



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C-2 Échelle communale

### Chavagne

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. Valoriser le cadre paysager et l'identité locale.. 9
2. Etoffer et intensifier les espaces urbains ..... 10
3. Fédérer et structurer le territoire ..... 11

### Partie 2 Les OAP de quartier ..... 13

1. OAP "ZAC Quartier de la Touche"..... 14
2. OAP "Cœur de ville" ..... 18
3. OAP "Accompagnement du renouvellement urbain".....22

## Préambule

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

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

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

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



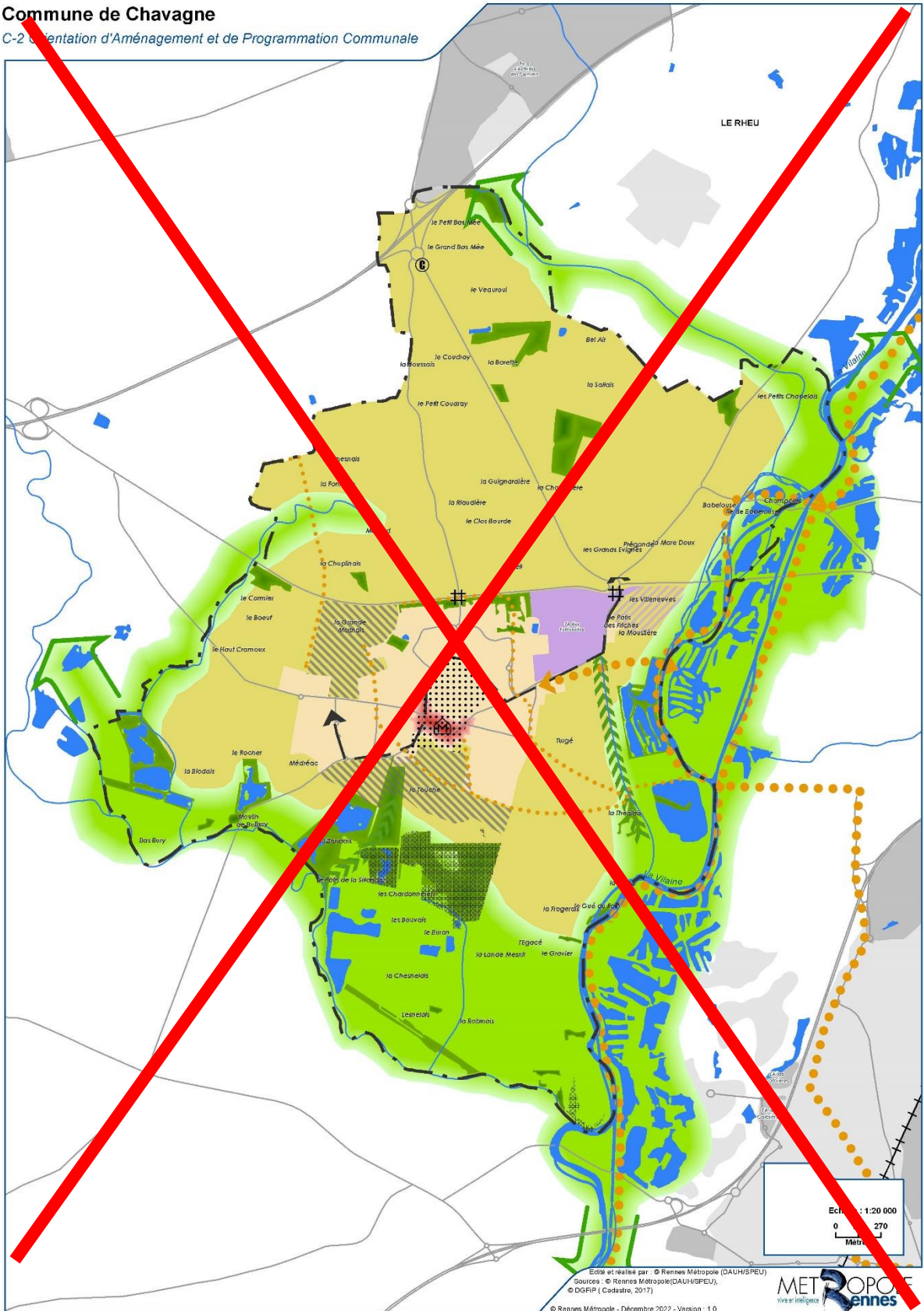
# Partie 1

## Le projet urbain communal



### Commune de Chavagne

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Commune



### Accueillir en organisant le développement urbain

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

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

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

### Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

- Principe de desserte en transport en commun
- Axe structurant de type "mode actif"
- Cheminement doux communal







### Éléments de contexte

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
















### Accueillir en organisant le développement urbain

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






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

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

### Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

-  Principe de desserte en transport en commun
-  Axe structurant de type "mode actif"
-  Cheminement doux communal

### Éléments de contexte

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



## Introduction

Située au sud-ouest de l'agglomération, à une dizaine de kilomètres de Rennes, la commune de Chavagne est bordée, à l'est par la vallée de la Vilaine et au sud par la vallée du Meu.

Cette situation de confluence et un relief peu marqué lui offrent un rapport à l'eau assez prégnant et un caractère typique de commune du bassin rennais.

Cette commune est reliée à la métropole rennais par la "deuxième ceinture", la positionnant en proximité de la ville-centre mais également d'équipements structurants tels que le Parc des Expositions ou le campus de Ker Lann.

L'objectif pour les prochaines années est de maintenir les capacités d'accueil en valorisant ce qui constitue l'identité communale et fait sa qualité de vie, dont notamment un centre-bourg offrant commerces et services et la proximité des espaces naturels, dont la Vallée de la Vilaine.

## 1. Valoriser le cadre paysager et l'identité locale

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 Chavagne s'attache ainsi à préserver et valoriser la trame verte et bleue, les espaces agro-naturels et le patrimoine local et métropolitain.

### Révéler la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire chavagnais

Le territoire chavagnais est caractérisé par des atouts paysagers qui marquent son identité : une longue façade sur la vallée de la Vilaine (limite communale est), doublée d'une accroche à la vallée du Meu (limite sud). Ces éléments constituent des particularités fortes de l'identité et du territoire communal, tant d'un point de vue écologique que patrimonial.

Des ruisseaux complètent ces vallées majeures à l'échelle du territoire communal :

- le ruisseau de Beaumont qui matérialise la limite sud-ouest de la commune,
- le ruisseau du Lindon, situé sur la commune de Le Rheu mais qui rejoint la Vilaine en Chavagne,
- et à l'est le ruisseau de la Théalais qui rejoint la Vilaine par le secteur de Turgé au sud-est du bourg.

La qualité de l'eau est moyenne (Vilaine) à médiocre (Meu et Lindon), ce qui implique de mener des actions en faveur

de sa reconquête, avec notamment une vigilance à porter à la préservation des zones humides et du bocage.

Des espaces écologiquement sensibles et intéressants sont recensés :

- deux Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) (cf. Annexe E14 – MNIE) :
  - \* ~~le bois de la Sillandais (plus de 25 ha),~~
  - \* ~~la roselière à la confluence Meu-Vilaine (entre 1 et 2 ha).~~
- une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) aux abords de la Vilaine.

La richesse de ces espaces est à préserver en évitant leur dégradation et en favorisant leur mise en réseau avec d'autres réservoirs de biodiversité (vallées de la Vilaine et du Meu, identifiées comme Grands Ensembles Naturels - GEN), notamment par le biais d'une trame verte, à renforcer.

En effet, la commune de Chavagne est peu boisée et sa trame bocagère est déstructurée et résiduelle. Trois belles rabines sont à conserver :

- en direction du château de Blossac au sud,
- dans le bourg, vers le manoir des Fontenelles,
- en direction du château de la Sillandais.

En dehors de ces rabines remarquables, la trame bocagère est à maintenir pour ce qu'il en reste et à renforcer.

Les zones humides associées, qui ponctuent le territoire communal, jouent un rôle dans la gestion des événements pluvieux et dans la préservation de la ressource en eau (quantité et qualité). Elles sont donc à préserver strictement.

La trame verte urbaine irrigue le bourg, depuis ses franges jusqu'au centre et a accompagné les différents développements urbains.

La mise en œuvre du projet communal vise donc :

- à protéger les fonds de vallées et le réseau de zones humides, de les valoriser et dans certains cas de recréer les conditions leur permettant de jouer leur rôle de corridor écologique. Cela doit se traduire à terme par des actions de traitement des différents pincements liés aux infrastructures ou aux développements urbains (liaisons nord-sud de part et d'autre de la 2<sup>ème</sup> ceinture notamment), de renaturation du cours d'eau (reprofilage, débusage) et de reconstitution des réseaux bocagers et humides.
- à renforcer la trame verte et bleue communale et urbaine comme moyen de préservation de la biodiversité et de la qualité des eaux, facteur d'amélioration du cadre de vie (bien-être, santé) et atout pour l'adaptation au changement climatique.

## Préserver et renforcer les espaces agro-naturels chavagnais

Au-delà des fonds de vallées, l'ensemble des espaces agro-naturels chavagnais représente une véritable richesse à préserver, notamment du fait de ses fonctions productives, écologiques, paysagères, récréatives et identitaires.

Dans cette optique, le développement chavagnais à l'horizon 2035 se fonde sur une approche durable, alliant sobriété foncière et intensification des tissus urbains constitués. Le projet communal s'inscrit ainsi dans des limites claires et volontairement limitées, définissant les futures interfaces avec les espaces agro-naturels :

- au sud la vallée du Meu et ses abords constituent une limite naturelle,
- à l'ouest un secteur de développement urbain est prévu, limité par le chemin existant (continuité du chemin des clôtures).

Les espaces agricoles seront préservés afin de garantir le maintien du potentiel de production agricole avec :

- une affirmation de la vocation agricole au nord de la RD 34,
- la préservation d'une dominante naturelle, en lien avec les vallées, au sud de la RD 34.

## Prendre en compte le patrimoine bâti et les qualités architecturales et paysagères du territoire communal

La protection et la valorisation du patrimoine architectural et paysager de Chavagne est un objectif fort (Cf. OAP métropolitaines "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue / Les axes de développement de la ville archipel" et "Les secteurs d'enjeux intercommunaux – Vallée de Vilaine"). Les reliefs peu marqués laissent la place à un paysage d'eau :

- des cours d'eau (Vilaine, Meu, etc.), qui enclavent la partie sud du territoire communal et créent une identité particulière notamment liée à la situation de confluence,
- et nombreux étangs (Champs Neuf, Rocher, Sillandais, Bouvrais, Buron, etc.).

L'exploitation des ressources naturelles (sables) a généré un paysage particulier aux abords de la Vilaine, constitué d'étangs aux formes particulières (traduisant les différentes techniques d'exploitation des sédiments) et de boisements. Ces espaces forment un ensemble patrimonial identitaire que le projet "Vallée de Vilaine" (Cf. OAP métropolitaine "Les secteurs d'enjeux intercommunaux – Vallée de Vilaine") vise à ouvrir au grand public, en y développant une dimension touristique, tout en préservant le site et sa sensibilité environnementale.

Le bourg est tourné vers le sud, en position et en proximité de la campagne avoisinante. Il accueille des éléments bâtis patrimoniaux, notamment religieux (église, presbytère) et scolaires (écoles). Il comprend également

un lotissement "Bardet" dont la composition urbaine particulière permet d'envisager une optimisation du foncier (maillage de cheminements, organisation du bâti sur de grandes parcelles profondes).

En dehors du bourg, la commune bénéficie d'un patrimoine caractéristique :

- de nombreux manoirs, qui se sont développés en lien avec l'hydrographie et l'activité agricole, facilitée par l'existence de bonnes terres agricoles ; des rabines (grandes allées bordées d'arbres) ont ainsi maillé le territoire pour relier les manoirs avec les cours d'eau et avec leurs métairies,
- des maisons retenues (grandes demeures bourgeoises jouant le rôle de lieu de villégiature) ponctuent également le territoire communal à partir du 16<sup>ème</sup> siècle.

Les techniques constructives caractéristiques sont classiquement la bauge mais également le schiste rouge de Pont-Réan, en proximité du site.

Dans les espaces urbains, la préservation du bâti patrimonial sera intégrée à l'évolution du tissu bâti permettant une économie de foncier (intensification du tissu bâti actuel), tout en garantissant un cadre de vie de qualité (végétation, modes actifs alternatifs à la voiture, etc.).

## 2. Etoffer et intensifier les espaces urbains

La sauvegarde du bien commun que constituent les espaces naturels et agricoles ne signifie pas une absence d'évolution du territoire, mais une intégration de ces composantes du territoire dans l'accompagnement des mutations du territoire communal.

## Accueillir la population et mobiliser les gisements fonciers

Afin d'accompagner le Programme Local de l'Habitat (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.

Le PLH en vigueur définit des objectifs en matière de densité (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (35 logements / ha) et en renouvellement urbain (41 logements / ha) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

Par ailleurs, 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.

En outre, afin d'accompagner les mutations et d'organiser l'accueil des populations existantes et nouvelles, le projet propose une offre de logements correspondant aux objectifs métropolitains permettant de proposer des parcours résidentiels diversifiés, adaptés aux habitants. Ces objectifs sont cohérents avec le rôle de pôle de proximité de Chavagne au sein de l'armature urbaine métropolitaine et la dynamique immobilière communale. La production de logements intègrera donc une diversification des formes urbaines (individuel, intermédiaire et collectif) et des produits (locatif social, accession aidée, libre). La production de ces logements pourra en outre être l'occasion d'une optimisation énergétique du tissu bâti (nouvelles normes pour les nouveaux logements, rénovation énergétique du bâti existant).

Ces objectifs de production de logements, croisés avec ceux de sobriété foncière, de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine, se traduisent par la mise en œuvre d'un objectif de recomposition du centre-bourg en prévoyant des poches d'intensification (Cf. OAP de quartier "Cœur de ville", environ 80 logements, à proximité des équipements et des services).

### Maîtriser les extensions urbaines

Afin de préserver les espaces agro-naturels, les extensions urbaines à des fins principales d'habitat restent limitées puisque le projet communal prévoit :

- la poursuite de l'aménagement du quartier de La Touche, permettant de créer une offre nouvelle en logements et de favoriser le lien vers les espaces de loisirs de la commune (la Sillandais) (Cf. OAP de quartier "ZAC La Touche", environ 1 000 logements),
- la poursuite du développement urbain à l'ouest (secteur de "La Grande Morinais") du bourg en complément de l'offre de logements que constituera la ZAC de La Touche ; l'aménagement de ce secteur permettra, à termes, d'accueillir des logements, ainsi que des équipements que l'accueil de nouveaux habitants nécessitera (potentiel à termes d'environ 500 logements).

### Faire vivre le territoire

En accompagnement de cet objectif de renforcement de l'offre de logements, le projet communal développe un objectif de renforcement de l'activité économique et d'animation des espaces urbains, qui accueilleront les équipements, services et commerces nécessaires aux habitants.

Ainsi, le projet chavagnais identifie une centralité urbaine qui permet de renforcer l'attractivité de la commune et son rayonnement sur l'ensemble de la commune par la confortation des commerces et services de proximité. Cette centralité urbaine se développe à proximité de la

Mairie et de l'Eglise, aux abords de la rue de l'Avenir. Cette centralité s'appuie sur l'offre d'équipements (proche du centre-bourg) et sera confortée par l'intensification du tissu urbain, facteur favorable au maintien du commerce.

Afin de favoriser un aménagement durable du territoire, le projet communal prévoit de mieux équilibrer les fonctions urbaines en rapprochant les fonctions résidentielles et productives en cherchant à équilibrer l'offre emploi / logements.

Il est ainsi prévu de renforcer l'offre d'activités économiques en continuité de la zone d'activités des Bosquets, permettant de traiter l'interface avec la vallée de la Vilaine à l'est.

## 3. Fédérer et structurer le territoire

La commune de Chavagne bénéficie d'un cadre paysager et agricole valorisant, tout en étant bien connectée à la métropole par la "deuxième ceinture".

### Ouvrir Chavagne sur les vallées de la Vilaine et du Meu et sur les communes voisines

Chavagne possède une large façade sur les vallées de la Vilaine et du Meu qui constituent un atout pour le cadre de vie des chavagnais ainsi qu'un attrait touristique. À ce titre, l'objectif est de favoriser le lien entre le bourg de Chavagne et les espaces naturels récréatifs que représentent les Vallées de la Vilaine (Cf. OAP métropolitaines "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue / Les axes de développement de la ville archipel" et "Les secteurs d'enjeux intercommunaux – Vallée de Vilaine") et du Meu.

Le projet communal affirme donc les liaisons vers les vallées :

- depuis le nord-est du bourg (secteur du Pâtis des Friches),
- depuis le sud-est du bourg, vers Cicé,
- depuis la Sillandais, en direction du Meu.

Le projet communal prévoit également de renforcer les liaisons modes actifs intercommunales vers Mordelles et Le Rheu et notamment en sécurisant les flux modes actifs sur les voiries.

### Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Le projet communal intègre un objectif d'adaptation de la desserte en transports collectifs au contexte urbain en recherchant une desserte efficace des quartiers existants et une bonne desserte des quartiers futurs. L'optimisation de la desserte bus vers Rennes et la ligne B du métro est à étudier.

En accompagnement du renforcement de la desserte en transports collectifs, le projet communal prévoit, le réaménagement des espaces publics du centre-bourg, permettant d'apaiser les circulations et de renforcer la

place donnée aux mobilités actives au sein du tissu bâti. Ceci permet d'assurer une meilleure accessibilité aux commerces, services et équipements depuis les différents quartiers et ainsi de favoriser la limitation de l'usage des véhicules motorisés.



# Partie 2

## Les OAP de quartier

## 1. OAP "ZAC Quartier de la Touche"

Extension urbaine : Aménagement de la frange Sud de la commune.



### Description du site

**Localisation et délimitation** : Cette opération est située au sud du centre-bourg, en contact immédiat avec ce cœur névralgique de la commune. Le site est bordé au Nord et à l'Ouest par la D21, à l'Est par le chemin de l'Egace, et au Sud par un vaste boisement (la Sillandais).

### Superficie

Environ 50 hectares, dont environ 8 ha de parc et 43 ha opérationnels.

### Occupation / usage actuels

Initialement constitué de parcelles agricoles et de quelques habitations isolées, le site de projet accueille progressivement des logements et équipements au fil de l'avancement de l'opération.

### Enjeux / objectifs

Cette opération a pour objectif de créer un nouveau quartier de la commune en relation avec le bourg en profitant de la topographie puisque le bourg forme un belvédère ayant une vue sur les espaces naturels de la Sillandais et du Pré du Colombier.

Le projet répond aux enjeux / objectifs suivants :

- Promouvoir la diversité des formes urbaines et de l'architecture (de la maison au petit collectif).
- Créer des espaces publics favorisant la convivialité.
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité en aménageant des espaces verts et des couloirs écologiques.
- Assurer une gestion alternative des eaux pluviales.

### Vocation et programmation

**Vocation** : Le projet prévoit la construction d'environ 1 000 logements et des équipements d'intérêts collectifs.

**Mixité fonctionnelle** : L'opération accueille un établissement à destination des personnes âgées et un autre accueillant des personnes adultes atteintes d'un handicap.

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

**Densité minimale attendue par le SCOT** : 25 logements / ha 35 logements / ha en extension urbaine.

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

Pour s'inscrire dans un mode de vie plus responsable et conserver l'identité chavagnaise, le quartier de la Touche intègre la trame verte majeure que constitue le parc de la Sillandais. Les îlots urbains viennent s'accrocher autour de cette trame verte structurante. Ainsi, le projet prévoit :

- La réalisation d'un parc urbain assurant la connexion entre le bourg et la ferme de la Touche.
- Des implantations de bâtis privilégiant majoritairement les apports solaires (nord-sud).

#### 2/ Traitement des lisières

Le projet favorise une prise en compte du patrimoine paysager communal grâce à :

- L'aménagement du Pré Colombier afin de renforcer sa vocation de lien naturel entre le bourg et le quartier de La Touche.
- L'aménagement d'espaces naturels en lisière du bois afin de créer un espace tampon entre ce futur quartier et la Sillandais et d'y intégrer la gestion alternative des eaux pluviales et la production d'énergies renouvelables.



### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

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

Le quartier de la Touche sera structuré par la nature et les espaces verts.

- un parc urbain structurant le quartier favorisera la connexion au centre-bourg,
- une armature paysagère propre au quartier mettra en valeur la structure végétale de la commune.

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

La ZAC de La Touche accueille des constructions qui anticipent ou satisfont aux évolutions réglementaires en matière thermique.

**Risques et nuisances :** Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (Secteurs d'Information des Sols). 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 :** Un accès principal depuis la rue de l'Avenir face à la salle Châteaubriand et un autre accès depuis la rue Joseph Thirel. Une sortie est en outre possible à l'Est par le chemin de l'Egacé.

**Voies structurantes :** Pas d'orientation particulière.

**Desserte en transports collectifs :** Permettre la desserte du quartier par les transports collectifs à long terme.

#### Desserte pour les modes actifs :

Favoriser les liaisons douces – piétons et cycles – de manière à rejoindre facilement le bourg, le secteur Est (la Touche) et le secteur central (Confluences) au Sud les équipements publics.

- Limiter l'usage de la voiture :
  - en limitant la desserte des îlots au strict minimum,
  - en prévoyant des zones de stationnement mutualisées aux portes des équipements,
  - en aménageant les voies nouvelles en zone 30, voire même en zone 20.

- Prendre en compte la circulation des engins agricoles entre le Nord et le Sud de la commune.

**Stationnement :** Pas d'orientation particulière.

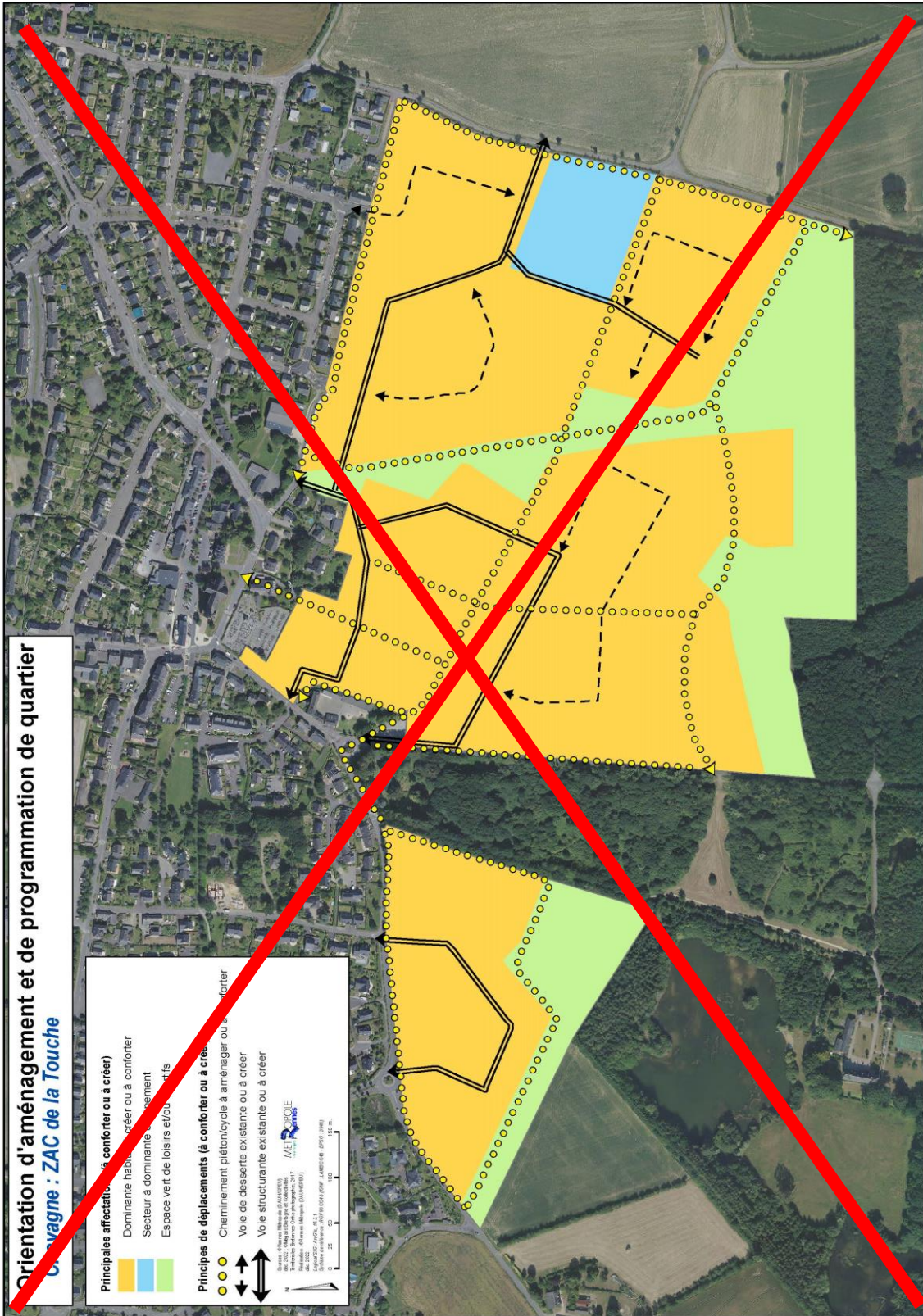
#### Condition de réalisation

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

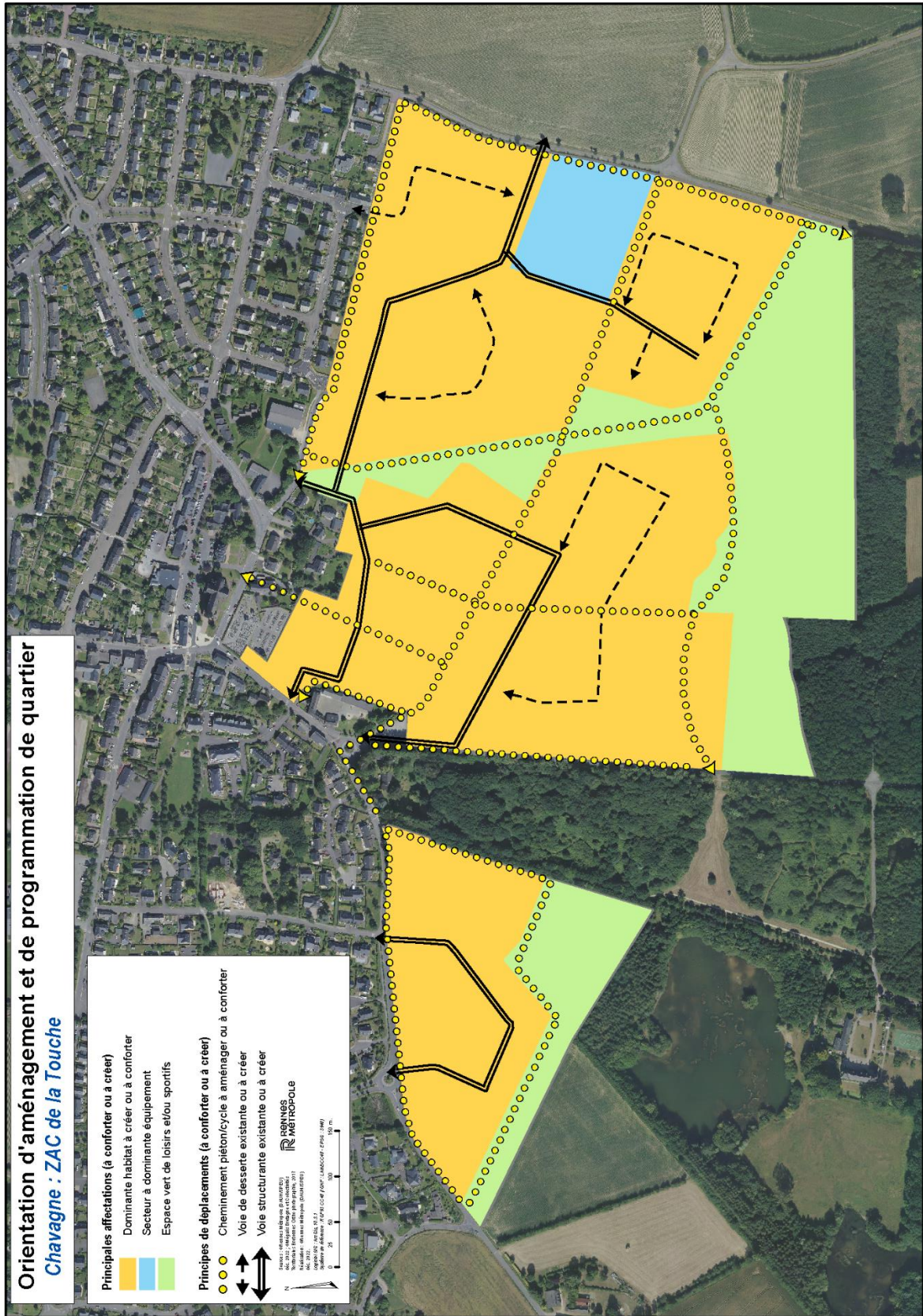
#### Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.









## 2. OAP "Cœur de ville"

Renouvellement urbain : Optimisation du foncier.



- créer de nouveaux logements à proximité du centre et de ses services, dans le respect des objectifs de sobriété foncière du SCoT et de la diversité du PLH.

### Description du site

**Localisation et délimitation :** Le centre-bourg de Chavagne comprend l'essentiel des services et équipements de la commune. Le centre est défini au Sud par la rencontre de la rue de l'Avenir et celle de la Croix Verte, qui constituent des voies de desserte principale, et la rue du Parc du Nord. Le cœur de ville s'accroche en périphérie à des chemins qui desservent les différents quartiers de la commune.

### Superficie

Environ 9 hectares.

### Occupation / usage actuels

Le centre-bourg de Chavagne est constitué de tissus bâtis anciens, assez hétéroclites et d'une emprise limitée par rapport au bourg. A ces tissus anciens sont venues se greffer de grandes franges pavillonnaires dans les années 60 et 80, présentant des maisons individuelles sur de grandes parcelles (> 500 m<sup>2</sup>). Le centre-bourg accueille également des équipements, ainsi que les commerces et services nécessaires aux habitants.

### Enjeux / objectifs

La commune de Chavagne souhaite encadrer l'évolution du centre-bourg, en lien avec l'aménagement du quartier de La Touche, en les principes d'aménagement suivants :

- restructurer le bâti et améliorer la qualité architecturale,
- créer des liens entre le centre, le nouveau quartier La Touche et les quartiers existants,
- renforcer la fonction commerciale de Chavagne afin de l'adapter aux besoins de sa population,
- restructurer les espaces publics et clarifier leurs usages,

### Vocation et programmation

**Vocation :** Le projet a une triple vocation : construction de logements, réaménagement d'espaces publics et renforcement du réseau d'espaces verts / modes actifs.

**Mixité fonctionnelle :** Les poches de construction de logements seront parfois mixtes, de manière à garantir l'animation du centre-bourg.

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

**Densité minimale attendue par le SCOT :** 25 logements à l'hectare 41 logements à l'hectare en renouvellement urbain.

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

Ce projet de renforcement du cœur de ville prévoit :

- Des formes urbaines collectives structurantes au cœur de ville (pouvant aller jusqu'à R+3+attique ou combles) et des formes compatibles avec le pavillonnaire aux abords (jusqu'à R+1+attique ou combles).
- Des maisons individuelles denses dans les cœurs d'îlots ou à proximité des lotissements de type "Bardet".

Afin de traiter l'accroche avec le centre-bourg d'une part et la ZAC du quartier de La Touche d'autre part, le secteur du Pré-Colombier développe principalement des formes urbaines de type collectif et semi-collectif.

#### 2/ Traitement des lisières

Le projet prévoit la construction de logements dans le respect des tissus bâtis déjà constitués, notamment avec



des formes urbaines différenciées dans l'hyper-centre et aux franges pavillonnaires.

### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

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

Le projet développera des espaces libres dans le respect des conditions définies dans le plan de coefficient de végétalisation.

**Le secteur du Pré-Colombier ménage un traitement paysager permettant une insertion du projet aux abords du parc de la Sillandais.**

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

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

**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 :** Le réseau de circulation actuel est structuré autour de la rue de la Croix Verte et de la rue de l'Avenir, celui-ci étant particulièrement ramifié au sein des secteurs pavillonnaires des années 70.

Si les quartiers existants sont bien desservis, l'un des enjeux est d'anticiper les liens avec le quartier de La Touche. Afin de faciliter les échanges directs avec le centre-bourg qui concentre commerces de proximité et équipements, une liaison supplémentaire est envisagée entre le quartier et la rue de l'Avenir.

**Voies structurantes :** Les voies structurantes que sont la rue de l'Avenir et celle de la Croix Verte et leurs espaces publics limitrophes seront aménagées de manière à renforcer la dominante piétonne aux abords du pôle commerces / services / équipements.

**Desserte en transports collectifs :** Maintenir la desserte du quartier par les transports collectifs.

**Desserte pour les modes actifs :** La qualité urbanistique des quartiers pavillonnaires au Nord du centre-bourg est due au travail de l'urbaniste Gaston Bardet. Les caractéristiques de cette organisation relèvent de l'alignement du bâti, de la lisibilité du paysage sur rue mais également à une organisation très structurée des circulations douces.

Les liaisons piétonnes existantes et les espaces verts attenants sont des atouts pour la commune, qui seront valorisés dans le cadre de l'aménagement du cœur de ville, notamment afin d'assurer de bonnes liaisons "modes

actifs" entre les quartiers existants et futurs et le cœur de ville (cf. schéma ci-joint).

Le projet s'appuiera donc sur le réseau d'espaces verts de lotissements pavillonnaires et du quartier de La Touche (l'axe piéton Nord-Sud sera conforté).

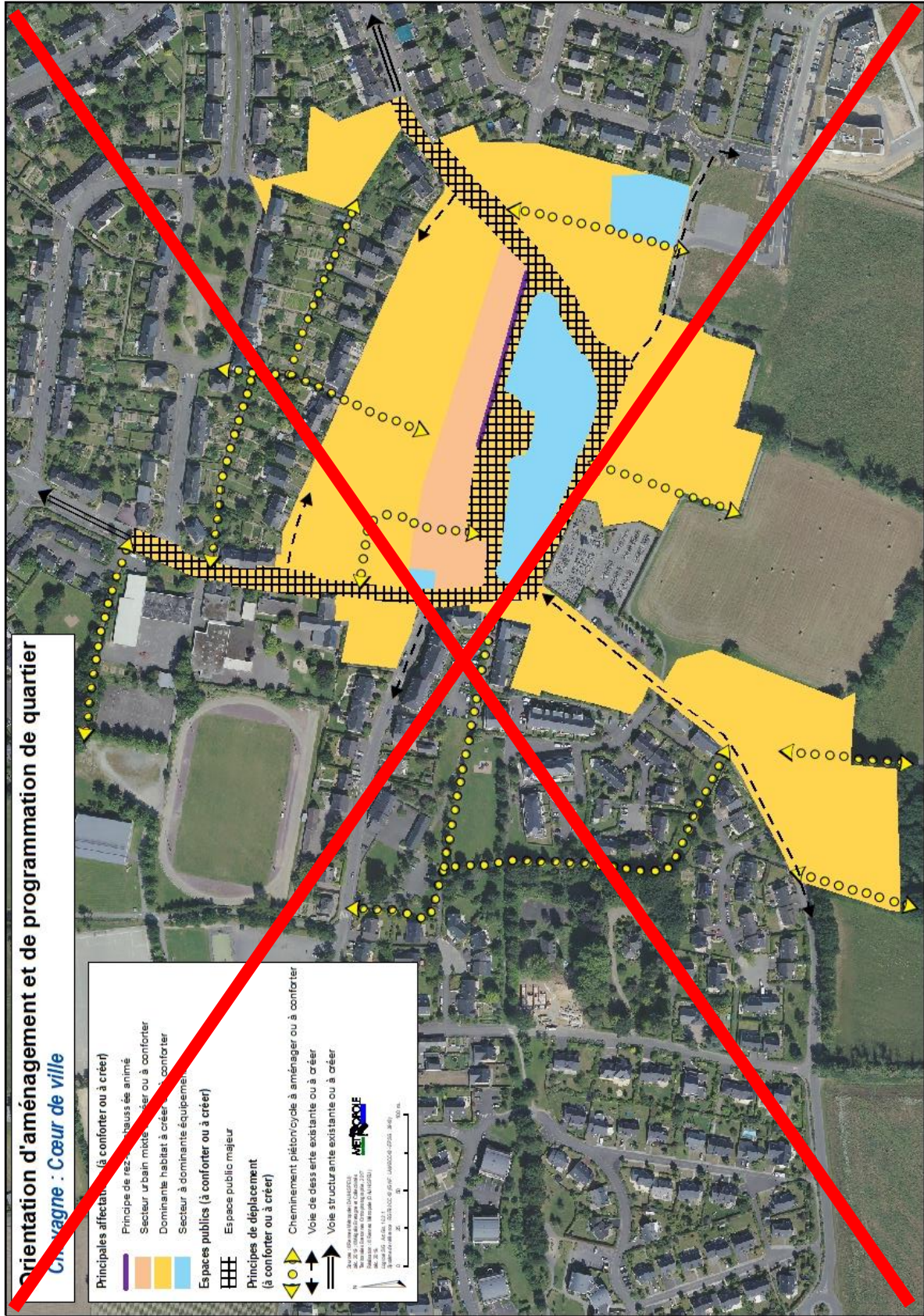
**Stationnement :** Le réaménagement des espaces publics et des voiries permettra de compléter l'offre de stationnement au sein et aux abords du centre-ville.

### Condition de réalisation

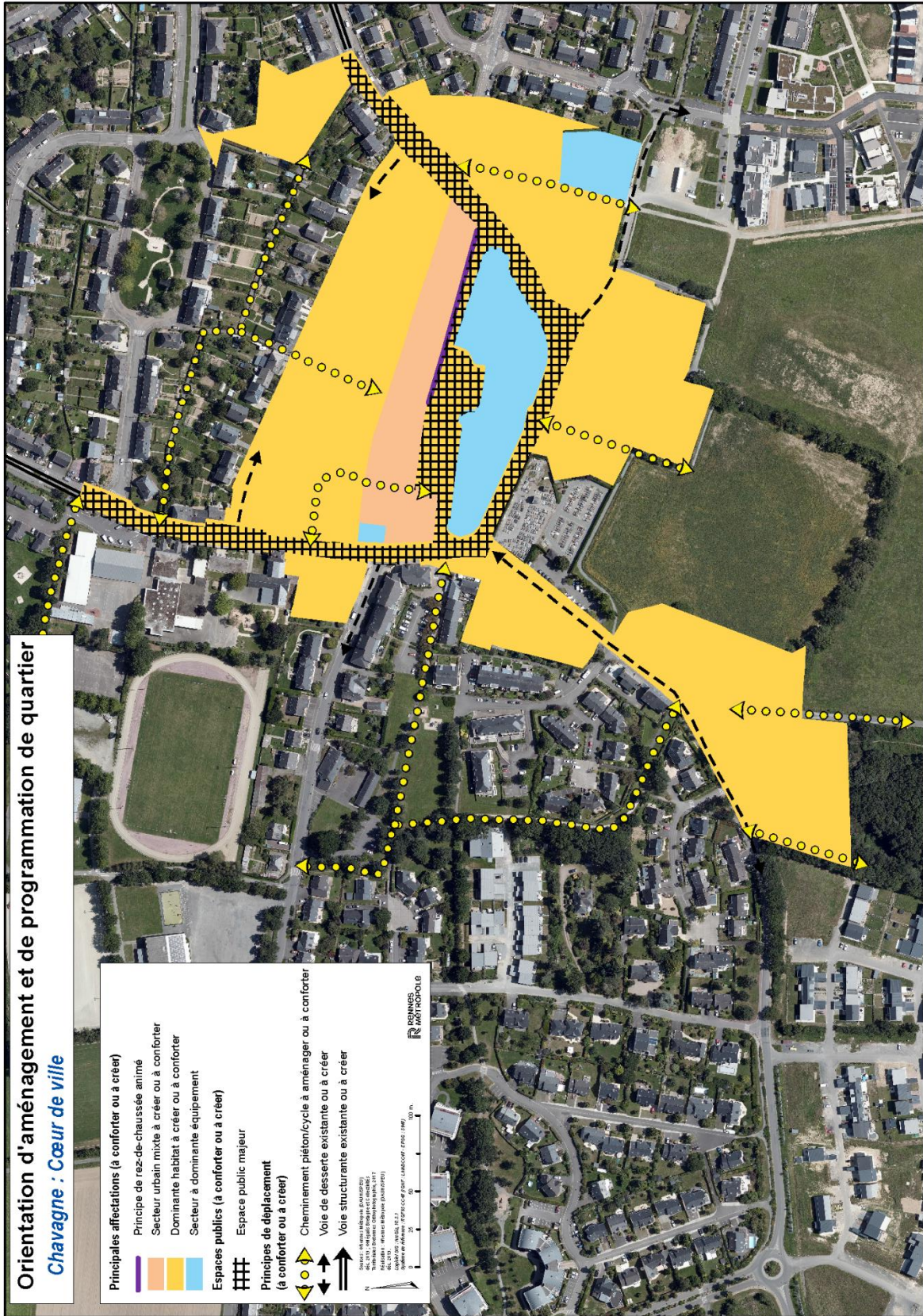
L'aménagement du cœur de ville se fera sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble, dans le respect des principes définis à l'OAP.

### Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de réalisation des équipements

Pas d'orientation particulière.









### 3. OAP "Accompagnement du renouvellement urbain"



Secteur Croix Blanche



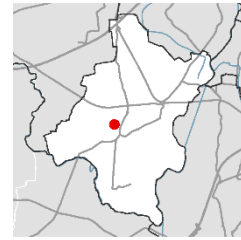
Secteur Clos Gautier

Secteur Croix Verte /  
V. Hugo / Aragon

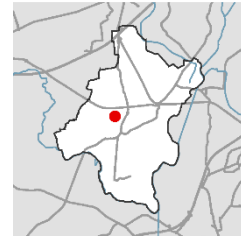
Secteur Petit Bois



Secteur Croix Blanche



Secteur Clos Gautier

Secteur Croix Verte /  
V. Hugo / Aragon

Secteur Petit Bois

#### Description des sites

Le centre-bourg de Chavagne s'est développé par le biais de quartiers pavillonnaires, ponctuellement accompagnés de quelques collectifs. Il est composé pour l'essentiel d'un tissu ancien à proximité de l'église (centre historique), de maisons de ville et de bâti plus récent, principalement lotissements pavillonnaires accompagné de quelques collectifs. Le renouvellement urbain a été étudié par le biais des études "cœur de ville" et "Habitat Innovant". Il convient désormais d'accompagner sa mise en œuvre, notamment sur les secteurs suivants :

- Le secteur de la rue de la Croix Blanche,
- Le secteur du Clos Gautier,
- Le secteur Croix Verte / Victor Hugo / Aragon,
- Le secteur du Petit Bois.

#### Superficie

Secteur de la rue de la Croix Blanche : environ 0,5 m<sup>2</sup>

Secteur du Clos Gautier : environ 2,5 ha

Secteur Croix Verte / Victor Hugo / Aragon : environ 2 500 m<sup>2</sup>

Secteur du Petit Bois : environ 3,5 ha

#### Occupation / usage actuels

- Secteur de la rue de la Croix Blanche : il s'agit d'un tissu pavillonnaire des années 1990 / 2000, situé en périphérie immédiate du centre-bourg.
- Secteur du Clos Gautier : il s'agit d'un secteur d'équipements publics accueillant un terrain de foot ainsi que la salle du Jeu de Paume.
- Secteur Croix Verte / Victor Hugo / Aragon : il s'agit d'une parcelle accueillant de l'habitat accompagné d'un jardin, peu dense, en entrée de bourg, à la charnière entre des développements pavillonnaires et un terrain accueillant du collectif (au nord).
- Secteur du Petit Bois : il s'agit d'un secteur arboré et paysagé entourant une maison de maître du 19<sup>ème</sup> siècle. Quelques développements pavillonnaires diffus se sont installés à proximité.

#### Enjeux / objectifs

- Conforter le dynamisme du bourg de Chavagne en développant une offre nouvelle, adaptée et diversifiée de logements au plus près des commerces, services et équipements de proximité. C'est notamment le cas à l'interface ouest du bourg, où pourrait se réorganiser la mixité équipements / habitat.
- Poursuivre le développement urbain de la commune en limitant son empreinte sur les espaces agromatériels via la réalisation de programmes économes en espace et mêlant des constructions collectives, semi-collectives et des habitats individuels groupés.
- Préserver le cadre de vie et s'inscrire dans la trame urbaine existante, notamment en valorisant le patrimoine bâti d'intérêt, en protégeant et



développant la trame verte urbaine, ou encore en gérant les vis-à-vis avec et entre les nouvelles constructions.

- Favoriser les modes actifs en centre-bourg, en proximité des services urbains, en développant un maillage de liaisons piétons/cycles dans les îlots urbains renouvelés.

## Vocation et programmation

**Vocation** : Les quatre secteurs de renouvellement urbain auront une vocation à dominante résidentielle.

Le secteur du Petit Bois est à ce jour insuffisamment équipé pour être aménagé et sera rendu constructible ultérieurement.

**Mixité fonctionnelle** : Le secteur du Clos Gautier pourra accueillir des logements en complément ou en remplacement des équipements. À termes, les équipements pourront se redéployer plus à l'ouest sur le secteur Grande Morinais.

**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** : 41 logements à l'hectare en renouvellement urbain à l'échelle de chaque sous-secteur.

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

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

- **Secteur rue de la Croix Blanche** : Le projet développe essentiellement des maisons de ville denses en bande et/ou des constructions semi-collectives afin de diversifier un tissu environnant essentiellement pavillonnaire. Le travail sur les volumes et les hauteurs veille à ne pas provoquer de rupture morphologique avec le tissu bâti environnant.
- **Secteur du Clos Gautier** : Le projet développe des formes urbaines mixtes (collectifs, semi-collectifs, individuel dense) en transition entre le centre-bourg (à l'est) et les secteurs d'équipements et de développement urbain futur (à l'ouest).
- **Secteur Croix verte / Victor Hugo / Aragon** : Le projet développe des maisons de ville denses en bande et/ou des constructions semi-collectives afin de diversifier un tissu environnant essentiellement pavillonnaire. Le travail sur les volumes et les hauteurs veille à ne pas provoquer de rupture morphologique avec le tissu bâti environnant tout en marquant l'entrée de bourg.
- **Secteur du Petit Bois** : Pas d'orientation particulière.

### 2/ Traitement des lisières

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

- **Secteur rue de la Croix Blanche** : Afin de garantir des vues depuis l'espace public, la composition du bâti ménage des césures et failles vers le cœur d'îlot.
- **Secteur du Clos Gautier** : L'aménagement du secteur intègre une transition entre le centre-bourg et le secteur d'équipements publics situé à l'est de ce secteur (écoles) et le futur secteur de développement urbain qu'est la Grande Morinais. Il ménage des transitions paysagères avec les quartiers pavillonnaires situés au sud et au nord.
- **Secteur Croix verte / Victor Hugo / Aragon** : L'implantation et le traitement des constructions participent à l'affirmation de l'entrée de ville. À ce titre, les constructions adressées sur la rue de la Croix Verte développent des accroches visuelles et le traitement du socle des constructions s'inscrit dans le prolongement de l'espace public. Le cœur d'îlot favorise les accroches avec les quartiers pavillonnaires limitrophes.
- **Secteur du Petit Bois** : Pas d'orientation particulière.

### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

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

L'imperméabilisation des sols est limitée et l'infiltration des eaux pluviales est encouragée.

- **Secteur rue de la Croix Blanche** : Le projet ménage des continuités vertes mettant en valeur la trame verte existante qui est pour partie conservée.
- **Secteur du Clos Gautier** : Le projet préserve des continuités vertes aux abords du site et prévoit des perméabilités pour les modes actifs depuis les quartiers limitrophes préexistants.
- **Secteur Croix verte / Victor Hugo / Aragon** : Le projet prévoit une continuité pour les modes actifs vers l'est (rue Aragon).
- **Secteur du Petit Bois** : Pas d'orientation particulière.

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

- **Secteur rue de la Croix Blanche** : Pas d'orientation particulière.
- **Secteur du Clos Gautier** : Les nouvelles constructions s'implantent préférentiellement de manière à tirer parti des apports solaires et prévoient des zones de rafraîchissement (végétalisation).
- **Secteur Croix verte / Victor Hugo / Aragon** : Pas d'orientation particulière.
- **Secteur du Petit Bois** : Pas d'orientation particulière.

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

**Servitudes :** Voir annexes.

#### 4/ Mobilités

##### Accès automobile au secteur

- **Secteur rue de la Croix Blanche :** Un seul accès pourra être réalisé sur la rue de la Croix Blanche.
- **Secteur du Clos Gautier :** L'accès automobile au secteur se fera depuis la rue du Champ Fleuri (au sud).
- **Secteur Croix verte / Victor Hugo / Aragon :** Un seul accès pourra être réalisé sur la rue de la Croix Verte afin de ménager la sécurité de la circulation (localisation en entrée de ville).
- **Secteur du Petit Bois :** Pas d'orientation particulière.

**Voies structurantes :** Pas d'orientation particulière.

**Desserte en transports collectifs :** L'ensemble des secteurs bénéficient d'une desserte bus depuis le centre-bourg.

##### Desserte pour les modes actifs

- **Secteur rue de la Croix Blanche :** Le projet intègre des modes actifs d'ouest en est, débouchant sur le chemin piéton situé à l'est.
- **Secteur du Clos Gautier :** Le projet développe des modes actifs depuis les quartiers limitrophes existants au nord et au sud, et prévoit une perméabilité modes actifs depuis le secteur d'équipements publics situé à l'est.
- **Secteur Croix verte / Victor Hugo / Aragon :** Le projet intègre un accès modes actifs depuis l'ouest (rue Aragon) et rend possible les modes actifs vers l'est (rue de la Croix Verte).
- **Secteur du Petit Bois :** Pas d'orientation particulière.

**Stationnement :** Pas d'orientation particulière.

## Condition de réalisation

---

Chaque secteur devra être aménagé dans le respect des partis d'aménagement et des schémas d'ensemble définis pour chacun d'eux, à l'exception du secteur du Petit Bois qui sera aménagé ultérieurement, lorsque l'aménagement des secteurs du Clos Gautier et du futur quartier de la Grande Morinais permettront un renforcement des équipements sur ce secteur.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Les secteurs identifiés dans la présente OAP de quartier se développeront indépendamment les uns des autres, hormis le secteur Petit Bois dont la desserte en

équipements et réseaux devra être préalablement renforcée.

Croix Blanche



Secteur Clos Gautier



Secteur Croix Verte / V. Hugo / Aragon



Secteur Petit Bois

