commune est exposée font l'objet, selon le type de risques, de mesures préventives ou de mesures plus restrictives comme l'interdiction de construire.

Les risques d'inondation

La commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin de la Vilaine approuvé par arrêté préfectoral le 10 décembre 2007, sur le secteur de la vallée de la Seiche. Dans ce secteur, le règlement du PPRi s'impose à toutes nouvelles constructions ou

aménagement. Le développement communal doit en tenir compte.

Les risques liés à la nature des sols

Deux types de risques, liés à la nature des sols, sont connus sur la commune :

- Zones d'effondrement

Ce risque trouve son origine dans une activité humaine puisqu'il s'agit des zones d'effondrement liées à l'exploitation du calcaire à chaux sur le secteur Ouest de la commune. Grâce à une étude géotechnique menée sur une partie de ce secteur, le risque a été identifié et hiérarchisé par des zones d'aléas fort, moyen et faible (voir le document annexé au rapport de présentation). La présence de ce risque est traduite dans le règlement du PLU, en indiquant les dispositions particulières relatives à chaque zone.

- Phénomène de retrait gonflement des sols argileux

Le sol de l'ensemble de la commune est composé d'argiles pouvant subir des phénomènes de retrait-gonflement.

En 2023 une étude complémentaire menée par le BRGM a permis de :

- Servir de base à des actions préventives dans la commune sur les secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain,
- Attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque de retrait-gonflement des argiles dans certains secteurs et sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives en fonction du degré d'aléa notamment en aléa fort et moyen.

Des études géotechniques à la parcelle devront donc être faites afin d'adapter des dispositions constructives en fonction de la nature des sols (voir OAP Santé, Climat, Énergie).

En outre, une étude géotechnique spécifique a permis de bien préciser le risque qui devra être pris en compte dans l'aménagement des nouveaux quartiers au sud de la commune.

~~Une étude complémentaire sera effectuée à terme pour préciser la nature des risques sur le reste de la commune.~~

3. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et la mobilité

Renforcer et adapter l'offre d'équipements

Le niveau d'équipement de la Commune de Chartres-de-Bretagne est satisfaisant et répond aux besoins actuels de la population.

En accompagnement du développement démographique et en lien avec le projet urbain, le PLUi permettra le développement et la réalisation de l'offre d'équipements suivante :

Confortement et maintien des équipements existants :

- conforter le rôle de l'espace Brocéliande comme site d'activités tertiaires et socio-éducatives,
- poursuivre la reconversion du site de l'ancienne piscine en espace multi-activités et accueillir également des associations à caractère social,
- conforter le pôle sportif sur le secteur de la Croix-aux-Potiers,
- conforter le Centre Culturel Pôle Sud.

Développement d'une offre d'équipements nouvelle :

- restructurer et développer les pôles scolaires et extrascolaires de Brocéliande et Auditoire,
- réhabiliter et permettre l'animation de l'ancienne ferme de la Marionnais,
- restructurer et renforcer la capacité d'accueil de l'Ehpad,
- favoriser la création d'une maison médicale et d'une résidence seniors.

Mobilités et réseaux : des déplacements facilités et orientés vers les modes actifs et doux

Plusieurs objectifs du Plan Communal de Déplacements guideront les intentions en matière de déplacement : réduire l'usage de l'automobile, conforter les déplacements de proximité et développer les déplacements piétons-cycles :

Avec 9 km de cheminements piétons, le territoire communal est bien desservi en modes doux et permet de répondre à des besoins de déplacements fonctionnels et de loisirs.

Ce réseau, qui distingue axes structurants et cheminements plus secondaires, peut encore être développé notamment sur la partie nord de la commune pour rejoindre les équipements du complexe sportif.

L'objectif de faciliter les déplacements de proximité entre le Sud et le Nord en vélo ou à pied, se traduira par la création de cheminements piétons-cycles Nord-Sud. De la même façon, il s'agit de mettre en place à terme un axe est-ouest au travers l'aménagement d'une voie réservée permettant une liaison facilitée pour les piétons et les cycles.

Afin de limiter l'utilisation de la voiture à l'échelle intercommunale, il est nécessaire de réduire le différentiel de temps de parcours entre l'automobile et les transports en commun avec les objectifs suivants :

- Améliorer les dessertes en bus et l'accessibilité aux arrêts,

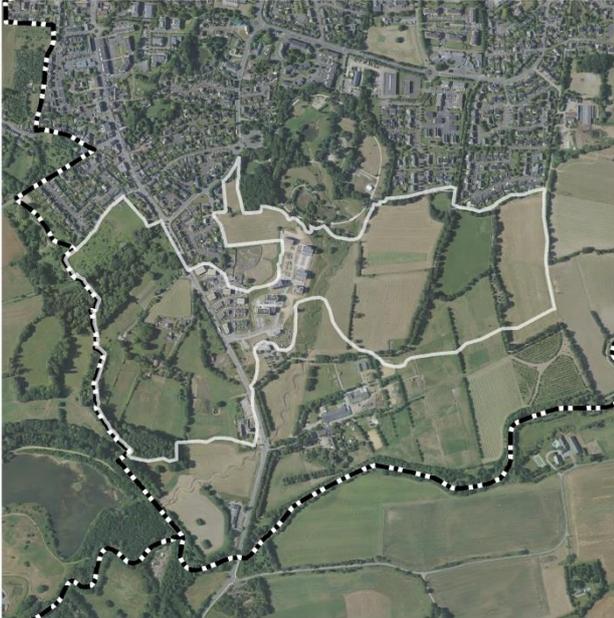
- Améliorer la desserte de la ZAC de la Conterie (création d'un giratoire sur la RD 34, desserte en transports en commun),
- Restructurer et requalifier la rue A. Chatel pour faciliter le passage des bus.

Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "ZAC des Portes de la Seiche"

Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement du quadrant Sud-Est de la commune



Occupation / usage actuels

Initialement composé de parcelles agricoles principalement, le site de projet accueille progressivement des logements au fil de l'avancement de l'opération.

Enjeux / objectifs

Ce nouveau quartier répond aux principaux objectifs des différents documents d'urbanisme, à savoir :

- préserver l'attractivité de la métropole,
- combattre la hausse des prix et des loyers,
- accueillir les jeunes actifs dont Rennes Métropole a besoin pour assurer son avenir,
- maintenir et développer les dispositifs d'accès au logement pour les plus démunis,
- proposer des solutions adaptées aux personnes âgées,
- économiser l'espace en évitant l'étalement urbain.

Description du site

Localisation et délimitation : Le secteur de la ZAC des portes de la Seiche est situé en limite sud du bourg. Il est délimité par le tissu urbain existant et le parc de loisirs au Nord, la limite communale avec la ville de Bruz à l'Ouest, la limite des 500 mètres vis-à-vis de la RN 137 à l'Est et la rivière de la Seiche au Sud.

Superficie

Le secteur s'étend sur une surface totale d'environ 66 hectares. Les surfaces potentiellement constructibles portent sur une superficie de l'ordre de 40 ha ; les 16 autres hectares correspondant à la zone Sud (plaine inondable de la Seiche > zonage PPRI).

Vocation et programmation

Vocation : Ce nouveau quartier situé aux portes du centre-ville permettra d'accueillir à terme de l'ordre de 1 250 logements (80 % d'intermédiaires / collectifs et 20 % d'individuels).

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 ~~Viser une densité significativement supérieure au minimum du SCoT de 2015.~~ Les tranches 2, 4 et 5 de la ZAC devront s'inscrire dans les objectifs de densité du PLH, à savoir 41 logements par hectare en extension urbaine

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Afin d'inscrire une plus grande diversité et densité de constructions dans la continuité du centre-ville, le secteur recevra une urbanisation sous forme de quelques lots

libres, de logements individuels groupés, de logements intermédiaires et de petits collectifs....

L'habitat individuel sera minoritaire sur la ZAC (environ 20% des 1250 logements) et ne dépassera pas le rez-de-chaussée plus un étage (R+1). Il comprend des lots libres (parcelles de 350 m² en moyenne) et des logements individuels accolés, sur des parcelles de tailles variées (petites, moyennes et grandes), afin d'assurer une vraie diversité d'acquéreurs.

L'habitat intermédiaire / collectif sera quant à lui majoritaire sur la ZAC (environ 80 % des 1 250 logements).

Il comprend des logements intermédiaires dits « maisons superposées ». Ce sont des logements construits l'un sur l'autre, disposant d'entrées séparées, d'un jardin pour celui se situant en rez-de-chaussée et d'une grande terrasse pour celui qui est à l'étage. Ce type d'habitat comprend également des logements collectifs, construits sur plusieurs étages (jusqu'à 5 niveaux plus combles).

Spatialisation des typologies de logement :

- En lisière, le projet privilégie les collectifs / intermédiaires afin de venir terminer le territoire urbanisé de l'agglomération de Chartres-de-Bretagne.
- En premier rideau, les constructions sont organisées en petits plots, afin de préserver des vues vers le paysage pour le plus grand nombre.
- Au Nord de cette première frange composée pour l'essentiel de logements intermédiaires et collectifs, des îlots denses de logements individuels groupés (maisons accolées), de logements intermédiaires (maisons superposées) ainsi que quelques lots libres viennent marquer la transition avec le tissu pavillonnaire existant.

2/ Traitement des lisières

Le projet d'aménagement urbain s'appuie sur le maintien au sein des futurs espaces urbanisés des zones de perméabilité biologique. L'ouverture progressive du nouveau quartier élargi vers les bords de la Seiche valorise l'image de la « rive de terre » Sud de la zone agglomérée de la commune et permet un traitement qualitatif de l'entrée de ville par la route de Pont-Péan.

Le parti pris est de s'appuyer sur le PPRI et développer une large veine verte de la ferme des peupliers (maintien du recul agricole autour qui participe à la qualité du lieu) vers le parc de loisirs. L'aménagement qualitatif de cette veine verte devient un atout pour le quartier en termes d'image et permet de créer une relation étroite avec la Seiche.

Parallèlement, le projet d'aménagement urbain s'appuie sur une ouverture progressive du centre-ville élargi vers la Seiche. L'ensemble du nouveau quartier s'organise suivant une composition Nord-Sud le long de coulées vertes rejoignant les champs urbains.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

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

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

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

L'étude préalable de cadrage de cette extension a mis en avant la qualité de la structure paysagère et bocagère de ce secteur. La préservation du réseau bocager et sa valorisation permettront la mise en réseau des milieux naturels entre la vallée de la Seiche et le parc des loisirs. Les éléments de paysage tout en remplissant une fonction écologique, seront le socle de la nouvelle urbanisation.

La question de la présence de l'eau sera centrale : le ruisseau de la mécanique sera mis en valeur par un projet de remise à ciel ouvert, les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion environnementale et de techniques adaptées à la nature du terrain qui n'est pas favorable à l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

La qualité des aménagements des espaces publics s'appuiera sur le paysage existant (haies bocagères et espaces naturels existant). Le réseau bocager présent sur l'ensemble du site délimitera l'implantation d'îlots bâtis.

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

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

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (Air-bruit, mouvement de terrain, zones inondables). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes. La partie non-urbanisée au Sud du site est identifiée au PPRI. Par ailleurs, la RD 837 est recensé au titre des infrastructures de transports terrestres bruyantes (catégorie 3).

Servitudes : Voir annexes. On note la présence d'un ensemble de bâtiments identifiés comme patrimoine bâti d'intérêt local du site (Ferme du Moulin du Bois ; Ferme des Peupliers).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Pas d'orientation particulière.

Voies structurantes : une voie principale de desserte irriguera l'ensemble du secteur d'Ouest en Est, de la route

de Pont-Péan, au niveau de la ferme des peupliers, vers la ZAC de la Conterrie (à terme) et vers l'avenue Constant Mérel.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°72 permet de relier le site de projet à la station de métro "Henri-Fréville" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : Le projet prévoit la création de dessertes secondaires et partagées sur l'ensemble du site. Le chemin des Touches sera préservé comme liaison douce piétons vélos et accès réservé (entretien, véhicules de secours...) et prolongement du chemin à l'Ouest de la route de Pont-Péan. Des liaisons douces seront développées, notamment Nord-Sud, en appuis des chemins et des voies existantes.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

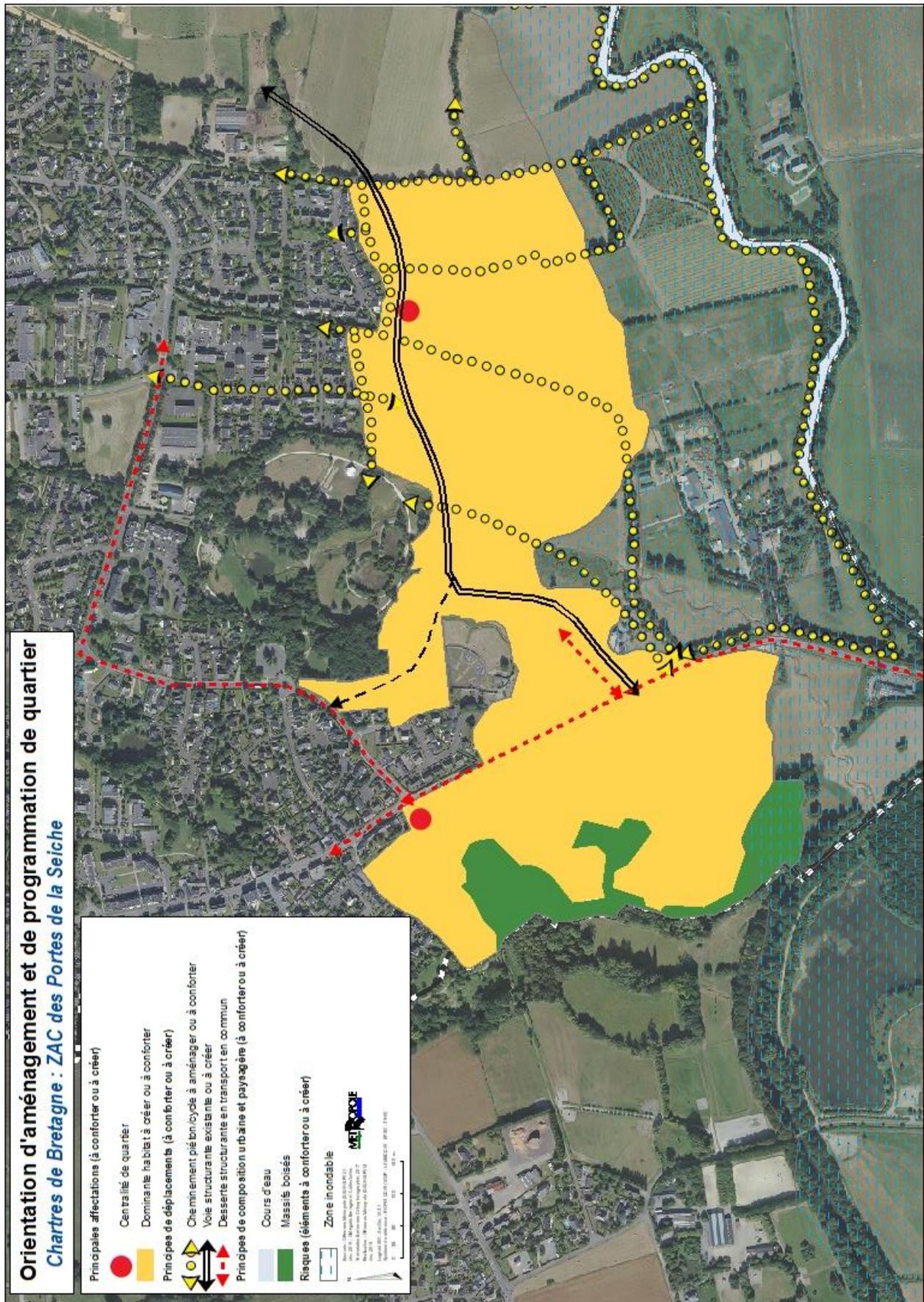
Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble (ZAC)

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Ouverture à l'urbanisation selon un calendrier prévisionnel de réalisation s'étalant sur 5 tranches distinctes, à compter de 2012 jusqu'à horizon 2035.

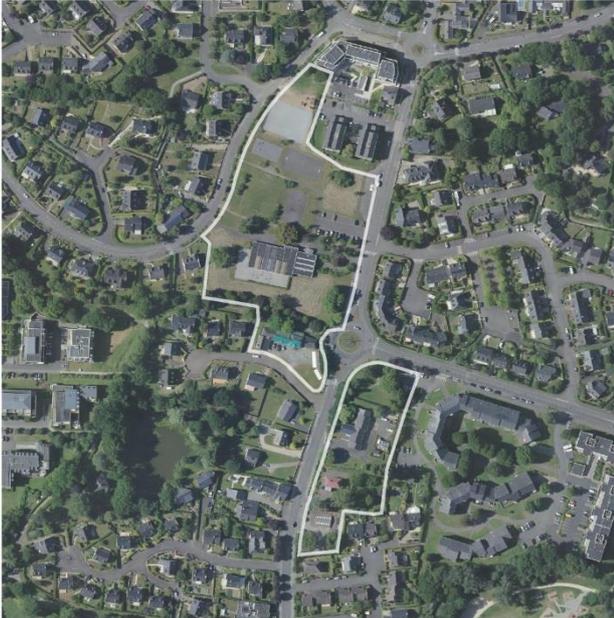
Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires à la ZAC se réalisent depuis 2012.



2. OAP "Marionnais-Trégor"

Renouvellement urbain : Poursuivre la densification du bourg.



Occupation / usage actuels

Le site est initialement occupé par des équipements, des terrains de sports, des locaux d'activités et une longue vacante (ferme de la Marionnais).

Enjeux / objectifs

L'ancienne piscine a été reconvertie en espace multi-activités et accueille également des associations à caractère social. Le secteur de la Petite Marionnais se situant à proximité du pôle scolaire de Brocéliande jouera un rôle important dans l'équilibre des équipements sur le territoire communal.

L'objectif est que la Marionnais reste un pôle à dimension d'animation et de culture.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la construction d'équipements, de locaux d'activités et de logements.

Mixité fonctionnelle : Le site de la Marionnais pourra accueillir des programmes mixtes équipement / habitat au Sud. Le site du Trégor pourra accueillir des programmes mixtes équipement / habitat.

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 : 30 logements à l'hectare.

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

Description du site

Localisation et délimitation : Le site se situe au Sud du centre-bourg. On distingue deux secteurs :

- Le secteur Marionnais est délimité par l'avenue du Maine à l'Ouest, un collectif récent donnant sur la rue de Bretagne au Nord, l'avenue Constant Mérel à l'Est et la rue Anatole Braz au Sud.
- Le secteur Trégor est délimité par l'avenue Constant Mérel à l'Ouest, l'avenue du Trégor au Nord, la résidence du Trégor à l'Est et l'allée des Chanterelles au Sud.

Superficie

Secteur Marionnais : environ 1,5 hectare

Secteur Trégor : environ 7 000 m²

nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

En matière d'équipement :

L'ancienne piscine est reconvertie en espace multi-activités et accueille également des associations à caractère social.

Le site comprendra une partie de renouvellement d'habitat sur la partie Sud-Est. En effet, l'ancienne ferme de la Marionnais, recensée comme patrimoine bâti d'intérêt local sera réhabilitée.

En matière d'habitat :

Les gabarits des nouvelles constructions seront au maximum en R+2+combles ou attiques.

2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental :

Pas d'orientation particulière.

Qualité des constructions :

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

Risques et nuisances :

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

Servitudes :

Voir annexes. L'ancienne ferme de la Marionnais est recensée comme patrimoine bâti d'intérêt local.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Pas d'orientation particulière.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°72 permet de relier le site de projet à la station de métro "Henri-Fréville" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : L'avenue du Trégor sera aménagée pour la circulation des modes doux (piétons-cycles), en reliant les aménagements existants notamment chemin de la Grande Charbonnière.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Sans objet ou aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

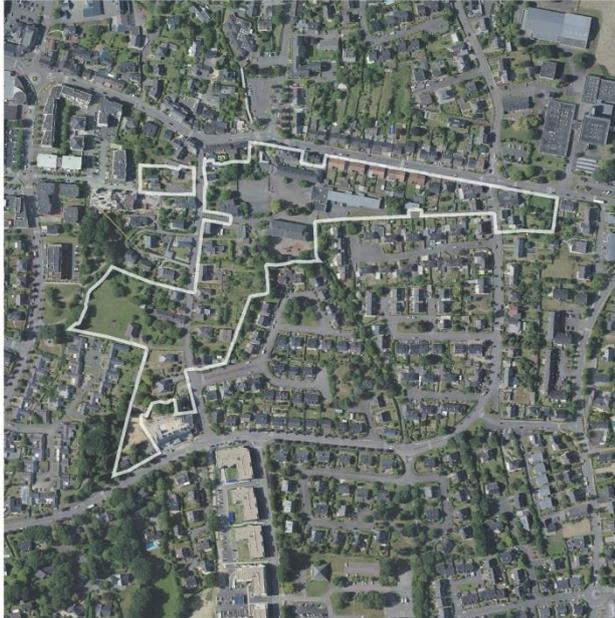
Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.



3. OAP "Auditoire"

Renouvellement urbain : Structurer et densifier le centre-bourg.



Occupation / usage actuels

Initialement constitué de logements et équipements scolaires, le site de projet accueille progressivement de nouveaux logements ; les équipements existants seront renouvelés et étendus.

Enjeux / objectifs

Les objectifs recherchés sont les suivants :

- Répondre aux besoins en logements dans le centre bourg grâce à une offre diversifiée et adaptée.
- Renouveler le parc de logements en centre-ville par de nouvelles formes urbaines plus denses prenant en compte la qualité du cadre de vie.
- Favoriser la création de services et de commerces.
- Conforter le groupe scolaire public sur le site de l'Auditoire.
- Conforter le centre-ville dans sa vocation de centralité principale.
- Affirmer la rue comme espace public par des aménagements urbains confortables et adaptés pour tous les usages et toutes les populations (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, etc.).

Description du site

Localisation et délimitation : Le site se situe à l'Est du centre-bourg. On distingue deux secteurs :

Le secteur centre est délimité par la rue Antoine Chatel au Nord, la rue de Fénidan à l'Ouest, l'avenue de la Chapelle à l'Est et le quartier existant formé par la rue de la Duchesse Anne et la rue de l'Armor au Sud.

Le secteur Sud est délimité par la rue de Fénidan à l'Est, le boulevard Joseph Maréchal au Sud, le Square New Castle West et le quartier existant au Nord.

Superficie

Secteur centre : 3,6 hectares

Secteur Sud : 1,6 hectare

Vocation et programmation

Vocation : À terme, le site accueillera de l'habitat et des équipements.

Mixité fonctionnelle : Des constructions à l'angle de la rue Fénidan et la rue Antoine Chatel pourront faire l'objet d'une programmation mixte habitat / équipement.

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 : 30 logements à l'hectare.

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

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

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

En matière d'habitat :

- Plusieurs secteurs d'habitat seront créés à l'Ouest et à l'Est de la rue de Fénidan et au Sud de la rue Antoine Châtel.
- En face du collège, rue Antoine Châtel, un programme d'habitat participera à la requalification de cette entrée de ville.

En matière d'espaces publics, le carrefour entre la rue de Fénidan et le boulevard Maréchal sera traité comme un espace public afin également de sécuriser la traversée des piétons et cycles du boulevard Maréchal.

2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental :

Pas d'orientation particulière.

Qualité des constructions :

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

Risques et nuisances :

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

Servitudes :

Voir annexes. Le bâtiment se situant à l'angle de la rue Antoine Chatel et la rue de la Chapelle est recensé comme patrimoine bâti d'intérêt local.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Un accès sera créé à partir de la rue de Fénidan pour desservir le site de l'Auditoire.

Voies structurantes : Le futur secteur d'habitat à l'Ouest de la rue de Fénidan sera desservi depuis cette même rue, pour l'accès des véhicules, ainsi que par la création d'au moins un cheminement modes doux.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°72 permet de relier le site de projet à la station de métro "Henri-Fréville" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : Créer un mail piétons-cycles pour relier le centre-ville et la future extension Sud : conforter une politique de circulation douce de proximité. L'extension Sud va engendrer un trafic nouveau avec le nouveau pôle scolaire et le centre bourg. L'objectif de faciliter les déplacements de proximité entre le Sud et le Nord en vélo ou à pied, se traduira par la création d'un cheminement piétons-cycles depuis l'avenue du Trégor, en passant à l'Ouest de l'école maternelle Brocéliande et des opérations immobilières Cœur d'Émeraude et Excalibur, puis au carrefour de la rue de Fénidan et du boulevard Maréchal, jusqu'au site de l'Auditoire. Une liaison douce créée en parallèle à la rue de Fénidan (à l'Est) permettra l'aménagement d'une voie réservée aux piétons-cycles à travers le secteur de l'Auditoire.

Une voie piétons-cycles sera créée entre le centre bourg et le site de l'école Auditoire permettant de rejoindre la place René Cassin au futur cheminement Nord-Sud.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

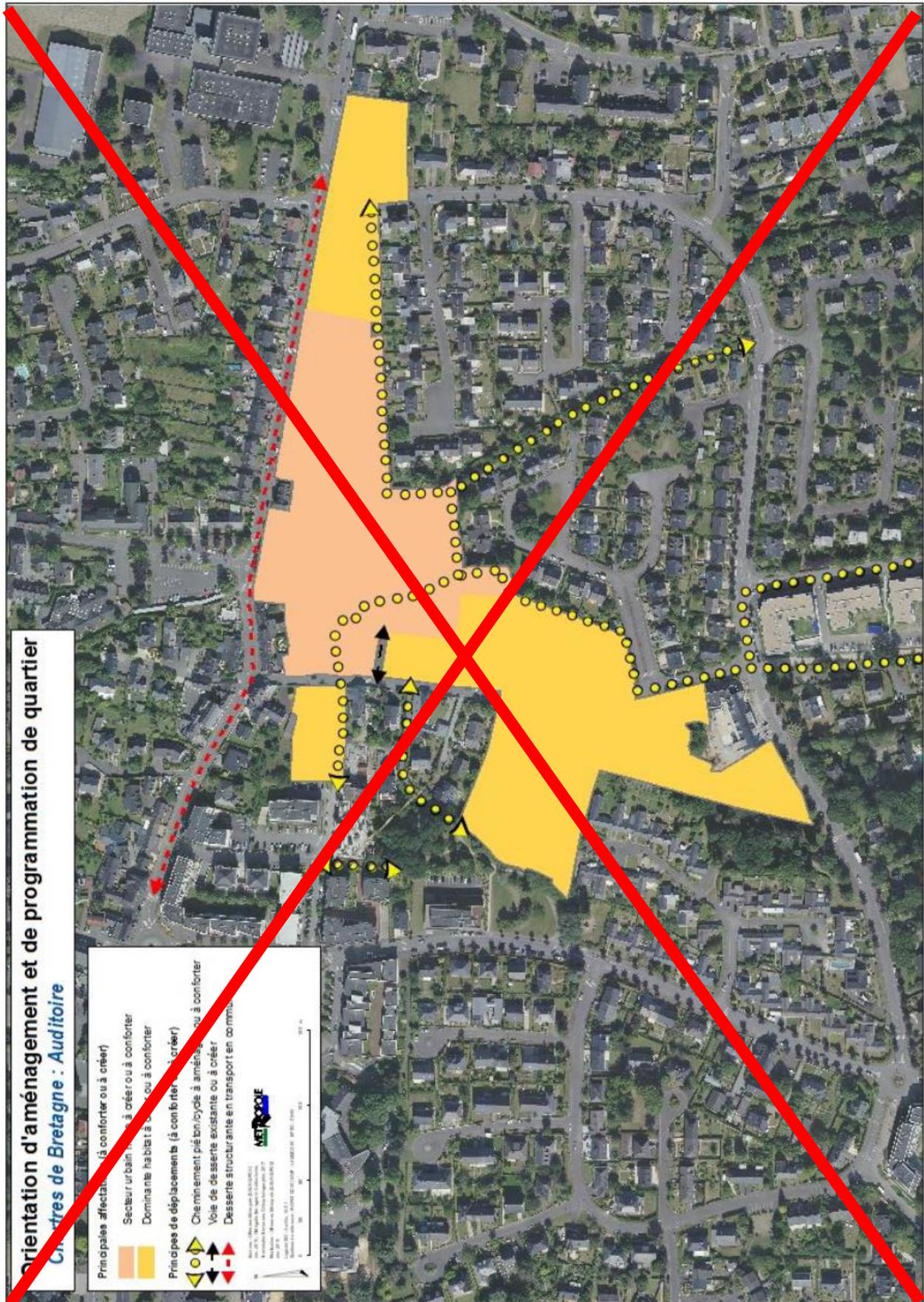
Pas d'orientation particulière.

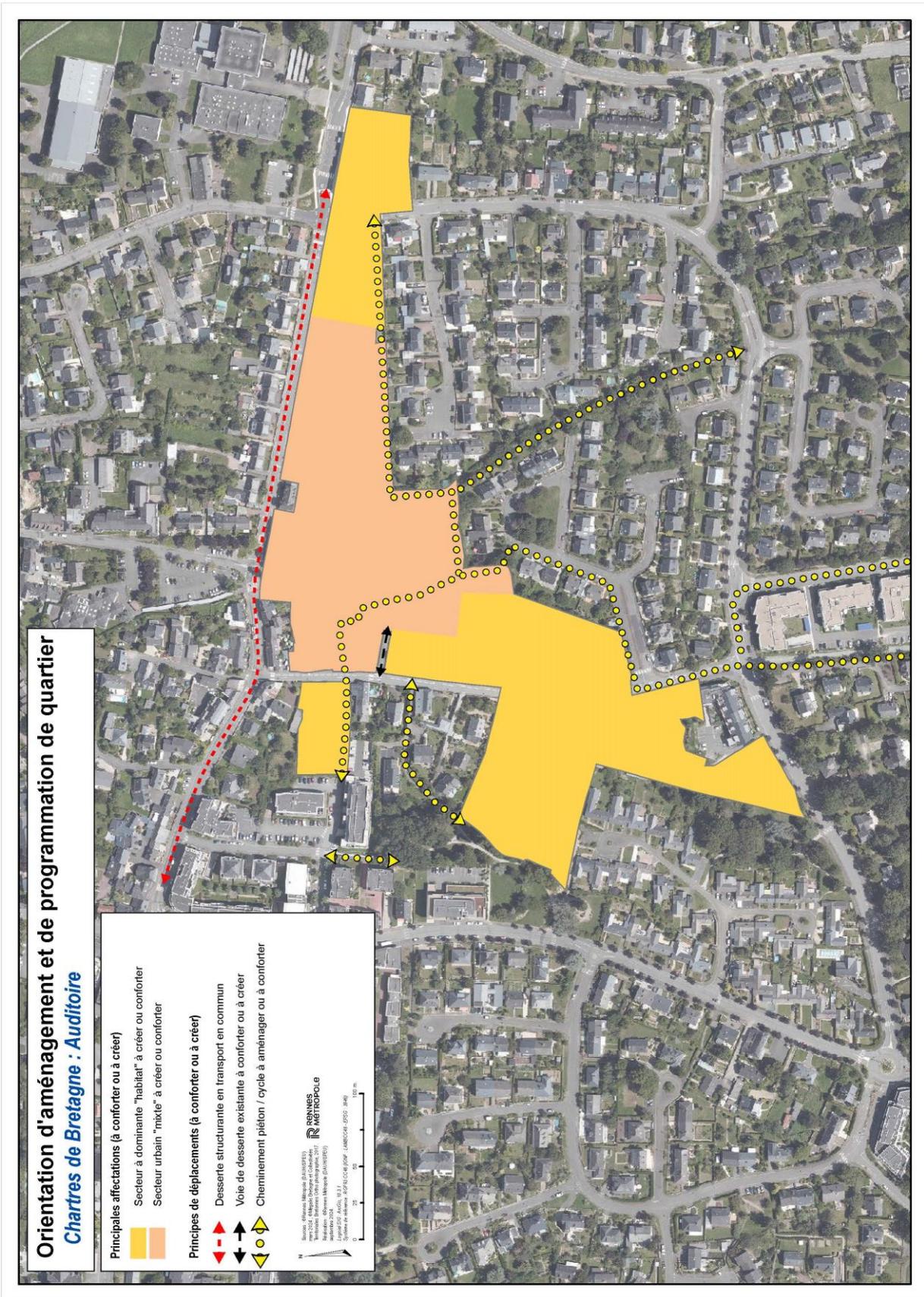
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

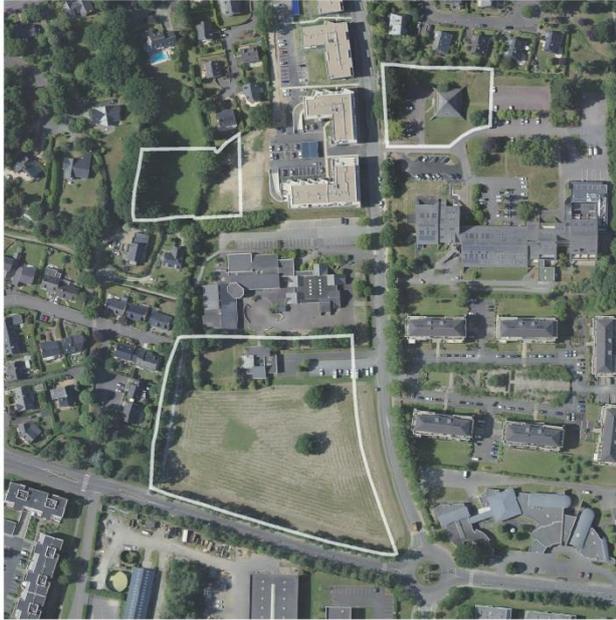
Sans objet.





4. OAP "Brocéliande"

Renouvellement urbain : Structurer et densifier le centre-bourg



Occupation / usage actuels

Le secteur Ouest est une parcelle nue. Le secteur Est est occupé par des entreprises et services. Le secteur Sud est une parcelle nue.

Enjeux / objectifs

Les objectifs recherchés sont les suivants :

- Répondre aux besoins en logements dans le centre bourg grâce à une offre diversifiée et adaptée.
- Renouveler le parc de logements en centre-ville par de nouvelles formes urbaines plus denses prenant en compte la qualité du cadre de vie.
- Conforter le rôle de l'espace Brocéliande comme pôle d'animation et d'activités tertiaires.
- Favoriser la création de services.
- Conforter l'école maternelle Brocéliande.
- Conforter le centre-ville dans sa vocation de centralité principale.
- Affirmer la rue comme espace public par des aménagements urbains confortables et adaptés pour tous les usages et toutes les populations (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, etc.).

Description du site

Localisation et délimitation : Le site se situe au Sud-Est du centre-bourg. On distingue trois emprises foncières :

- Le secteur Ouest est une parcelle nue située au bout de l'allée des Chênes. Il est délimité par un ensemble d'immeubles collectifs donnant sur l'avenue de Brocéliande, des maisons individuelles au Nord, à l'Ouest et au Sud.
- Le site est délimité par l'Ecole Brocéliande au Sud, un stationnement à l'Est, l'avenue de Brocéliande à l'Ouest et un quartier existant formé par la rue Dumont d'Urville.
- Secteur Sud est délimité par l'avenue du Trégor au Sud, l'avenue de Brocéliande à l'Est, l'Ecole Maternelle au Nord, et un quartier existant formé par l'allée du Ménez à l'Ouest.

Superficie

Secteur Ouest : environ 4 000 m²

Secteur Est : environ 2 000 m²

Secteur Sud : environ 1.8 hectare

Vocation et programmation

Vocation : À terme, le site accueillera de l'habitat et des équipements.

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 : 30 logements à l'hectare.

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

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

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le secteur Est accueillera de l'habitat.
Les secteurs Ouest et Sud accueilleront des équipements.

2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental :

Pas d'orientation particulière.

Qualité des constructions :

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

Risques et nuisances :

Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (mouvement de terrain). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les servitudes d'Utilité Publique.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Pas d'orientation particulière.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°72 permet de relier le site de projet à la station de métro "Henri-Fréville à Rennes".

Desserte pour les modes actifs : Créer un mail piétons-cycles pour relier le centre-ville et la future extension Sud : conforter une politique de circulation douce de proximité. L'extension Sud va engendrer un trafic nouveau avec le pôle scolaire et le centre bourg. L'objectif de faciliter les déplacements de proximité entre le Sud et le Nord en vélo ou à pied, se traduira par la création d'un cheminement piétons-cycles depuis l'avenue du Trégor, en passant à l'Ouest de l'école maternelle Brocéliande et des opérations immobilières Cœur d'Émeraude et Excalibur, puis au carrefour de la rue de Fénidan et du boulevard Maréchal, jusqu'au site de l'Auditoire. Une liaison douce créée en parallèle à la rue de Fénidan (à l'Est) permettra

l'aménagement d'une voie réservée aux piétons-cycles à travers le secteur de l'Auditoire.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

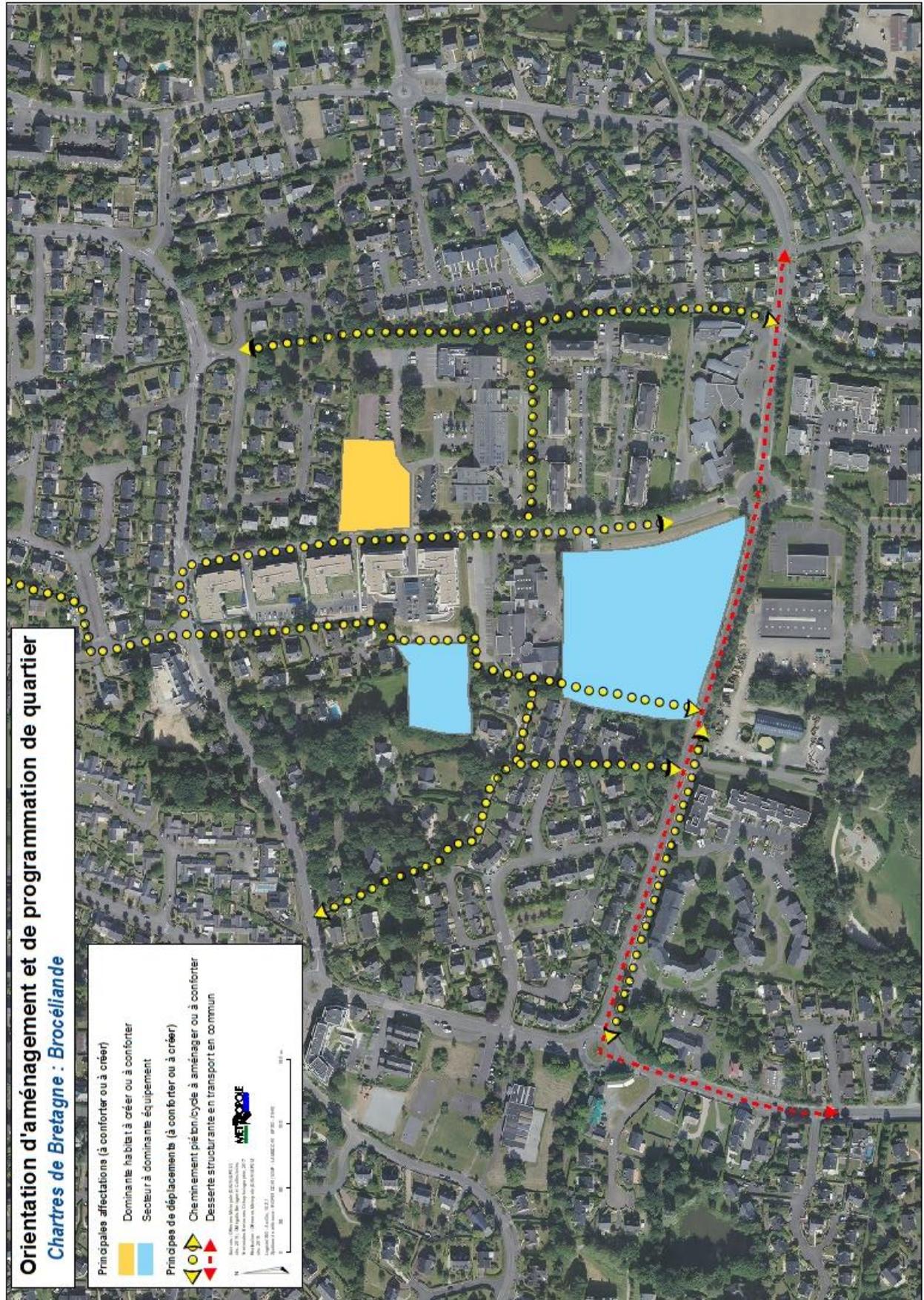
Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.



5. OAP "Entrée de ville De Gaulle-Poterie"

Renouvellement urbain : Structurer et densifier le centre-bourg.



Description du site

Localisation et délimitation : Le site se situe au Nord-Ouest du centre-bourg. Le site est délimité par la rue de la Poterie au Sud. On distingue trois emprises foncières séparées par l'avenue De Gaulle et la rue de Sévigné.

Superficie

Environ 2,6 hectares.



Occupation / usage actuels

Le site de projet est initialement occupé par de l'habitat et un EHPAD.

Enjeux / objectifs

L'entrée de ville Ouest, au carrefour de l'avenue de Gaulle et de la rue de la Poterie, ne revêt pas aujourd'hui toutes les qualités d'une entrée de ville principale et mérite un traitement plus adapté à son rôle d'accueil, de point commercial et de services. Le renouvellement urbain de ce site permettra une meilleure qualification de l'entrée de ville. Les projets permettront également de rechercher les objectifs suivants :

- Répondre aux besoins en logements dans le centre bourg grâce à une offre diversifiée et adaptée.
- Renouveler le parc de logements en centre-ville par de nouvelles formes urbaines plus denses prenant en compte la qualité du cadre de vie.
- Affirmer la rue comme espace public par des aménagements urbains confortables et adaptés pour tous les usages et toutes les populations (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, etc.).

Vocation et programmation

Vocation : À terme, le site accueillera de l'habitat et des équipements (extension de l'actuel EHPAD, des résidences seniors et des commerces).

Mixité fonctionnelle : Les immeubles de logements pourront accueillir des activités en rez-de-chaussée.

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 : 30 logements à l'hectare.

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

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

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Créer une typologie d'habitat qui permette de conforter l'urbanité de cette entrée de ville et favoriser l'implantation de nouveaux commerces en rez-de-chaussée.

La restructuration de cet espace sera l'occasion de créer un espace public à l'échelle de cette entrée par la requalification entre autres des stationnements et en améliorant l'accessibilité aux commerces existants et futurs.

2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental :

Pas d'orientation particulière.

Qualité des constructions :

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

Risques et nuisances :

Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (Air-bruit, mouvement de terrain). 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 : Pas d'orientation particulière.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : La desserte en transports en commun existe déjà sur l'axe de Gaulle et rue de la Poterie.

Desserte pour les modes actifs : Le projet de renouvellement urbain permettra d'offrir une plus grande

lisibilité de cette entrée de ville par un aménagement de la rue plus propice à tous les types de déplacements (piétons, cycles, transports en commun) ainsi qu'à une réduction de la vitesse en entrée de ville.

Stationnement : Sans objet.

Condition de réalisation

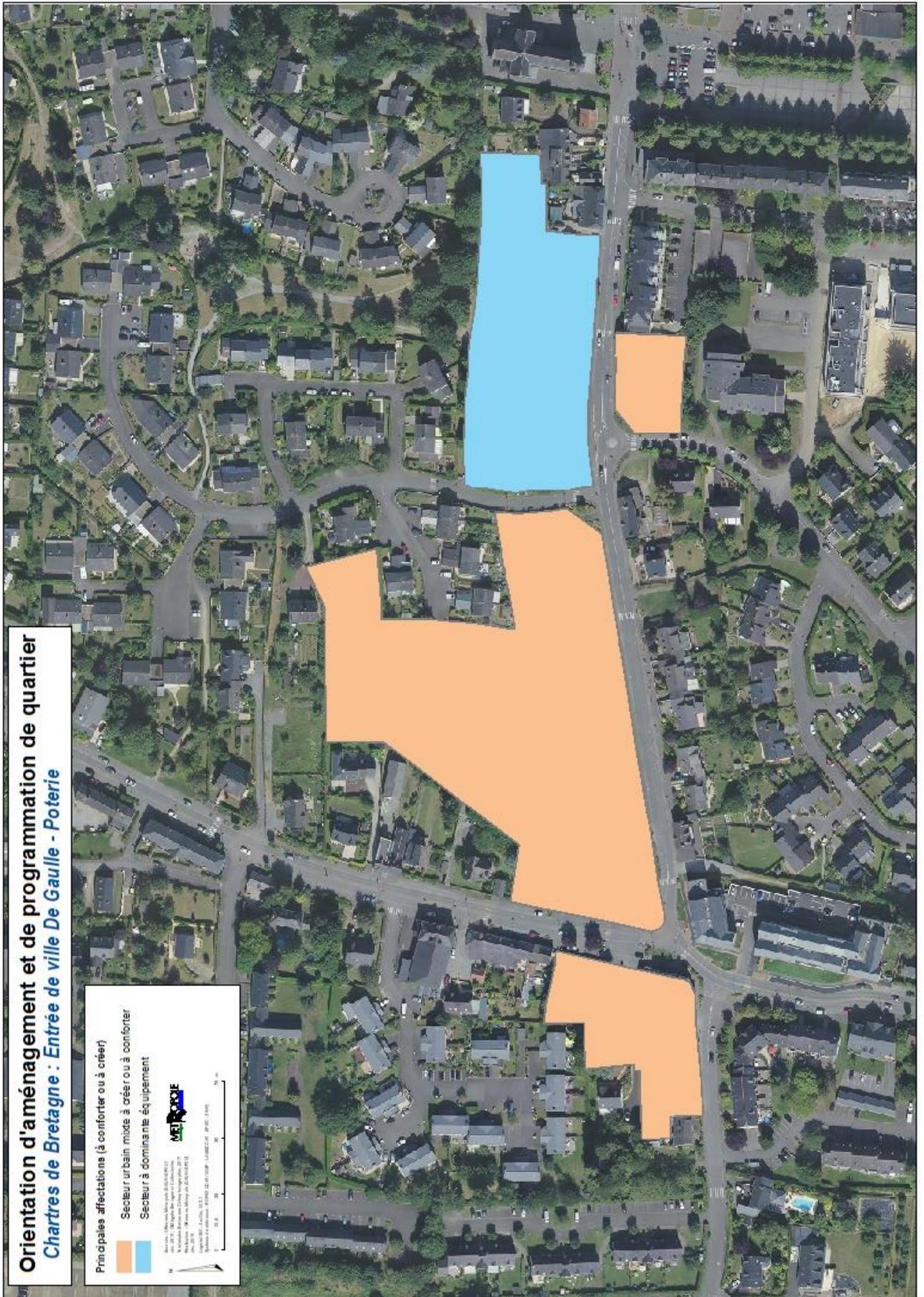
Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.



6. OAP "Les Longues Hayes"

Renouvellement urbain : Structurer et densifier le centre-bourg.



Occupation / usage actuels

Le site de projet est initialement occupé par de l'habitat et par un ancien centre de loisir communal.

Enjeux / objectifs

Le secteur des Longues Hayes se caractérise par une faible emprise bâtie et par des espaces végétalisés et enherbés de grande surface, ainsi que par des maisons individuelles de grande taille, implantées au milieu de très grandes parcelles (aux alentours de 4 000m² en moyenne). Le renouvellement urbain de ce site doit permettre une densification mesurée du secteur par un tissu de maison individuelles denses. Les projets permettront également de rechercher les objectifs suivants :

- Répondre aux besoins en logements dans le secteur est du bourg grâce à une offre diversifiée et adaptée.
- Conserver l'esprit et les caractéristiques paysagères du secteur, notamment au travers la préservation des haies et des alignements d'arbres.
- Favoriser une architecture de qualité, bioclimatique, tout en préservant l'intimité de chacun.

Description du site

Localisation et délimitation Le secteur concerné par la modification se situe au sur les franges est et ouest du chemin des longues Hayes, à l'est du bourg de la commune.

Superficie

Environ 2,7 hectares.

Vocation et programmation

Vocation : À terme, le site accueillera de l'habitat

Mixité fonctionnelle : sans objet.

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 : 30 logements à l'hectare.

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

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

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Créer une typologie d'habitat de maisons individuelles, groupées ou non, qui permette de densifier le secteur tout en préservant les qualités paysagères, écologiques et environnementales du site.

2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

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

Qualité des constructions

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

Risques et nuisances :

Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (Air-bruit, mouvement de terrain). 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 : Plusieurs accès possibles sont indiqués au nord par la rue d'Irlande, au sud par la rue Brizeux et à l'est par la rue Paul Claudel et la rue Charles Baudelaire. Ces accès ne sont pas limitatifs et indiquent seulement des possibilités de raccordement au réseau viaire pour desservir la zone

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : La desserte en transports en commun existe au Nord au niveau du Collège Pole Sud et au Sud au niveau du Vieux Bourg

Desserte pour les modes actifs : Le projet de renouvellement urbain permettra de conforter le rôle de

traversée de l'ilot par un cheminement doux nord sud le long du chemin des Longues Hayes.

Stationnement : Sans objet.

Condition de réalisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

