



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Corps-Nuds

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	5
1. Accueillir en organisant le développement urbain	10
2. Préserver les espaces agricoles et naturels, valoriser le patrimoine bâti et paysager	13
3. Fédérer et structurer le territoire communal par les équipements et les mobilités	15
Partie 2 Les OAP de quartier	19
1. OAP "ZAC des Grands Sillons"	20
2. OAP " Rue de Janzé / Place de Kildare "	26
3. OAP " La Sauvagère "	31
4. OAP " ZA de Maison neuve "	34
5. OAP " Secteur Chanteloup "	37
6. OAP " Champ Noyer "	42
7. OAP "Secteurs de densification en centre-bourg"	46

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).

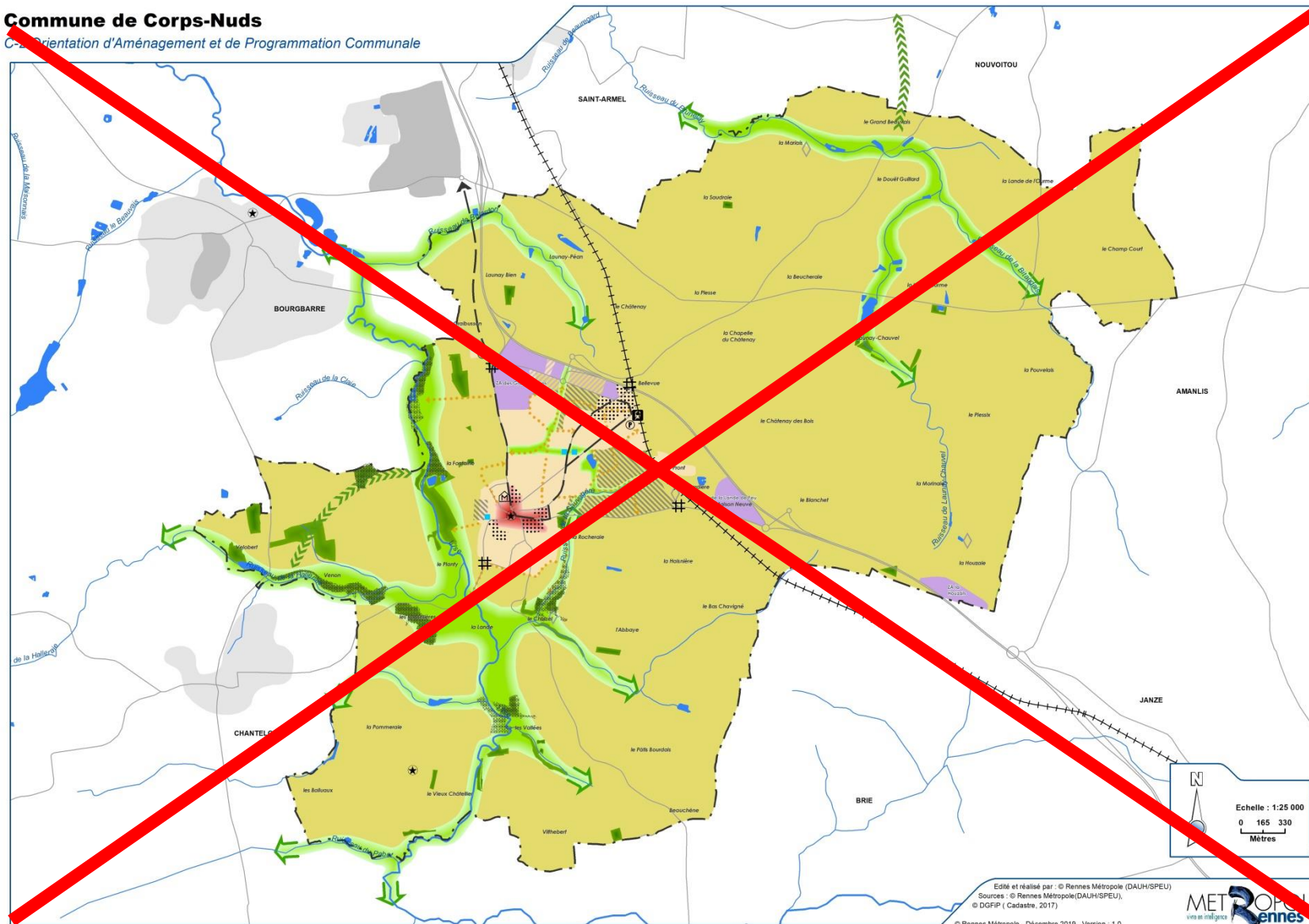


Partie 1

Le projet urbain communal

Commune de Corps-Nuds

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Edité et réalisé par : © Rennes Métropole (DAUH/SPEU)
 Sources : © Rennes Métropole (DAUH/SPEU),
 © DGFiP (Cadaastre, 2017)
 © Rennes Métropole - Décembre 2019 - Version : 1.0



Accueillir en organisant le développement urbain

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

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

Monument historique	Massif boisé
Entrée de ville	Espace agro-naturel
Espace naturel et écologique, parc urbain, fond de vallée	Milieu naturel sensible (MNIÉ)
Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)	Plan d'eau
	Cours d'eau

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

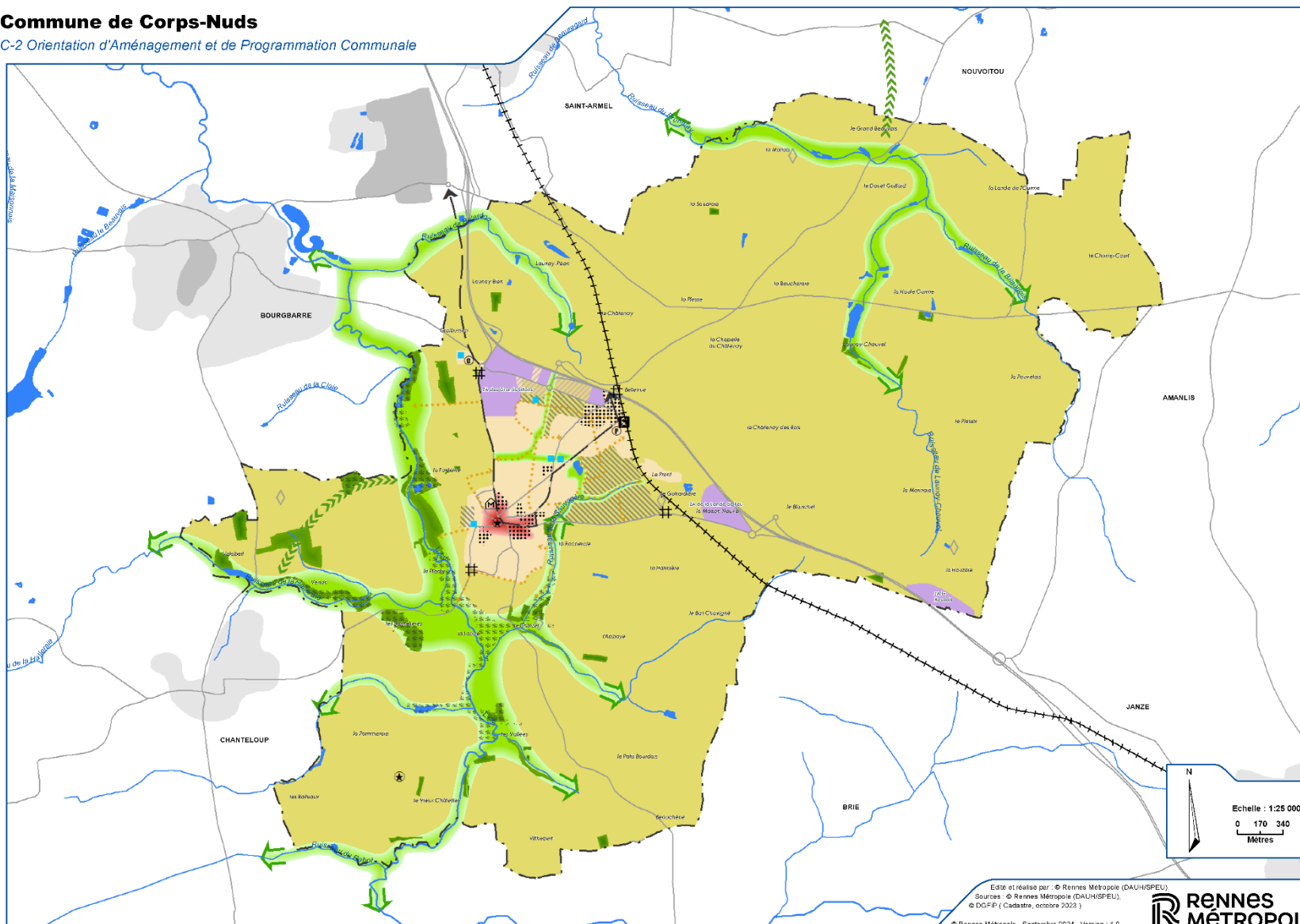
Aire de covoiturage	Cheminement doux communal
Parking relais	Desserte en transport en commun
Equipement communal	

Éléments de contexte







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

Commune de Corps-Nuds










C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

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








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

 Monument historique	 Massif boisé
 Entrée de ville	 Espace agro-naturel
 Espace naturel et écologique, parc urbain, fond de vallée	 Milieu naturel sensible (MNIE)
 Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)	 Plan d'eau
	 Cours d'eau

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

 Aire de covoiturage	 Cheminement doux communal
 Parking relais	 Desserte en transport en commun
 Equipement communal	

Éléments de contexte

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

Introduction

Située à une quinzaine de kilomètres au Sud-Est de Rennes, la commune de Corps-Nuds appartient à la deuxième couronne de l'agglomération rennaise. Son vaste territoire (superficie de 2256 ha) est majoritairement composé d'espaces naturels et agricoles, ce qui lui permet de bénéficier d'un riche patrimoine paysager. Située en périphérie de la métropole rennaise, elle est entourée par 7 communes : Bourgbarré à l'Ouest, Nouvoitou et Saint Armel au Nord, Brie, Janzé et Amanlis à l'Est et Chanteloup au Sud. Le schéma d'armature urbaine porté par le SCoT du Pays de Rennes, confère à Corps-Nuds le statut d'un pôle de proximité au sein de la métropole. Deux villes, Vern-sur-Seiche et Janzé (extérieure à Rennes Métropole) constituent les pôles de vie (présence de commerces, services et équipements) auxquels se rattache Corps-Nuds.

La commune est traversée du Nord au Sud par un axe majeur, la RD 173 et par la ligne ferroviaire Rennes - Châteaubriant. L'axe routier à deux fois deux voies, qui relie Rennes à Angers, tangente le bourg dans sa partie Nord. Outre cette desserte viaire favorable, Corps-Nuds bénéficie de la présence d'une gare positionnée au Nord-Est du centre bourg, reliée directement à la place de l'église par le boulevard de la Gare.

Le bourg de Corps-Nuds se localise en marge d'un plateau dominant la vallée de l'Isse et entaillé par de petits ruisseaux affluents de l'Isse et de la Seiche. La vallée de l'Isse longe le bourg de Corps-Nuds en contrebas à l'Ouest et au Sud et constitue un lien naturel entre Corps-Nuds et Bourgbarré. Cette vallée ainsi que ses affluents et les nombreux étangs présents sur la commune constituent un paysage de grande qualité. Les versants du plateau où est installé le bourg sont relativement pentus, ce qui offre de belles vues lointaines sur les espaces agro-naturels situés au Sud. L'espace rural de la commune est ponctué de nombreux hameaux et de bâtiments remarquables liés à l'histoire de Corps-Nuds.

Avec 3100 habitants en 2012, Corps-Nuds a connu un développement régulier depuis plusieurs décennies, qui s'est traduit par une croissance des secteurs d'habitat et d'activités à la périphérie du bourg. L'enjeu principal pour les quinze prochaines années sera de poursuivre ce développement urbain de façon mesurée tout en préservant la qualité de vie du bourg ainsi que les espaces agricoles et naturels de la commune. Il s'agira ainsi d'organiser la croissance de Corps-Nuds, d'aménager de nouveaux quartiers, de poursuivre les projets de renouvellement urbain dans le bourg, tout en préservant ses atouts paysagers et patrimoniaux.

1. Accueillir en organisant le développement urbain

Le bourg de Corps-Nuds, bien desservi par les transports collectifs (train et bus), est structuré autour d'un principe de coulée verte, reliant les quartiers et les équipements du nord au Sud. Il s'est essentiellement développé dans sa partie Nord depuis les années 2000 (opération du Chêne Hervé, ZAC des Grands Sillons). L'enjeu pour la commune est de poursuivre son développement urbain en tirant parti de cette situation favorable et en recherchant un équilibre entre extension urbaine et projets de renouvellement urbain en centre bourg.

Poursuivre l'accueil des populations

La commune de Corps-Nuds prévoit de poursuivre son développement urbain dans les prochaines années afin, d'une part, de pouvoir accueillir les nouvelles populations qui souhaitent s'implanter sur la commune et pour, d'autre part, accompagner le parcours résidentiel des habitants actuels (jeunes, familles monoparentales, couples avec enfants, personnes âgées). Ce développement se fera de façon progressive et maîtrisée, en veillant à conserver la qualité de vie et à respecter l'identité de Corps-Nuds. Participant ainsi au développement métropolitain, la commune envisage la construction de nouveaux logements répondant à des besoins diversifiés, en s'inscrivant dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH). Les opérations d'urbanisme qui permettront de répondre à cet objectif développeront une mixité des typologies de logements (logements aidés, régulés et libres) ainsi qu'une diversité des formes urbaines (collectifs ou semi-collectifs, habitat groupé, logements individuels). **Il s'agira d'accompagner le PLH en vigueur, et notamment de définir des dispositions en faveur de la mixité sociale sur certains secteurs afin d'assurer la production de logements aidés et régulés, et de prévoir une production significative de logements adaptés pour un habitat favorable au vieillissement au plus proche des services et commodités du quotidien.**

Sur les quinze prochaines années, la commune prévoit d'assurer une production de logements respectant les objectifs du PLH et en adéquation avec le marché de l'immobilier de la deuxième couronne rennaise. Il sera également tenu compte de la position de Corps-Nuds dans l'armature urbaine telle que définie par le SCoT du Pays de Rennes.

L'objectif est de favoriser un développement harmonieux de la commune en adaptant notamment la capacité d'accueil des équipements à l'évolution démographique. Par ailleurs, les opérations d'aménagement ~~engagées par la commune~~ respecteront les ~~objectifs de densité minimale définis par le PLH en vigueur densités urbaines issues du SCoT (30 35 logements par hectare minimum dans les secteurs d'extension urbaine, et 41 logements par hectare dans les secteurs de renouvellement urbain) densités urbaines~~

issues du SCoT dans une optique d'économie foncière et de développement durable. Ces opérations seront aussi l'occasion de créer ou de requalifier des espaces publics de qualité (places, espaces verts, cheminements piétons, ...) propices à l'animation du bourg et au développement d'usages variés.

Afin d'assurer cette production de logements, le choix d'un développement équilibré entre extensions urbaines en périphérie du bourg et renouvellement urbain a été fait. Les opérations déjà engagées seront poursuivies et de nouveaux sites de projet seront mis en œuvre. Afin d'organiser et de structurer le développement urbain à moyen et long terme, des études ont été conduites par des équipes d'architectes-urbanistes et paysagistes sur l'ensemble du tissu urbain de Corps-Nuds. Elles ont permis de définir un plan guide qui fixe les grandes orientations du projet urbain communal et permet d'inscrire les opérations d'aménagement dans une vision d'ensemble cohérente. S'appuyant sur les principes établis par ce plan guide, le projet communal prévoit :

La poursuite de la réalisation de la ZAC des Grands Sillons : cette opération mixte (programmation habitat, activités, équipements) se situe au Nord du bourg, dans la continuité des tissus existants. Son périmètre opérationnel qui couvre environ 35 ha est délimité à l'Ouest par la rue de Rennes, principale voie d'entrée dans la commune, au Nord par la 2x2 voies Rennes-Angers et à l'Est par la voie ferrée Rennes-Châteaubriant. Les secteurs dédiés à l'habitat se localisent à proximité de la coulée verte qui relie les nouveaux quartiers au centre bourg, sur les terrains le long du boulevard F. Mitterrand et de la rue des Loisirs ainsi qu'aux abords de la gare. Ce dernier secteur permettra d'engager une requalification urbaine, en tirant parti d'un positionnement favorable à proximité du futur pôle d'échange multimodal de la gare.

La mise en œuvre de cette ZAC créée en 2003 et qui prévoit au total environ 280 logements sera poursuivie, ce qui permettra de livrer pour les 5 à 10 ans qui viennent des logements diversifiés dans le respect des orientations du P.L.H. Le positionnement de cette ZAC, les choix de programmation et de composition urbaine (notamment l'accroche des îlots constructibles sur la coulée verte orientée Nord/Sud) donneront aux nouveaux habitants la possibilité d'accéder facilement aux commerces, services et équipements du centre bourg. Ils bénéficieront par ailleurs d'une desserte en transports collectifs (bus et train) de qualité. (Voir OAP ZAC des Grands Sillons).

La réalisation des projets du Planty et de la Sauvagère. Ces deux secteurs d'une surface limitée, situés respectivement à l'Ouest du bourg sur le coteau dominant la vallée de l'Isse et au Nord-Est du bourg en limite de l'étang de la Huberdière, **seront ont été récemment aménagés à court terme**. Ils permettent notamment de répondre à la demande en logements individuels sur la commune. Ces deux petits secteurs prolongent les

quartiers pavillonnaires existants et s'ouvrent sur la campagne ou les espaces naturels environnants.

L'aménagement du secteur de la route de Chanteloup, situé sur la frange Ouest du bourg. La maison de retraite actuellement implantée route de Chanteloup **sera démolie et relocalisée sur la partie ouest du secteur au sein d'une nouvelle construction. envisage de réaliser sur ce site un projet d'extension/restructuration**. Accompagnant ce projet d'équipement, la commune prévoit d'engager l'aménagement des terrains **qui seront libérés suite à la délocalisation de l'actuelle maison de retraite situés à l'Ouest de la maison de retraite actuelle**. Respectant les orientations du PLH, cette opération permettra de proposer de nouveaux logements bénéficiant de la proximité et des services du centre-bourg tout en s'inscrivant dans un environnement paysager de qualité (voir OAP secteur Chanteloup).

L'urbanisation à court terme du Champ Noyer, situé à l'Est du bourg, le long de la route de Janzé, afin de répondre aux besoins de production de logements définis par le PLH, en équilibrant le développement de la commune vers le sud à proximité de la centralité du bourg et en continuité de secteurs de renouvellement urbain (voir OAP Champ Noyer). **Ce secteur se situe plus largement au sein du Val Chéron, moyen-long terme du secteur du Val de Chéron situé qui s'étend** à l'Est du bourg, dans la continuité du tissu urbain existant, et dont l'urbanisation sera potentiellement envisagée à moyen-long terme. Limité à l'Est par la rue du Paty Boudier qui longe la voie ferrée et au Sud par la route de Janzé, ce secteur **pourra constituer** après la ZAC des Grands Sillons, la prochaine étape du développement urbain de Corps-Nuds. Il est traversé et structuré par les ruisseaux de la Huberdière et de la Gohardière, préfigurant un principe de coulée verte qui se prolonge vers le Sud du bourg. L'urbanisation progressive du Val de Chéron nécessitera une desserte par la voirie et les cheminements piétons, définie en tenant compte de la globalité du projet d'aménagement sur le secteur. La programmation en logements sera diversifiée. Elle répondra au besoin du marché, tiendra compte du contexte communal et respectera les objectifs fixés par le PLH. L'urbanisation de ce secteur se fera par phase. Des études préalables d'urbanisme seront conduites le moment venu pour préciser le projet sur l'ensemble du secteur du Val de Chéron et préparer l'aménagement opérationnel.

La mise en œuvre de projets de renouvellement urbain en centre bourg. Structuré autour du parvis de l'Église et des rues qui y mènent, le centre bourg concentre l'ensemble des fonctions propices à l'animation urbaine (équipements, commerces, services, transports collectifs, ...). Il est le support des connexions de la vie sociale et commerciale. Ce centre est "polarisé" par l'église (classée Monument Historique) et irrigué par un réseau de rues en étoile, principale armature viaire qui dessert l'ensemble des quartiers de Corps-Nuds. Afin de conforter ce rôle de centralité et de favoriser une certaine intensité urbaine, plusieurs îlots susceptibles de faire l'objet de projets de renouvellement urbain ont été

identifiés. S'appuyant sur des opportunités de mutations foncières, ces projets permettront notamment de réaliser des logements, commerces et services adaptés à la configuration du centre bourg. Ils seront également l'occasion d'améliorer les liaisons viaires entre les différents îlots du centre et de requalifier certains espaces publics, support essentiel aux diverses pratiques urbaines. Ces îlots de renouvellement urbain se localisent :

- Au Nord, entre la rue de Rennes et le boulevard de la Gare, le secteur "Poste-Mairie" couvre environ 1,2 ha. Ce projet offre l'opportunité de créer de nouveaux logements en s'intégrant dans le tissu urbain environnant, de développer des liaisons piétons-cycles desservant l'ensemble de l'îlot et de retravailler le linéaire urbain sur la rue de Rennes.
- À l'Est, le secteur "Route de Janzé / place Kildare" représente environ 2 ha en plein cœur du bourg. Il comporte aujourd'hui une supérette et une place peu structurée et peu mise en valeur. Le projet sur cet îlot a pour objectif de développer de nouveaux programmes de logements auxquels pourront être associés des commerces et services. Il contribuera également à la requalification de la place Kildare afin d'affirmer la centralité de cet espace dans le bourg et de permettre son désenclavement (voir OAP rue de Janzé / Place Kildare)
- Au Sud, le secteur de l'école privée **pourra faire l'objet d'une mutation à moyen-long terme au regard d'éventuels projets d'évolution de son site actuel** ~~Les projets d'évolution de l'école privée (hypothèse de réhabilitation sur place ou de relocalisation sur un autre site), qui permettent~~ permettant d'envisager la réalisation d'une opération de renouvellement urbain ~~sur l'ensemble du cœur d'îlot sur le secteur de l'école privée, couvrant un périmètre d'environ 1,2 ha.~~ À court terme, la **recomposition d'une partie du cœur d'îlot est envisagée afin d'y accueillir une nouvelle opération de logements, qui pourra éventuellement s'étendre sur la partie actuellement occupée par l'école privée.** Outre la réalisation de logements, ce projet pourrait permettre d'améliorer les connexions avec les lotissements situés au Sud du bourg et de renforcer la desserte du secteur, notamment par des liaisons piétons-cycles.

Pour ces deux derniers secteurs, des réflexions urbaines et architecturales seront à mener en tant que de besoin pour préciser et accompagner l'évolution de ces tissus urbains du centre bourg.

D'autres secteurs au potentiel de renouvellement urbain feront ponctuellement l'objet d'opérations de densification urbaine comme les îlots rue Duboys des Sauzais et rue des Loisirs, ou encore le site de l'ancienne cantine.

En complément à ces projets d'aménagement, la commune apporte des réponses au logement des personnes âgées : construction d'une résidence Hélène à proximité du pôle enfance, ~~délocalisation réflexion engagée sur le devenir de la~~ maison de retraite située route de Chanteloup **au sein d'une nouvelle structure.** L'accueil des gens du voyage est également pris en compte : une réserve foncière est en effet prévue sur un terrain situé en bordure de la RD 41, à l'angle de la route de Janzé et de la voie ferrée, permettant, si nécessaire, d'apporter une réponse à la question de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage sur la commune.

Enfin, sur l'ensemble de la zone agglomérée, le projet prévoit la possibilité de faire évoluer les constructions existantes (extensions, travaux d'isolation, ...).

Il tient compte également de l'opportunité d'optimiser le foncier sur les hameaux du Pront et de la Gohardière situés à l'Est dans la continuité du bourg et desservis par l'ensemble des réseaux (réalisation de quelques constructions neuves en diffus sur des parcelles faisant partie du hameau et actuellement sous occupées).

Conforter et poursuivre l'aménagement des zones d'activités économiques

La commune de Corps-Nuds dispose de trois sites d'activités sur son territoire, bien situés par rapport à la 4 voies Rennes-Angers et accueillant une diversité d'entreprises artisanales et industrielles. L'objectif pour les années à venir sera de conforter le tissu économique local en prévoyant :

- Le maintien de l'activité économique sur le secteur de la Lande de Feu (ZA située au carrefour de la 4 voies Rennes-Angers et de la route de Janzé, dont l'aménagement est en majeure partie réalisé) et sur le secteur de la Houzais (les terrains de cette ZA sont contigus à la ZA du Bois du Teillais localisée sur le territoire de Brie et Janzé).
- La poursuite de l'aménagement de la Zone d'Activités des Grands Sillons. Située au Nord du bourg, dans le périmètre de la ZAC, cette ZA bien desservie et facilement accessible dispose d'une capacité foncière permettant d'accueillir des activités de proximité à court et moyen terme. L'élaboration d'un projet global d'aménagement dans le cadre de la ZAC a permis de définir une urbanisation cohérente sur l'ensemble du site d'activités, et en particulier le long de la RD 173. Le projet urbain a été établi en tenant compte des nuisances potentielles, de la sécurité, ainsi que de la qualité architecturale et paysagère (voir OAP ZAC des Grands Sillons).

Par ailleurs, la commune de Corps-Nuds compte quelques entreprises situées en dehors des zones d'activités. Pour certaines de ces entreprises, la localisation en campagne, à l'extérieur du bourg est justifiée par la nature de l'activité et par le fait que les bâtiments implantés depuis longtemps sont difficilement délocalisables. Le projet communal prévoit donc de conforter ces entreprises pérennes, ayant un rôle important dans l'économie locale et implantées sur trois sites d'activités ponctuels (lieux-dits La Mariais, La Houzais et Le Choizel).

Conforter le centre-bourg

Le centre-bourg de Corps-Nuds, aux abords de la place de l'Église, rassemble l'ensemble des fonctions de services, commerces et une partie des équipements propres à générer une animation et une vie urbaine dont bénéficie l'ensemble des habitants de la commune.

Le projet communal vise à conforter ce pôle de centralité commerciale, notamment en favorisant les opérations de renouvellement urbain sur plusieurs îlots du centre bourg. Outre la mise en place d'une nouvelle dynamique démographique dans le bourg, cela pourrait permettre l'installation de nouveaux commerces en rez-de-chaussée des futurs immeubles de logements collectifs qui pourraient être construits dans le cadre des projets de renouvellement urbain. La restructuration de l'îlot de la place Kildare (présence d'une supérette et d'une maison de santé) aura un rôle important à jouer dans cette optique de renforcement de la structure commerciale du centre bourg. La requalification de certains espaces publics (placettes, liaisons piétonnes, stationnement, ...) sera également de nature à favoriser l'attractivité commerciale du bourg de Corps-Nuds.

Prendre en compte les questions énergétiques et climatiques dans les projets d'aménagement

Depuis plusieurs années, la prise de conscience de l'importance des enjeux environnementaux a conduit à faire évoluer les pratiques dans le domaine de l'aménagement urbain. Le projet communal à l'horizon 2035 poursuivra dans cette voie, notamment en :

- Permettant le développement urbain tout en limitant la consommation foncière (densité minimale dans les nouvelles opérations, mise en œuvre des projets de renouvellement urbain).
- Recherchant des formes urbaines tenant compte des évolutions climatiques et des enjeux énergétiques (orientations et compacité des constructions, limitation de l'imperméabilisation des sols, plantations nouvelles, noues paysagères, renforcement de l'accessibilité modes doux, matériaux de construction adaptés,

...). Ces objectifs environnementaux seront notamment mis en œuvre au sein de la ZAC des Grands Sillons, dans les extensions urbaines futures du secteur du Val de Chéron ainsi que dans les opérations de renouvellement urbain réalisées dans le bourg.

- Permettant et favorisant l'utilisation des énergies renouvelables dans les projets de construction.
- Prenant en compte le vieillissement des bâtiments existants (logements, locaux d'activités, équipements publics) et leur nécessaire adaptation au regard des nouvelles normes en matière énergétique.

2. Préserver les espaces agricoles et naturels, valoriser le patrimoine bâti et paysager

Corps-Nuds est une commune où les espaces agricoles et naturels occupent une large place (environ 75 % du territoire communal, 28 sièges d'exploitation agricole identifiés en 2017). L'agriculture joue donc un rôle important sur le territoire, tant en terme économique que pour la structuration du paysage, rôle que le projet communal entend conforter.

Par ailleurs, outre le paysage agricole ouvert particulièrement présent au Nord-Est de la commune, le territoire de Corps-Nuds est marqué par une vallée principale (la vallée de l'Ise) et ses affluents, le vallon secondaire du Prunelay et de Launay-Chauvel au Nord et par de nombreux étangs et vergers, éléments participant fortement à l'identité de la commune. La vallée de l'Ise et les milieux naturels qui lui sont rattachés ainsi que le ruisseau de la Sauvagère, affluent de l'Ise, structurent le paysage, offrent des possibilités de randonnées à travers le territoire communal et constituent un écrin vert pour le bourg situé en promontoire. L'ensemble des espaces naturels de la commune (vallées, cours d'eau et leurs abords, boisement et bocage) assure des fonctions écologiques variées et constitue le support d'une biodiversité faunistique et floristique qu'il s'agit de préserver.

Pérenniser les terres et conforter l'activité agricole

La préservation des terres agricoles, qui est une des orientations majeures du projet métropolitain, s'exprime à l'échelle de chaque commune et passe en premier lieu par la limitation des extensions urbaines. Celles-ci ont été dimensionnées, dans le respect du SCoT, en fonction des besoins du développement communal (habitat, activités et équipements) à moyen et long terme. Par ailleurs, l'effort porté par la commune sur le renouvellement urbain vise également à limiter la consommation foncière de terres agricoles.

Le maintien des fonctions productives de l'espace agricole suppose aussi de limiter le mitage et de préserver des conditions optimales pour le fonctionnement des sièges d'exploitation. De plus, les possibilités de changement de destination des bâtiments agricoles existants seront précisément encadrées.

Le projet communal prévoit donc bien la réservation des sols à l'usage agricole, en dehors de la zone agglomérée du bourg et de son extension prévue sur le secteur du Val de Chéron. Cependant, dans les secteurs sensibles d'un point de vue environnemental (fonds de vallées, zones humides, ...), les constructions agricoles seront limitées, l'objectif prioritaire étant la protection des milieux et ressources naturelles.

Outre la pérennisation des terres agricoles, le projet favorise le développement de pratiques agro-touristiques telles que gîtes ruraux ou chambres d'hôtes, dans le prolongement de l'activité agricole.

Conforter la trame verte et bleue

La commune de Corps-Nuds présente des milieux naturels variés (vallée de l'Isère et ses affluents, vallon secondaire du Prunelay et de Launay-Chauvel, réseau bocager, zones humides et étangs) qui concourent au fonctionnement écologique de l'ensemble du territoire. Afin de préserver les continuités écologiques et de favoriser la biodiversité, le projet prévoit de protéger la trame verte et bleue, correspondant au réseau hydrographique et ses abords, aux boisements, haies ou arbres isolés et d'améliorer la perméabilité entre les milieux source.

Protéger les milieux aquatiques

L'objectif de bon état écologique des milieux aquatiques repose sur la restauration et la protection de la ressource. C'est pourquoi, les différents milieux jouant un rôle dans l'amélioration de la qualité de l'eau seront préservés. Il s'agit notamment des cours d'eau et des espaces tampons le long des cours d'eau, des zones humides (toute transformation du nivellement du terrain et toute construction y sont interdites), du bocage pour ses fonctions hydrologiques. Ces mesures de préservation, ainsi qu'une bonne gestion des eaux de ruissellement, notamment par une limitation de l'imperméabilisation des sols, contribueront également à prévenir le risque d'inondations, risque identifié sur les rives de l'Isère, et des ruisseaux du Prunelay et de Launay-Chauvel à Corps-Nuds.

Conserver et renforcer les grands ensembles naturels et les sites remarquables

Le territoire communal comporte des grands ensembles naturels, espaces globalement plus favorables pour la faune et la flore, localisés principalement le long ou à proximité des cours d'eau. Ils sont composés d'un complexe de milieux naturels intéressants et contigus,

en général peu modifiés par l'homme. Leur cohérence est souvent renforcée par des paramètres topographiques (fond de vallée, coteau,...). Le projet prévoit donc de protéger ces grands ensembles naturels qui se localisent au Sud et à l'Ouest de la commune (abords de la vallée de l'Isère, des ruisseaux de la Halleraie, de la Sauvagère et de Chavigné) ainsi qu'à l'Est et au Nord (vallons de Launay-Chauvel et du Prunelay).

Par ailleurs, **neuf des** secteurs spécifiques ont été identifiés sur la commune au titre des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique. Contribuant de façon essentielle au maintien de la biodiversité sur le territoire, le projet intègre la protection de ces **neufs** MNIE.

Renforcer les connexions écologiques et consolider le réseau bocager

Pour assurer la pérennité sur le territoire des milieux naturels sensibles, il faut que ces derniers soient connectés entre eux pour développer les échanges nécessaires au bon fonctionnement des écosystèmes. Ces connexions écologiques sont assurées par les vallons, prairies humides et boisements, relayés par les chemins et le réseau de haies bocagères. Cela vise à limiter l'isolement des milieux sources et à en conserver la richesse. L'objectif est bien d'assurer, à terme, un maillage naturel du territoire.

Les éléments bocagers encore implantés sur le territoire communal présentent un intérêt écologique multiple (intérêt faunistique et floristique, limitation de l'érosion des sols, aspect paysager, intérêt agricole,...). Le projet prévoit donc de préserver les principales haies existantes dans les secteurs agro-naturels et de prendre en compte les éléments bocagers de qualité dans les futurs secteurs d'urbanisation.

Organiser une trame verte paysagère en centre-bourg

La trame verte et bleue représente l'opportunité de mettre en relation l'espace urbanisé et la campagne environnante. La vallée de l'Isère et le vallon de la Sauvagère longent le bourg et ainsi l'ouvre sur un vaste territoire agro-naturel. Cette trame, lorsqu'elle est associée aux cheminements piétons, est également le support privilégié pour les déplacements doux de loisirs. A travers sa préservation et son renforcement, l'objectif est bien de favoriser le développement des loisirs verts et d'inciter à la découverte de l'environnement et du patrimoine communal.

Au cœur de la zone agglomérée, une "coulée verte" connectée au ruisseau de la Sauvagère, passant par l'étang de la Huberdière, pénètre dans le centre pour devenir le support des différents équipements de la commune. Elle relie le théâtre de verdure de la Huberdière, les équipements sportifs et de loisirs, l'école Cousteau et le pôle enfance. Ce principe de coulée verte s'étend vers le Nord, constituant un axe structurant pour la ZAC des Grands Sillons, ce qui permettra de relier les futurs équipements qui y seront aménagés. Cette trame verte qui irrigue le bourg favorise les perméabilités piétonnes. Elle

créée également des transparences visuelles et ouvre des points de vue sur le lointain. En plus de la qualité de vie qu'elle procure aux habitants, la trame verte urbaine ainsi confortée est favorable au maintien de la biodiversité et constitue un atout d'adaptation du tissu urbain au changement climatique.

Préserver le patrimoine bâti d'intérêt local

Outre l'église Saint Maximilien Kolbe et le château du Châtelier, classés Monument Historique, la commune de Corps-Nuds dispose d'un patrimoine bâti particulièrement riche (moulins, manoirs, bâtiments agricoles), dans le bourg comme dans le secteur rural, complété d'un petit patrimoine (puits, fours à pain, lavoir,...), autant d'éléments participant fortement à l'identité communale.

Le projet communal exprime donc la volonté de préserver ce patrimoine qu'il soit localisé dans le centre-bourg ou dans les hameaux, en prenant en compte les caractéristiques qui en font l'intérêt. Il définit également des possibilités d'évolution du patrimoine bâti, dans le respect du caractère originel des bâtiments. Par ailleurs, les projets d'aménagement, et en particulier les opérations de renouvellement qui conduiront à faire évoluer le tissu urbain en centre-bourg, seront étudiés en tenant compte des caractéristiques morphologiques du patrimoine existant.

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

Renouveler les équipements et adapter l'offre pour accompagner la croissance démographique

La commune de Corps-Nuds dispose d'une offre en équipements satisfaisante qui répond globalement aux besoins de la population actuelle. Cependant, un enjeu lié au vieillissement de certains bâtiments est apparu, qui conduira à intervenir le moment venu en modernisant ou en reconstruisant certains équipements communaux. Les équipements sont aujourd'hui principalement concentrés sur deux pôles :

- Le centre-bourg qui accueille, autour de la place de l'Eglise, les fonctions institutionnelle (Mairie, poste) et commerciale ainsi que l'école privée.
- Un pôle socio-culturel qui regroupe les équipements sportifs, ceux liés à l'enfance et à la petite enfance (école, garderie, ALSH,...) et les équipements de loisirs socio-culturels.

Ces deux pôles sont reliés par le boulevard de la Gare qu'il est prévu de requalifier à terme. On recense par ailleurs sur le territoire communal une maison de retraite localisée à

l'Ouest du bourg, rue de Chanteloup, une plateforme déchets verts récemment aménagée au lieu-dit du Champ Cormier, en entrée Nord du bourg, et le bâtiment des services techniques municipaux implanté en bordure de la rue des Loisirs.

Le projet prévoit de maintenir en place les équipements récents et adaptés aux attentes de la population (école publique, pôle enfance) et de mettre en œuvre progressivement les travaux de rénovation ou les constructions nouvelles nécessaires à l'évolution de la démographie communale pour les 15 prochaines années. La commune a prévu de réaliser des études afin d'affiner le programme de ces futurs équipements.

Les réflexions engagées permettront de préciser le devenir de la salle de sports (rénovation / construction nouvelle avec plusieurs hypothèses de localisation : site actuel ou ZAC des Grands Sillons) ainsi que l'évolution du bâtiment accueillant actuellement la MJC et de la salle de la Huberdière.

L'école privée aujourd'hui située dans le centre bourg pourrait envisager ~~une mutation à moyen-long terme au regard d'éventuels projets d'évolution de son site actuel. Une réhabilitation sur place ou une relocalisation sur un autre site, éventuellement au sein de la ZAC des Grands Sillons, en accroche sur la coulée verte.~~

~~La réhabilitation du restaurant scolaire ou son déplacement du~~ à proximité de l'école publique ~~sont également envisagés, permettant de réaffecter ce site à un projet de construction de logements. le site du restaurant scolaire actuel étant éventuellement réaffecté à terme à la construction de logements.~~

Par ailleurs, le transfert de la bibliothèque au rez-de-chaussée de la maison Hélène dans le secteur du pôle enfance est programmé à court terme.

En ce qui concerne la maison de retraite, route de Chanteloup, ~~une nouvelle construction sera réalisée, et permettra de libérer du foncier pour une opération de renouvellement urbain à destination de logements. une réflexion est en cours sur sa possible évolution ; plusieurs options sont envisagées : rénovation, projet d'extension ou de reconstruction. Dans l'hypothèse d'une nouvelle construction, des terrains sont disponibles à proximité de l'actuel bâtiment de la maison de retraite.~~

Enfin, les équipements administratifs et techniques de la commune connaîtront également des évolutions à moyen ou long terme :

- En lien avec l'avancement opérationnel de la ZAC des Grands Sillons, les ateliers municipaux, situés rue des Loisirs, pourraient être relocalisés à proximité de la plateforme déchets verts au lieu-dit Graibusson.
- Une restructuration des locaux de la mairie pourrait être envisagée sur le site actuel en fonction des besoins.

- L'extension du cimetière sera également à prévoir : un espace a été envisagé à cet effet à l'Ouest du bourg. Une réflexion intercommunale pourrait être menée sur ce sujet, plusieurs communes proches de Corps-Nuds devant aborder cette question prochainement.

L'ensemble de ces projets contribuera à renouveler et adapter le parc d'équipements communaux, en confortant tout particulièrement le pôle situé au centre du bourg, au cœur de la coulée verte. Cet espace, proche des futures extensions urbaines de Corps-Nuds, accessible par les transports collectifs et les cheminements piétons, verra donc son rôle renforcé en tant que lieu de convivialité et de sociabilité à l'échelle communale.

Ces projets d'équipements sont également l'occasion de retraiter et de valoriser les espaces publics environnants. A cet égard, la requalification du boulevard de la Gare et de la rue des Loisirs, ainsi que le réaménagement de la place Kildare dans le cadre du renouvellement urbain qui viendra conforter la polarité commerciale du centre-bourg, présentent des enjeux particulièrement forts pour la commune.

Assurer une offre de mobilités diversifiée et performante

Corps-Nuds est une commune bien desservie par les transports en communs (bus et train) et facilement accessible pour les véhicules automobiles étant donné la proximité de la 4 voies Rennes-Angers. L'un des objectifs de Corps-Nuds est de maintenir une bonne connexion entre la commune et la ville centre de la métropole, notamment par les transports collectifs. Cela suppose de préserver de bonnes conditions de circulation pour les bus reliant Corps-Nuds à Rennes (accès au métro Poterie) et de valoriser le transport ferroviaire, la présence de la gare à l'Est du bourg étant un atout indéniable pour le développement urbain communal.

Bien que la commune de Corps-Nuds bénéficie d'une desserte satisfaisante par les transports collectifs (bus et train) et d'un bon maillage de chemins piétons, les déplacements motorisés restent prépondérants. Il convient donc de définir des orientations visant à organiser efficacement les déplacements et à conforter les modes alternatifs à la voiture. Dans cette optique, le projet communal fixe plusieurs objectifs en matière de mobilité, notamment :

Conforter la place des transports collectifs

Il s'agit, d'une part, de favoriser l'utilisation du transport ferroviaire en tirant parti de la présence de la gare sur la commune et, d'autre part, de conforter la desserte bus en accompagnement du développement urbain communal. Plusieurs actions seront ainsi mises en œuvre à plus ou moins long terme :

- La restructuration des espaces publics aux abords de la halte ferroviaire et l'aménagement d'un parking permettant de développer les échanges multimodaux ;
- Le renouvellement et la densification des secteurs situés à proximité de la halte ferroviaire (îlots aménagés au sein de la ZAC des Grands Sillons) ;
- Le renforcement et la sécurisation des cheminements piétons-cycles entre la halte, les quartiers périphériques et les pôles d'équipements.

En ce qui concerne la desserte bus, le tracé de la ligne de bus ainsi que les arrêts seront adaptés en fonction de l'avancement des projets d'aménagement. A court terme, il est envisagé de faire évoluer le parcours du bus (~~desserte en boucle empruntant le boulevard de la Gare et la rue des Loisirs~~) afin de prendre en compte l'arrivée de nouveaux habitants au sein de la ZAC des Grands Sillons. A long terme, la desserte sera adaptée de façon à intégrer l'urbanisation du secteur situé à l'Est du bourg.

L'utilisation de ce transport collectif peut également être favorisée en améliorant les liaisons piétons-cycles vers les arrêts de bus et en développant les stationnements vélos à proximité de certains arrêts.

Développer un maillage de liaisons piétons-cycles

La configuration de la zone agglomérée de Corps-Nuds, structurée par des coulées vertes support de liaisons piétonnes, est particulièrement favorable au développement des modes actifs (piétons, cycles). Afin de conforter ces modes de déplacements, la commune souhaite poursuivre le maillage des cheminements piétons à l'occasion notamment de la mise en œuvre des opérations d'aménagement urbain. Ces liaisons permettront de relier le centre-bourg aux divers quartiers et aux espaces de vallées ou chemins de randonnées menant vers l'espace rural. Elles visent également à assurer une bonne accessibilité aux différents équipements, commerces et services par les modes actifs (piétons, cycles), alternative crédible à la voiture pour des déplacements de courte distance.

Par ailleurs, les cheminements piétons déjà existants dans la campagne de Corps-Nuds seront développés (au Nord du secteur Launay-Chauvel, au Sud-Ouest de l'Isle et à l'Ouest vers les étangs de Venon et Vélobert), de façon à créer des boucles de randonnées favorisant ainsi la découverte des milieux naturels et les activités de loisirs verts.

Intervenir sur le réseau viaire et l'espace public pour faciliter et diversifier les modes de déplacements

Il s'agit de privilégier un réseau viaire maillé lors de la réalisation des opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain, pour diffuser les circulations et irriguer les nouveaux quartiers. La hiérarchisation du réseau de voiries et le partage de l'espace public inciteront également au développement des déplacements doux. De plus, une attention particulière sera portée à la qualité des espaces publics aux abords des équipements et

services situés dans le bourg afin de les sécuriser et d'en favoriser l'accès par les modes doux. Ces interventions sur l'espace public seront notamment réalisées dans le cadre des projets d'aménagement conduits par la commune (ZAC des Grands Sillons, aménagement à long terme du secteur du Val de Chéron, opérations de renouvellement urbain notamment sur les îlots de la place Kildare et de l'école privée) ou à l'occasion des projets de restructuration / reconstruction des équipements communaux.

Le projet prévoit également de poursuivre la requalification des entrées de ville et de préserver les vues remarquables depuis les axes structurants. Il s'agit notamment de :

- Compléter le traitement de l'entrée de ville, rue de Rennes, en partie Nord ;
- Améliorer l'entrée de ville Sud, route de Chanteloup, en tenant compte des nouvelles constructions qui seront réalisées à proximité ;
- Transformer / restructurer le boulevard de la Gare et la rue des Loisirs, en articulation avec les projets d'aménagement situés sur les rives de ces deux voies ;
- Faire évoluer l'entrée de ville Est (route de Janzé), en lien avec l'aménagement du secteur du Chéron.

Afin de limiter la part de la voiture dans les déplacements, la commune prévoit d'utiliser le levier que constitue la norme de stationnement. Celle-ci est calibrée pour répondre au plus juste aux besoins des habitants, en tenant compte de plusieurs paramètres : le taux de motorisation des ménages, la desserte en transports collectifs, les orientations du projet urbain communal.

Enfin, il est probable que des changements de comportements en matière de mobilité interviendront dans les prochaines années, en lien notamment avec le développement de nouveaux outils numériques. Pour accompagner cette évolution, la commune de Corps-Nuds envisage la réalisation d'une aire de covoiturage en sortie du bourg, à proximité de l'échangeur sur la 4 voies Rennes-Angers, au lieu-dit Graibusson. Cet aménagement constituera une action s'intégrant dans une politique plus globale des déplacements visant notamment à promouvoir des solutions alternatives à la voiture solo.





Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "ZAC des Grands Sillons"

Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de la frange Nord de la commune



Description du site

Localisation et délimitation : La ZAC des Grands Sillons s'inscrit au Nord de la zone agglomérée de Corps-Nuds, en entrée de commune depuis la RD173 (axe départemental de Rennes à Angers) et la RD 41. Le périmètre opérationnel est délimité au Nord par la RD 173, à l'Ouest par la rue de Rennes et à l'Est par la voie ferrée. Au Sud, ce sont les tissus pavillonnaires proches qui délimitent la zone, notamment le long de la rue des Loisirs. Le périmètre intègre la halte ferroviaire, située dans l'axe du boulevard de la gare.

Superficie

Le périmètre opérationnel de la ZAC couvre 35 environ hectares.

Occupation / usage actuels

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

Enjeux / objectifs

L'enjeu de cette opération est de réussir la constitution d'un véritable quartier mixte assurant une diversité de fonctions. Ce projet d'aménagement permettra, d'une part, d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune et, d'autre part, de renforcer le tissu économique local par l'implantation de nouvelles activités. Le nouveau quartier sera en

relation avec le centre bourg traditionnel, les deux secteurs étant situés sur les points hauts de la commune. Ce positionnement va permettre de faciliter les liaisons, notamment pour les piétons, à travers la coulée verte qui structure la ZAC selon un axe Nord/Sud.

Les objectifs recherchés sont :

- Offrir un programme de logements, qui réponde aux besoins de la commune,
- Respecter les principes de diversité des types de logements, tout en créant de nouvelles formes urbaines,
- Favoriser une densité plus importante de logements à proximité de la gare (en cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération et le SCoT du Pays de Rennes),
- Favoriser l'accueil de toutes les catégories de ménages et la diversité des classes d'âges, par la variété des types (petits et grands logements) et des financements possibles (locatif social, accession sociale, libre),
- Intégrer un programme d'équipements publics et permettre de futures implantations en fonction des besoins de la population,
- Développer une offre foncière en lots d'activités, principalement pour l'implantation de locaux artisanaux,
- Permettre l'implantation d'activités à proximité de la gare,
- Envisager l'évolution des ateliers communaux, actuellement situés rue des Loisirs,
- Prendre en compte les nuisances générées par l'entreprise Barbier (silo) située dans le périmètre de l'opération,
- Permettre la desserte du quartier par les transports collectifs et conforter le pôle d'intermodalité au niveau de la gare,
- Diversifier les modes de déplacements et favoriser les liaisons douces vers le bourg et les autres quartiers,
- Assurer le trafic lié à la zone d'activités par le « boulevard des activités », relié au pôle gare et connecté à la 2x2 voies par un demi-échangeur en double ronds-points, réalisé en franchissement.
- Intégrer le principe de coulée verte dans la ZAC et développer les aménagements paysagers, notamment en bordure de la 2x2 voies.

Vocation et programmation

Vocation : Cette opération mixte comportera des constructions qui répondront au programme suivant :

- 20 ha du site environ, réservés à des locaux d'activités en bordure de l'axe Rennes/Angers et à proximité de la gare, intégrant les locaux déjà existants,

- Environ 2 ha du site réservés à l'implantation d'équipements publics d'intérêt général,
- Un programme de logements répartis entre la coulée verte et la rue des Loisirs et à proximité de la gare : l'ensemble comportera à terme environ 280 logements sur une surface de l'ordre de 10 ha, répartis en différentes formes architecturales (collectifs et logements intermédiaires, lots libres et groupés).

Mixité fonctionnelle : L'opération comporte une mixité fonctionnelle : logements, activités, équipements et espaces publics seront développés au sein de la ZAC.

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

Densité minimale attendue par le SCoT : 25 logements à l'hectare

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

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

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

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les logements collectifs et intermédiaires s'implanteront en priorité en bordure du boulevard F. Mitterrand, à proximité de la gare et le long de la rue des Loisirs.

Les logements individuels (lots libres et groupés) s'implanteront en priorité entre la coulée verte et la rue des Loisirs. Des continuités piétonnes irriguant l'ensemble des îlots de logements aménagés dans le cadre de la ZAC permettront de relier le futur quartier à la coulée verte et aux équipements qui y sont prévus ainsi qu'au pôle de la gare située à l'Est de l'opération.

Outre la coulée verte qui sera à prolonger dans le périmètre de la ZAC, un espace de centralité de quartier sera à créer autour de la gare pour y favoriser l'installation de commerces de proximité, bureaux et services en rez-de-chaussée.

Afin de prévoir un axe qualitatif Est-Ouest de la rue de Rennes vers la gare, le boulevard François Mitterrand et sa prolongation jusqu'à la gare seront plantés (bande à paysager de part et d'autre de la voie). Un retrait par rapport au bord de cet axe est également proposé, pour les constructions d'activités, qui s'implanteront entre le boulevard et la 2x2 voies.

De plus, des dessertes groupées des lots d'activités permettront de minimiser les entrées-sorties sur le boulevard.

Une zone d'équipements est envisagée entre la cimenterie et la coulée verte. Elle se trouve ainsi localisée au cœur de l'opération et sera facilement accessibles par les piétons et les cycles.

La mise en œuvre de principes bioclimatiques sera recherchée dans la mesure du possible lors de la composition urbaine du nouveau quartier. Plusieurs dispositions peuvent être envisagées pour favoriser le confort d'hiver et le confort d'été. Il s'agit notamment de :

- Confort d'hiver
 - Favoriser les apports solaires passifs (orienter de façon préférentielle les façades et ouvertures au sud)
 - Favoriser la mitoyenneté et la compacité du bâti
- Confort d'été
 - Éviter le phénomène de canyon urbain (morphologie urbaine / prospects / hétérogénéité des hauteurs)
 - Favoriser la circulation de l'air (profiter des vents estivaux dominants)
 - Augmenter l'albédo (matériaux, couleurs, hétérogénéité des hauteurs)
 - Favoriser la perméabilité des espaces (désimperméabilisation, végétation), notamment les espaces de stationnement
 - Renforcer la trame verte urbaine et la présence de végétation.

2/ Traitement des lisières

La coulée verte compose la frange Ouest du secteur de la ZAC dédié à l'habitat. Cet espace végétalisé constitue un lieu de détente et de promenade et permet de relier le futur quartier au pôle d'équipements (école, pôle enfance, équipement sportif, ...) et au centre-bourg.

Le secteur situé à l'Est de la ZAC, en bordure de la voie ferrée sera réaménagé. Il prévoit la requalification de l'espace public aux abords de la gare, parallèlement aux travaux réalisés pour la modernisation de la voie ferrée, et pourra accueillir quelques activités. Ce

secteur intégrant le pôle de la gare sera donc profondément transformé, ce qui contribuera à améliorer la qualité urbaine de la lisière Est de l'opération.

Afin de prendre en compte l'application de la loi Barnier (recul des constructions par rapport aux voies à grande circulation), le projet de la ZAC intègre des dispositions spécifiques le long de la RD 173 favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère (voir paragraphe 3). Ainsi, des traitements paysagers sont prévus en bordure de l'axe Rennes-Angers afin de conforter la bonne insertion du projet dans le site mais sans que ces espaces ne soient ouverts au public.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Le projet est conçu de façon à intégrer la trame verte existante, en conservant dans la mesure du possible les haies ou éléments bocagers de qualité.

Un traitement paysager accompagnera les espaces publics (voies, places, cheminements piétons) aménagés dans le cadre de la ZAC. Le Boulevard F. Mitterrand structurant l'opération d'Est en Ouest, le parvis de la gare et l'espace vert situé dans son prolongement jouent un rôle particulièrement important dans l'armature végétale du nouveau quartier.

Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé seront privilégiés. À titre d'exemple, la coulée verte, véritable parc linéaire bordant le nouveau secteur d'habitat, sera conçue en intégrant la réalisation d'une noue qui collectera une partie des eaux pluviales.

Les cheminements prévus par le projet viendront se connecter sur les liaisons piétonnes déjà existantes à la périphérie de la ZAC, ce qui favorisera les modes de déplacements doux sur la commune.

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

Exemples de principes bioclimatiques qui peuvent être envisagés lors de la conception du bâti :

- Confort d'hiver
 - Favoriser les apports solaires passifs
 - Rechercher la compacité du bâti
 - Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur
 - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées
 - Favoriser les matériaux biosourcés

- Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti)
 - Favoriser une durée minimale d'ensoleillement
- Confort d'été
- Privilégier des clôtures perméables (circulation vents / biodiversité)
 - Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée
 - Autoriser les débords de toiture et les protections solaires
 - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées et les bassins.

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

Servitudes : Voir annexes.

Conditions d'aménagement en bordure de la RD 173 (2x2 voies) au titre de l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme (" loi Barnier ")

Le périmètre de la ZAC comprend un secteur en bordure de l'axe Rennes-Angers soumis aux dispositions de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme (loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier). Cet article prévoit que les constructions peuvent s'implanter selon un recul différent du recul imposé de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie, si des dispositions spécifiques sont prises, permettant de réduire les nuisances, de garantir la qualité architecturale urbanistique et paysagère et de garantir la sécurité.

Aussi l'élaboration d'un projet global d'aménagement dans le cadre des études de la ZAC garantit une urbanisation cohérente sur l'ensemble du site et en particulier le long de la RD 173/RD 41, et propose une réduction de l'emprise non œdificandi à 45 m par rapport à l'axe de la voie afin de se caler sur des implantations existantes.

Le projet urbain établi se justifie au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Justification au regard de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

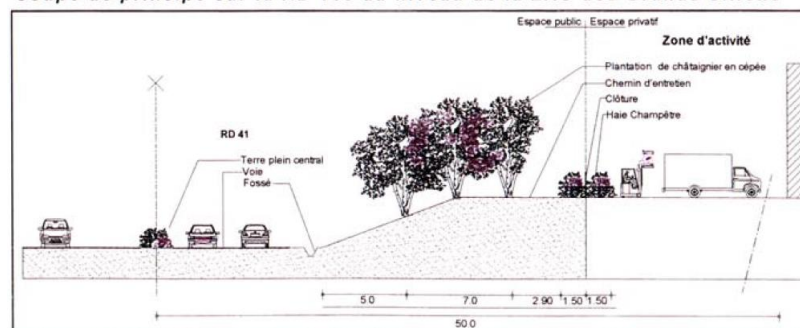
La 2x2 voies de l'axe Rennes-Angers permet de mettre en valeur ce secteur d'activités et d'équipements par la création d'un accès direct, grâce à un système en double ronds-points (pont) réalisé par le Conseil Départemental, qui assure les entrées-sorties vers et depuis Janzé.

La zone d'activités s'implantant sur un point haut par rapport à la 2x2 voies, l'enjeu est de favoriser une perception homogène des futurs bâtiments d'activités depuis la voie rapide.

Une marge de recul du bâti de 45 m par rapport à l'axe de la voie rapide et qui pourrait être paysagée est prévue en bordure de la 2x2 voies, afin de réaliser un front d'activités en retrait, avec une bande paysagère, voire boisée sur la partie talus de la voie rapide (des zones de parkings ou des ouvrages enterrés pourront être intégrés dans cette bande). Ceci permettra d'atténuer l'effet "vitrine" des locaux d'activités et de favoriser une homogénéité des constructions. Celles-ci seront en fait principalement orientées sur le boulevard des activités (bd François Mitterrand), qui dessert le cœur de l'opération, selon un axe Est-Ouest.

De même, les hauteurs des constructions seront limitées à 12 mètres, afin d'en réduire l'impact visuel. Un soin tout particulier de l'architecture devra être recherché afin de valoriser cette nouvelle entrée de ville.

Coupe de principe sur la RD 163 au niveau de la ZAC des Grands Sillons



La qualité architecturale, urbanistique et paysagère sera garantie par :

- la maîtrise publique de l'opération d'aménagement en ZAC,
- les documents cadre de la ZAC : plan masse d'intentions et cahier des recommandations architecturales et paysagères qui sera établi pour chaque secteur de la ZAC, dont les zones d'activités et d'équipements publics, et qui définira qualitativement les aménagements à réaliser sur le parcellaire cédé, selon les principes définis précédemment.

Justification au regard des nuisances

Compte tenu de la vocation d'activités en bordure de la 2x2 voies, les nuisances sonores liées à la proximité de cet axe ne constituent pas une contrainte majeure. Au contraire, ces zones constitueront un écran aux secteurs dédiés aux logements et d'équipements, qui seront situés à l'arrière du boulevard François Mitterrand.

Les constructions d'activités (artisanat, bureaux...) seront édifiées conformément à la réglementation acoustique en vigueur (isolation sonore des lieux de travail).

Justification au regard de la sécurité

Les accès à partir de la 2x2 voies pour la ZAC sont ceux prévus dans le cadre de la mise en 2x2 voies de cet axe par le Conseil Départemental d'Ille et Vilaine :

- un accès depuis l'échangeur Nord : entrée et sortie vers Rennes.
- un nouvel accès en franchissement (double rond points), qui se raccorde au boulevard François Mitterrand et à la voirie desservant la zone d'habitat au cœur de la ZAC et qui permet d'assurer les entrées et sorties vers Janzé.

Aucun autre accès ne pourra se faire depuis la 2x2 voies. Ces accès seront sécurisés et ne compromettent pas la sécurité des usagers propres à la ZAC.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Les accès propres depuis la 2x2 voies ainsi que le premier tronçon du boulevard François Mitterrand, entre la RD 173 (rue de Rennes) et le rond-point, ont été réalisés par le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine. Dans la continuité de ce boulevard, un axe primaire est prévu, de même gabarit, permettant de rejoindre la gare.

Pour la zone d'habitat, au Sud, l'accès principal se fera depuis la rue des Loisirs, par une voie qui se raccordera au boulevard François Mitterrand.

Quelques accès complémentaires se feront directement sur la rue des Loisirs.

Les secteurs d'habitat prévus à proximité de la gare seront accessibles depuis le boulevard de la gare et la nouvelle voie à créer au Nord de la gare.

Voies structurantes : Les voies structurantes pour le nouveau quartier sont le Boulevard François Mitterrand orienté Est / Ouest desservant le secteur d'activité, la rue des Loisirs et le Boulevard de la gare, voies actuellement existantes permettant de rejoindre le centre-bourg. Les voies de desserte tertiaires qui irrigueront le quartier se raccorderont à ces voies structurantes.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°73 ~~desservira la ZAC par le boulevard de la gare. doit passer par la rue des Loisirs afin, d'une part, d'optimiser la desserte du quartier et, d'autre part, d'éviter un retournement du bus au niveau de la gare.~~

Desserte pour les modes actifs : des cheminements piétons irrigueront l'ensemble de l'opération et se connecteront sur le réseau de liaisons piétonnes déjà existant à la périphérie de la ZAC.

Stationnement : un parking relais est prévu aux abords de la gare afin de renforcer le pôle multimodal.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, la ZAC des Grands Sillons.

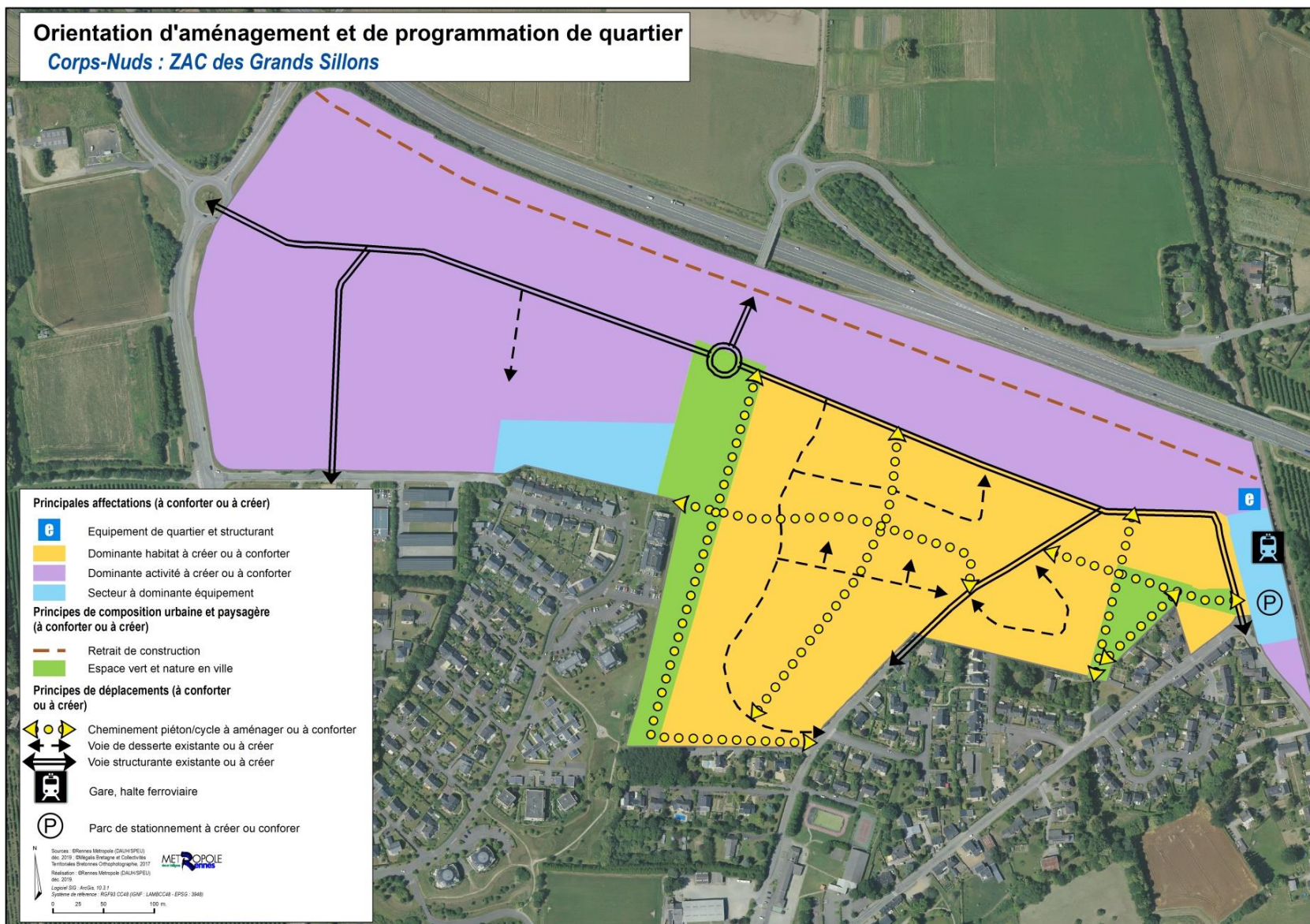
En ZAC, lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

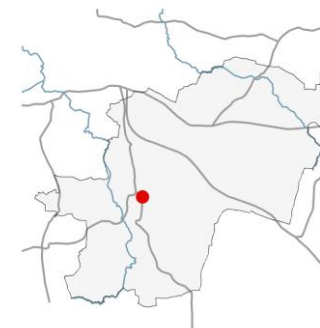
Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

La réalisation des équipements de réseaux et voiries nécessaires à la ZAC des Grands Sillons est projetée à horizon 2026.



2. OAP " Rue de Janzé / Place de Kildare "

Renouvellement urbain : Permettre la réalisation de nouvelles constructions en centre-bourg et requalifier l'espace public.



Description du site

Localisation et délimitation : Le site est constitué de deux îlots : l'un au Nord, délimité par la rue du Point du Jour, la rue Duboys des Sauzais et la rue de Janzé, l'autre au Sud intégrant la place Kildare et bordé par les rues de Janzé et Châteaubriant.

Actuellement peu mise en valeur et peu structurée, la place Kildare située à proximité de la place de l'église, accueille une supérette, un parking et un secteur occupé par des activités en voie de mutation. Elle marque le départ des cheminements piétons de la commune, en direction des vallons de la Sauvagère, de la Huberdière et de la vallée de l'Ise.

Dans l'armature urbaine du centre bourg, elle apparaît en retrait, malgré sa proximité de la place de l'église, n'étant accessible que par la rue de Janzé et tournant le dos aux lotissements Sud, situés de part et d'autre de la rue de Châteaubriant et du boulevard Jacques de Corbière. De la même façon, aucune liaison directe n'est assurée vers le boulevard de la Gare et les lotissements Nord (les Mares, le Chêne Hervé...).

Superficie

Environ 8 300 m² pour l'îlot au Nord de la rue de Janzé et 1,5 ha pour l'îlot au Sud de la rue de Janzé.

Occupation / usage actuels

L'îlot Sud accueille aujourd'hui la supérette, un parking de proximité peu aménagé et quelques bâtiments d'activités en voie d'être désaffectés. L'îlot Nord comporte une habitation implantée sur de grandes parcelles.

Enjeux / objectifs

Les principaux objectifs retenus par la commune visent à redynamiser ces îlots du centre-bourg en y accueillant de nouveaux logements et des commerces/services de proximité. Ce projet de renouvellement urbain doit également contribuer à la requalification de la place Kildare, afin d'affirmer la centralité de cet espace dans le bourg et de permettre son désenclavement.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la construction d'environ 70-80 logements et des cellules permettant l'installation de commerces ou services dont une offre de santé, ainsi que l'extension de la supérette existante.

Mixité fonctionnelle : Le secteur au Sud de la rue de Janzé et à l'Est de la rue de Châteaubriant pourra accueillir des programmes immobiliers mixtes habitat / activité.

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

Densité minimale attendue par le SCoT : 25 logements à l'hectare.

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.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

L'aménagement pourra se faire dans le respect des principes suivants :

- Requalifier l'espace central pour constituer un véritable espace public, facteur d'animation urbaine, en lien avec la place de l'Église,
- Répondre aux besoins d'extension de la supérette si nécessaire et réfléchir à un programme commercial d'accompagnement qui pourrait trouver une nouvelle implantation afin de favoriser une synergie commerciale avec les établissements situés place de l'Église,
- Proposer un programme immobilier comprenant une offre de soins (maison de santé et pharmacie) renforçant les services de proximité en centre-bourg,
- Structurer la place et prévoir un programme de logements, visant à assurer un habitat plus diversifié en centre-bourg (collectifs, habitat intermédiaire ou individuels groupés) et contribuant à renforcer l'intensité urbaine au cœur de la commune,
- Développer la construction de bâtiments collectifs ou semi-collectifs en prévoyant la possibilité d'implantation de cellules affectées aux commerces et services en rez-de-chaussée, notamment le long de la rue de Châteaubriant et aux abords de l'espace public central.

La mise en œuvre de principes bioclimatiques pourra être envisagée lors de la composition urbaine du projet afin d'améliorer le confort d'hiver et d'été des constructions. Il s'agit notamment de :

- Confort d'hiver
 - Favoriser les apports solaires passifs en privilégiant les façades / ouvertures au sud
 - Favoriser la mitoyenneté et la compacité du bâti
- Confort d'été
 - Éviter le phénomène de canyon urbain (morphologie urbaine / prospects / hétérogénéité des hauteurs)
 - Favoriser la circulation de l'air (profiter des vents estivaux dominants)
 - Augmenter l'albédo (matériaux, couleurs, hétérogénéité des hauteurs)
 - Favoriser la perméabilité des espaces (désimperméabilisation, végétation), notamment les espaces de stationnement
 - Renforcer la trame verte urbaine et la présence de végétation.

2/ Traitement des lisières

Le projet s'attachera à traiter de façon qualitative les lisières avec les tissus pavillonnaires situés au Sud et à l'Est du périmètre. Le projet tiendra compte également de la présence du patrimoine bâti existant à l'angle de la rue de Janzé et de la rue de Châteaubriant ; et de celui situé à l'angle de la rue de Janzé et de la rue Duboys de Sauzais constituant un élément structurant de la composition urbaine.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Le projet prévoit l'aménagement d'un espace public qualitatif en lien avec les fonctions commerciales accueillies sur l'îlot de la place Kildare. Cet espace public, autour duquel pourront s'organiser les constructions, constituera un nouveau lieu de vie et d'animation pour le centre-bourg. Il sera connecté à la voie de desserte ou au cheminement piéton traversant l'îlot. Le projet intégrera des aménagements paysagers dans un objectif d'intégration de la nature en ville.

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

La mise en œuvre de principes bioclimatiques pourra être envisagée lors de la conception du bâti afin de renforcer le confort d'hiver et d'été des bâtiments. Il s'agit par exemple de :

- Confort d'hiver
 - Favoriser les apports solaires passifs
 - Rechercher la compacité du bâti
 - Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur
 - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées
 - Favoriser les matériaux biosourcés
 - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti)
 - Favoriser une durée minimale d'ensoleillement
- Confort d'été
 - Privilégier des clôtures perméables (circulation vents / biodiversité)
 - Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée
 - Autoriser les débords de toiture et les protections solaires
 - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées et les bassins.

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.

L'ensemble du site fait l'objet de la servitude de protection des monuments historiques (AC1).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Un accès pour une nouvelle voie est à créer au Nord-Est du site (à l'angle de la rue du Point du Jour et la rue Duboys des Sauzais) qui débouchera sur la rue de Janzé. Un second accès est à créer au Sud-Ouest du site (par la rue de Châteaubriant) qui débouchera également sur la rue de Janzé (dans la continuité du premier accès).

Voies structurantes : Assurer de nouveaux accès vers la place Kildare, pour permettre de meilleures liaisons vers les quartiers (notamment vers la rue de Châteaubriant et la rue Duboys des Sauzais). La nouvelle voie créée irriguera les deux îlots et permettra de compléter le maillage viaire du centre-bourg.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°73 dessert l'ensemble de la commune et permet de relier Corps-Nuds à Rennes (station de métro La Poterie). L'arrêt de bus se situe à proximité immédiate du site de projet, sur la rue de Janzé.

Desserte pour les modes actifs : Le secteur est facilement accessible par les modes actifs. Des liaisons piétonnes seront développées afin de desservir les nouvelles constructions réalisées sur ces deux îlots. La requalification des espaces publics dans le cadre de l'opération contribuera également à renforcer et à améliorer la sécurisation des déplacements doux.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble pour l'îlot situé au Nord de la rue de Janzé.

Aménagement dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pour l'îlot situé au Sud de la rue de Janzé, en respectant les présentes orientations d'aménagement. À l'intérieur du site de projet, les constructions pourront être réalisées progressivement ou en plusieurs tranches, à l'échelle des îlots ou des sous-secteurs opérationnels.

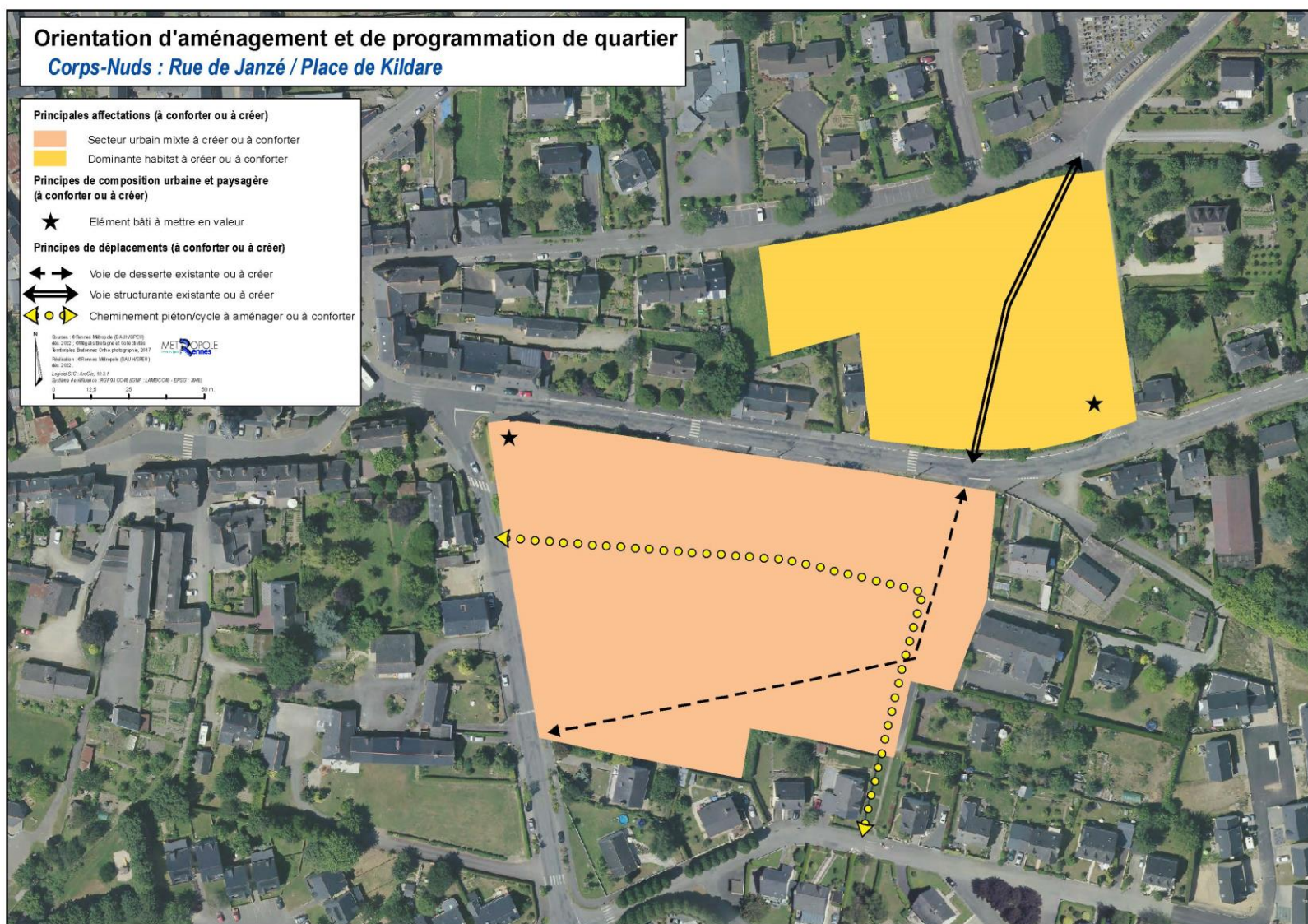
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.



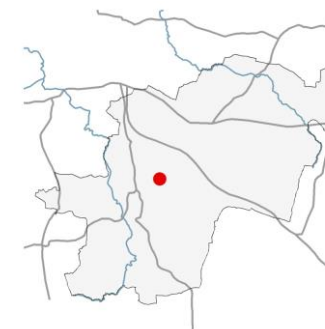
Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.



3. OAP "La Sauvagère"

Extension urbaine : Poursuivre ponctuellement l'aménagement au Nord-Est du bourg



Description du site

Localisation et délimitation : Ce secteur se trouve à proximité de l'étang de la Huberdière et à l'Ouest de la coulée verte du Chéron. Très proche du boulevard de la Gare, il est situé dans la continuité des maisons d'habitations qui bordent l'impasse de la Sauvagère.

Superficie

Environ 0,5 hectare.

Occupation / usage actuels

Le site est constitué principalement d'une petite parcelle agricole, jouxtant les habitations existantes. Ce site de projet d'ampleur limitée accueillera progressivement quelques logements individuels.

Enjeux / objectifs

Cette zone a pour vocation d'accueillir quelques nouvelles constructions d'habitation, dans un environnement qualitatif, au vue de la proximité de l'étang et de la zone de loisirs qui sera confortée. Il s'agit d'achever l'aménagement du secteur de la Sauvagère déjà largement urbanisé et situé à proximité du pôle d'équipements du centre bourg (école, pôle enfance, équipements sportifs et de loisirs). L'aménagement de la partie Nord du site, destinée à accueillir un théâtre de verdure, permettra de renforcer sa vocation d'espace naturel et de loisirs.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la construction de quelques logements 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.

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

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

L'opération sera constituée d'habitat individuel, implanté de façon à optimiser le potentiel foncier du site et à tirer parti de l'environnement naturel des lieux.

L'urbanisation de ce secteur se fera sous forme de lotissement ou de permis groupé accueillant des maisons individuelles. Le nord du site sera aménagé en théâtre de verdure.

2/ Traitement des lisières

Une partie du projet se situe dans le prolongement des habitations existantes. Il conviendra donc de prendre en compte le contexte bâti existant. Les franges Est et Nord seront localisées en lisière des espaces naturels. Un traitement paysager de ces lisières sera à privilégier.

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".

La mise en œuvre de principes bioclimatiques peut être envisagée lors de la conception du bâti pour améliorer le confort d'hiver et d'été des logements. Il s'agit notamment de :

- Confort d'hiver
 - Favoriser les apports solaires passifs en recherchant une orientation +/- 35° par rapport au sud

- Rechercher la compacité du bâti
- Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur
- Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées
- Favoriser les matériaux biosourcés
- Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti)
- Favoriser une durée minimale d'ensoleillement

— Confort d'été

- Privilégier des clôtures perméables (circulation vents / biodiversité)
- Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée
- Autoriser les débords de toiture et les protections solaires
- Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées et les bassins.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : la desserte principale de cette zone se fera par la prolongation de l'impasse de la Sauvagère, au sud, qui pourra se connecter ultérieurement à l'Est sur le secteur d'extension urbaine du Chéron (zone 2AU aménagée à moyen-long terme).

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°73 dessert l'ensemble de la zone agglomérée de la commune et permet de relier Corps-Nuds à Rennes (station de métro La Poterie). L'arrêt de bus se situe à proximité immédiate du site de projet, sur le boulevard de la Gare.

Desserte pour les modes actifs : Un cheminement piéton permettra de relier cette opération au théâtre de verdure et d'accéder au Boulevard de la gare situé au Nord. Ce secteur étant ouvert sur une zone de loisirs, les cheminements piétons localisés en périphérie du site, reliés aux circuits de promenades des vallons de la Sauvagère et de la Huberdière seront directement accessibles.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.



Condition de réalisation

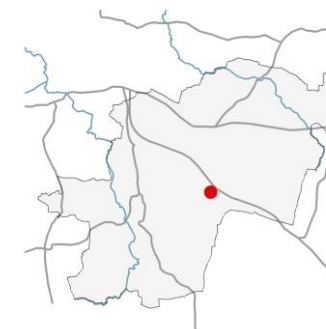
~~Aménagement dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.~~

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

~~Pas d'orientation particulière.~~

4. OAP " ZA de Maison neuve "

Extension urbaine : achever l'aménagement d'une zone d'activité



Description du site

Localisation et délimitation : Ce secteur est localisé à l'Est de la zone agglomérée de Corps-Nuds, en bordure de la 2x2 voies Rennes - Angers. Il est délimité au Sud par la RD 410 (route de Janzé), axe qui conduit vers le bourg de Corps-Nuds, au Nord par la 2x2 voies, et à l'Est par le chemin de la Gicquelais. Cette zone d'activité est située à proximité d'un échangeur connecté sur la route Rennes-Angers.

Superficie

Environ 4,5 ha.

Occupation / usage actuels

Le site, déjà en partie urbanisé, est constitué de parcelles anciennement agricoles et d'une activité.

Enjeux / objectifs

Achever l'aménagement d'une zone d'activités et optimiser le foncier disponible pour permettre, le cas échéant, l'extension des activités actuellement localisées sur le site.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les constructions et extensions réalisées dans cette zone devront respecter un recul par rapport à la route de Janzé et par rapport à la 2x2 voies Rennes-Angers.

Ce secteur est soumis à l'application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme ("loi Barnier"). Des dispositions spécifiques tenant compte des risques et nuisances, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère et visant à garantir la sécurité sont proposées pour l'aménagement de cette zone d'activités. Ces dispositions permettent de définir un recul de 50 m par rapport à l'axe de la 2x2 voies, adapté à la configuration du site. De plus, cette bande inconstructible le long de la RD 173 devra être paysagée.

2/ Traitement des lisières

Des aménagements paysagers seront à prévoir sur les pourtours de la zone (par exemple : système de haies à planter), afin de réduire l'impact visuel des bâtiments existants et à construire. Un espace végétalisé sera également à aménager le long de la route de Janzé. Ces plantations permettront de qualifier les entrées de la ville et de préserver certaines vues, en vis à vis de la campagne proche.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Le projet devra tenir compte de la présence d'une zone humide dans une logique d'évitement, de réduction ou de compensation le cas échéant.

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). Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Le site est affecté par le bruit aux abords de la route Rennes-Angers selon le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Servitudes : Voir annexes.

Le Nord-Est du site fait l'objet d'une servitude de protection radioélectrique contre les obstacles (PT2).

Le site accueille un site archéologique (AH13).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : la desserte principale de cette ZA se fera par un accès au Sud de la zone, à partir de la route de Janzé.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Accès aux transports collectifs desservant le bourg de Corps-Nuds (bus et train) par la route de Janzé et la rue du Paty Boudier.

Desserte pour les modes actifs : Pas d'orientation particulière.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements (voirie, réseaux, etc.).

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.


Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2035.

Orientation d'aménagement et de programmation de quartier

Corps-Nuds : ZA de Maison Neuve


Principales affectations (à conforter ou à créer)


 Dominante activité à créer ou à conforter

Principes de déplacements (à conforter ou à créer)

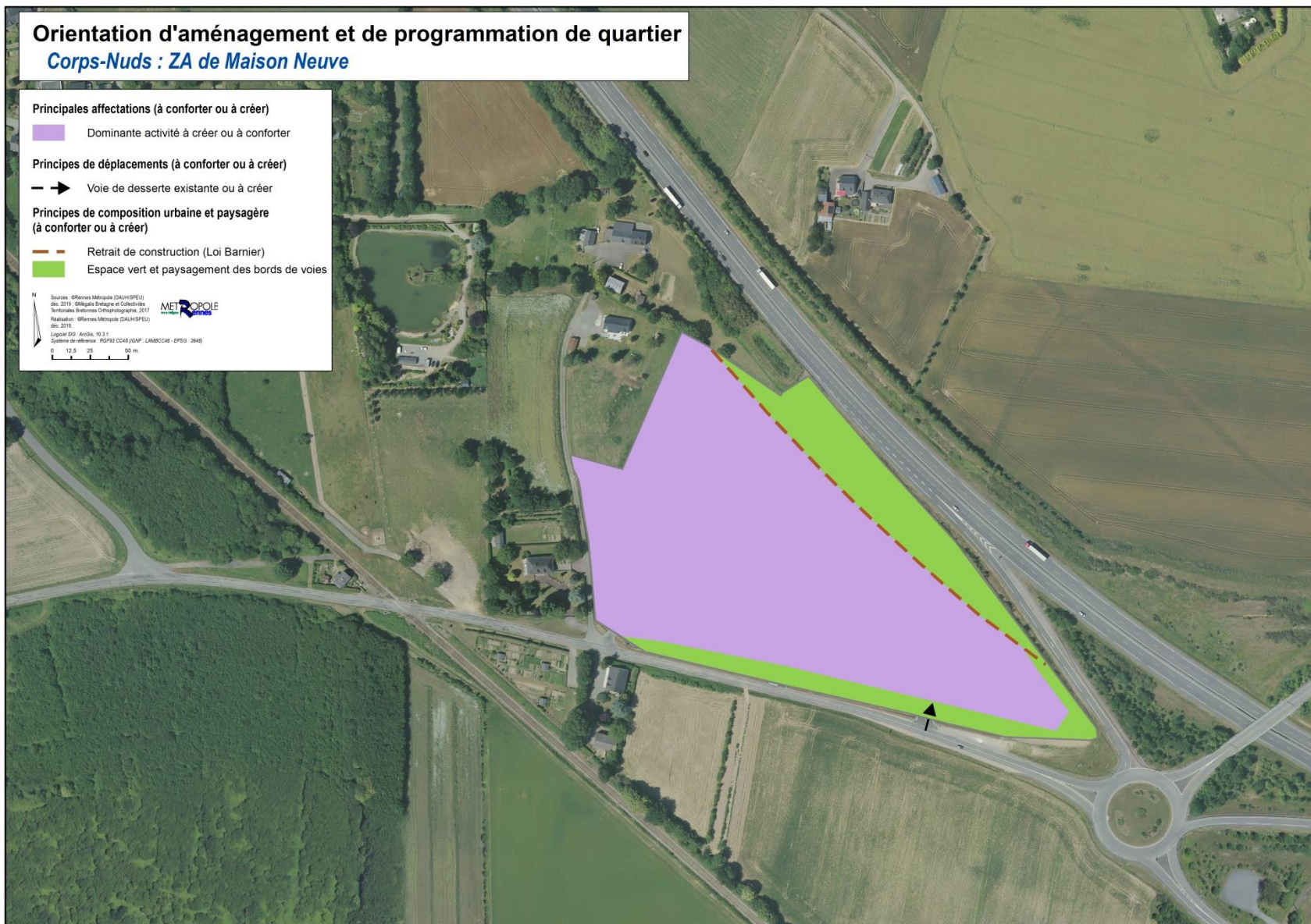
 Voie de desserte existante ou à créer

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

 Retrait de construction (Loi Barnier)

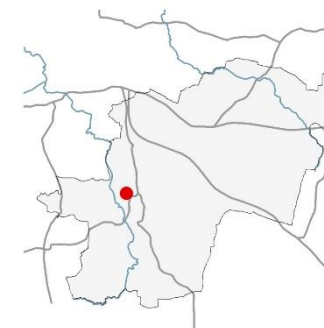
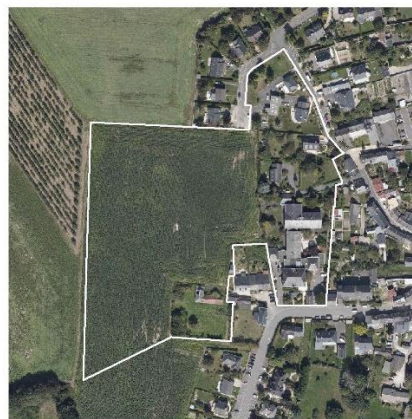
 Espace vert et paysage des bords de voies

 Sources : ©Rennes Métropole (DAUH/SPÉU)
déc. 2019 ; ©Mégale Bretagne et Collectivités
Territoriales Bretonnes Cartographie, 2017
Réalisation : ©Rennes Métropole (DAUH/SPÉU)
déc. 2019
Logiciel SIG : ArcGIS 10.3.1
Système de référence : RGF93 CCAR (IGN / Lambert-93 - EPSG : 3146)



5. OAP " Secteur Chanteloup "

Extension urbaine et renouvellement urbain : permettre la restructuration de l'EHPAD actuellement implanté sur le site et développer en accompagnement un nouveau programme de logements.



Description du site

Localisation et délimitation : Ce secteur est localisé à l'ouest de la zone agglomérée de Corps-Nuds, aux abords de la maison de retraite, « La Résidence de l'Yse ». Il se situe au sud et en continuité de l'allée des Peupliers, et borde une zone agricole au nord et à l'ouest et une zone naturelle au sud. À l'ouest, le secteur s'ouvre sur de vastes espaces agricoles surplombant les espaces naturels et la vallée de l'Isère. Cette zone d'extension urbaine se situe dans la continuité des tissus urbains existants et à proximité des services et équipements implantés dans le centre-bourg.

Superficie

Environ ~~2,3~~ 3,6 ha.

Occupation / usage actuels

Le site est constitué d'une parcelle agricole exploitée, et d'un tissu urbain déjà constitué composé de l'actuel EHPAD et de pavillons.

Enjeux / objectifs

L'urbanisation de ce secteur répond à deux principaux objectifs pour la commune. Le premier est de permettre la mise en œuvre du projet de restructuration de l'EHPAD qui nécessite la construction d'un nouveau bâtiment. Le second objectif vise à conforter le quartier résidentiel existant, situé dans un environnement naturel qualitatif, en réalisant un

nouveau programme de logements, dans la continuité de l'allée des Peupliers. Le projet prévoit également de restructurer le secteur actuel de l'EHPAD en y aménageant une voie de desserte et de nouveaux logements.

Vocation et programmation

Vocation : Cette zone vise à permettre le développement de l'EHPAD qui s'est vu attribuer de nouveaux lits et l'extension de la zone agglomérée en continuité de l'allée des Peupliers et en accroche sur la rue de Chanteloup. À terme, ce secteur pourra comporter une cinquantaine de nouveaux logements.

Le projet s'attachera à prendre en compte les caractéristiques topographiques du lieu et à développer un parti d'aménagement révélant la position particulière du site, en balcon sur la vallée de l'Isère. Le projet prévoit également d'insérer le futur équipement et les nouvelles habitations dans un environnement naturel et paysager préservé. La partie Sud du secteur sera réservée à l'aménagement d'espaces publics ou d'espaces verts en adéquation avec le relief du site.

Mixité fonctionnelle : Ce secteur pourra accueillir des programmes immobiliers d'habitat et de services (EHPAD).

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.

Densité minimale attendue par le SCoT : 25 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les constructions et extensions réalisées dans cette zone devront s'organiser autour d'une trame viaire qui desservira les différents îlots de logements et d'équipements, et qui sera raccordée aux tissus urbains environnants par l'allée des Peupliers et la rue de Chanteloup. **Les parcelles peu denses situées au nord et au sud du secteur, présentant un potentiel de densification urbaine, pourront être rattachées à l'aménagement global du site par une mutualisation des accès en accroche sur le maillage viaire du nouveau quartier.**

Ce secteur devra assurer la liaison entre l'EHPAD, les logements type maisons individuelles, intermédiaires, voire collectif adapté à la topographie et configuration du site.

Le déplacement des piétons et des cycles sera pris en compte dans l'aménagement de ce nouveau secteur. Des liaisons piétonnes structureront le projet et permettront de connecter l'opération au chemin des Trois Marie, à la rue de Chanteloup. À terme, ces liaisons

piétonnes pourront également permettre de rejoindre la vallée de l'Isère en traversant l'espace paysager situé au Sud de l'opération.

La composition urbaine du projet veillera à tirer parti de la situation topographique particulière. La mise en valeur des espaces naturels et l'aménagement d'espaces publics et paysagers, optimisant la position du site en belvédère sur la vallée de l'Isère, constitueront un axe qualitatif important de ce projet. Les formes urbaines et architecturales seront également étudiées de façon à traiter harmonieusement la frange sud-est du projet, en contact avec les tissus urbains anciens existants (présence de patrimoine bâti).

2/ Traitement des lisières

Des aménagements paysagers seront à prévoir sur les pourtours de la zone afin d'accompagner le programme jusqu'aux sites naturels de ses abords. Un espace végétalisé sera également à aménager au sud de l'opération afin d'intégrer progressivement la zone verte. Les vues vers la vallée devront être préservées.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Le projet est conçu de façon à intégrer la trame verte existante, en accompagnant progressivement le site naturel alentour, pour conserver la topographie et la qualité visuelle du secteur.

Un traitement paysager accompagnera les espaces publics (voies, places, cheminements piétons). L'allée des Peupliers prolongée structure l'opération du nord vers l'est. L'aire naturelle au sud du programme constitue une zone tampon entre la vallée et le nouveau quartier.

Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé seront privilégiés. La zone tampon au sud permettra d'assurer la collecte d'une partie des eaux pluviales en intégrant la réalisation d'une noue.

Les cheminements prévus par le projet viendront se connecter à la rue de Chanteloup et la rue des Trois Marie, ce qui favorisera les modes de déplacements doux sur la commune.

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

La mise en œuvre de principes bioclimatiques peut être envisagée lors de la conception du bâti pour améliorer le confort d'hiver et d'été des logements. Il s'agit notamment de :

- Confort d'hiver
 - Favoriser les apports solaires passifs

- Rechercher la compacité du bâti
 - Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur
 - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées
 - Favoriser les matériaux biosourcés
 - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti)
 - Favoriser une durée minimale d'ensoleillement
- Confort d'été
- Privilégier des clôtures perméables (circulation vents / biodiversité)
 - Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée
 - Autoriser les débords de toiture et les protections solaires
 - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées et les bassins.

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.

L'ensemble du site fait l'objet de la servitude de protection des monuments historiques (AC1).

Le nord-est du site fait l'objet d'une servitude de protection radioélectrique contre les obstacles (PT2).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : la desserte de cette zone se fera depuis un accès au sud par la route de Chanteloup, et depuis un accès au nord par la prolongation de l'allée des Peupliers.

Voies structurantes : voies de desserte du quartier depuis les deux accès identifiés au nord et au sud.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°73 dessert l'ensemble de la zone agglomérée de la commune et permet de relier Corps-Nuds à Rennes (station de métro La Poterie). L'arrêt de bus se situe à proximité du site de projet, rue de Rennes.

Desserte pour les modes actifs : Des cheminements piétons permettront de relier cette opération à la zone partagée de la rue des Trois Marie et vers la vallée de l'Ise, et aux cheminements existants directement accessibles.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation de l'équipement et des logements (voirie, réseaux, etc.).

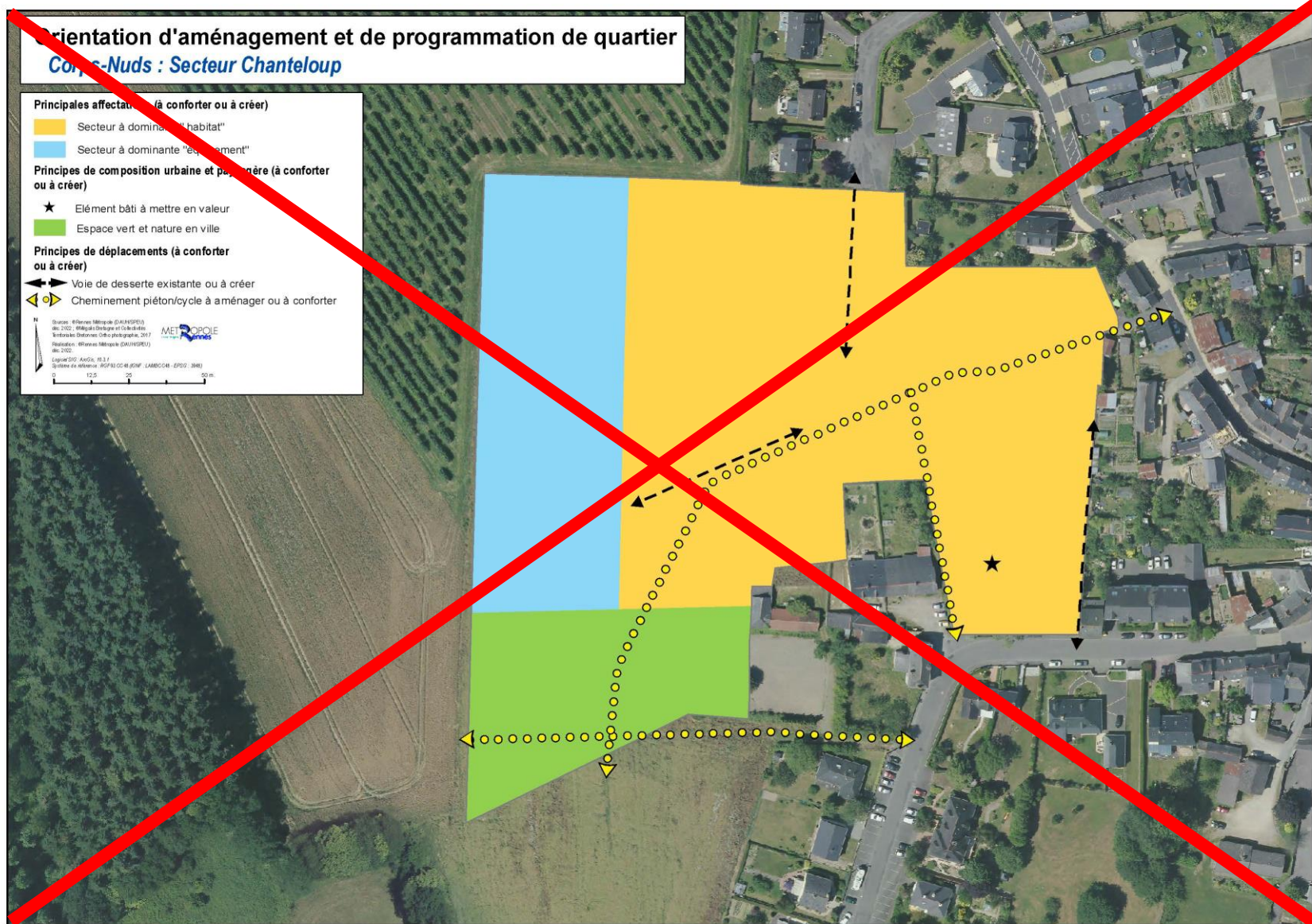
L'aménagement pourra se réaliser en une ou plusieurs opérations. Dans le cas de plusieurs opérations, la densité attendue s'applique à chacune d'entre elle.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

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



Orientation d'aménagement et de programmation de quartier

Corps-Nuds : Secteur Chanteloup

Principales affectations (à conforter ou à créer)

- Secteur à dominante "équipement"
- Secteur à dominante "habitat" à créer ou conforter

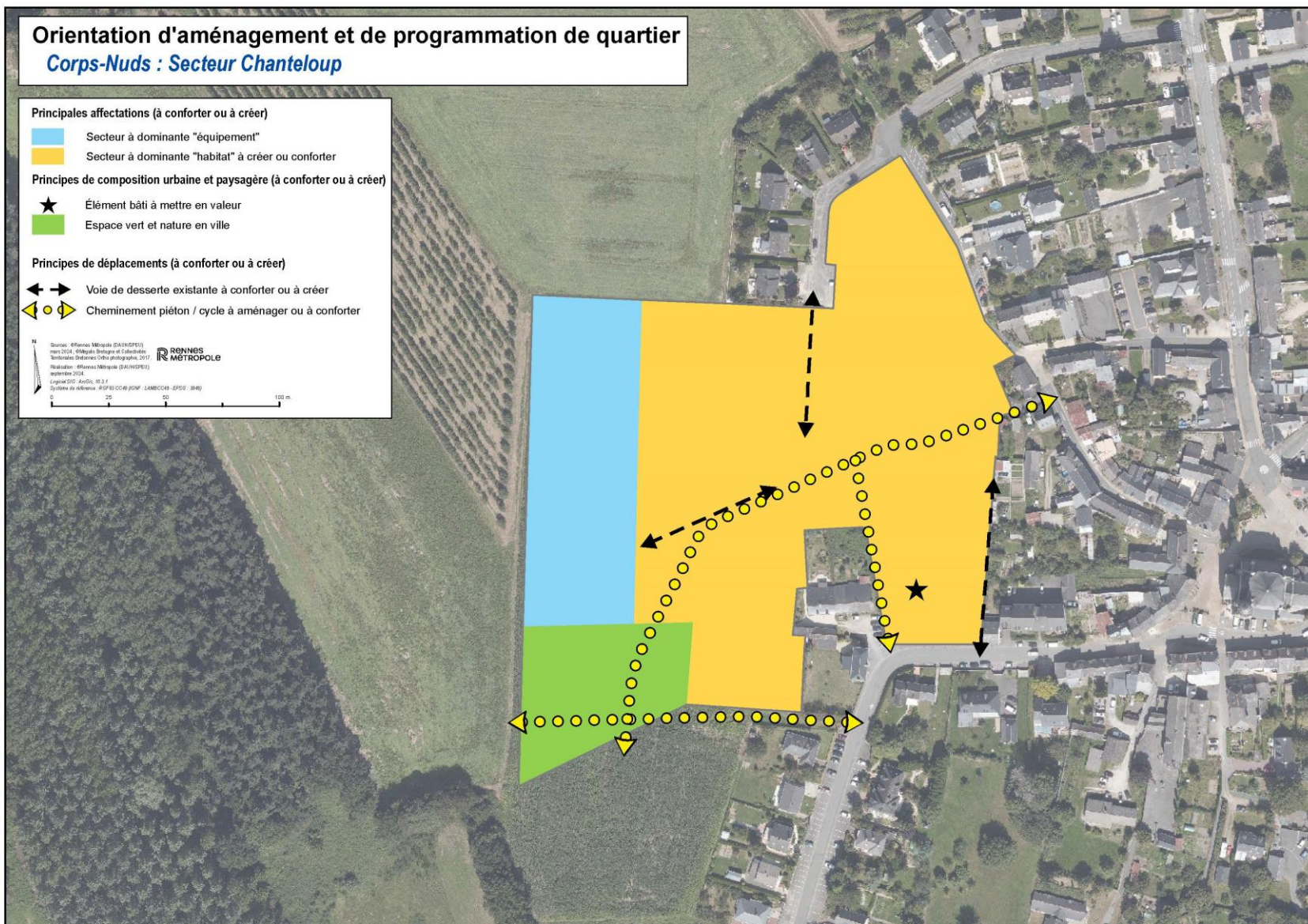
Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)

- Élément bâti à mettre en valeur
- Espace vert et nature en ville

Principes de déplacements (à conforter ou à créer)

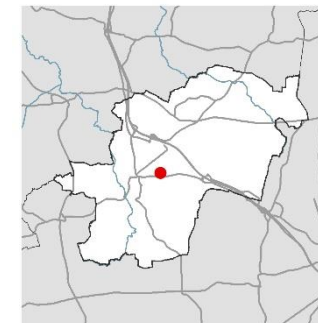
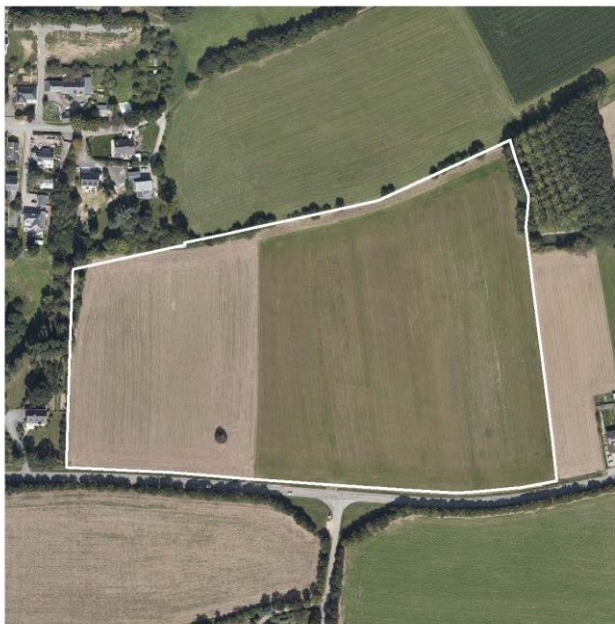
- Voie de desserte existante à conforter ou à créer
- Cheminement piéton / cycle à aménager ou à conforter

Source : Rennes Métropole (ARHOPPE)
mars 2024, Mairie de Chanteloup et Communauté
Territoriale de Rennes Ortho photographique 2017
Mise à jour : Rennes Métropole (ARHOPPE)
septembre 2024
Logiciel SIG : ArcGIS 10.1.1
Système de coordonnées : LAMBERT-93
0 25 50 100 m



6. OAP " Champ Noyer "

Extension urbaine : poursuivre l'urbanisation à l'est de la zone agglomérée.



Description du site

Localisation et délimitation : le site se localise sur l'entrée de ville est de Corps-Nuds, et est délimité au sud par la RD410, au nord par le ruisseau du Chéron, à l'est par le Patis Boudier.

Superficie

Environ 6,5 ha.

Occupation / usage actuels

Le site est constitué de deux parcelles agricoles exploitées, et intégré plus largement au sein d'un parcellaire agricole, en frange ouest de l'enveloppe urbaine.

Enjeux / objectifs

L'urbanisation de ce secteur a pour objectif de développer un nouveau quartier d'habitat afin de répondre aux besoins en production de logements, nécessaire à la poursuite de l'accueil de population sur la commune. Le développement urbain de la commune s'oriente aujourd'hui sur sa partie sud-est afin d'équilibrer l'enveloppe urbaine du bourg qui s'est récemment étendue vers le Nord dans le cadre de la ZAC des Grands Sillons, mais également à proximité de la centralité du bourg et en continuité des projets de

renouvellement urbain projetés autour de la Place Kildare et de la rue de Janzé. Ce nouveau quartier, situé à l'interface de la ville et de la campagne, devra être intégré au sein d'un contexte paysager, patrimonial et environnemental existant, et en couture avec l'enveloppe urbaine.

Vocation et programmation

Vocation : le projet prévoit la construction de logements.

Mixité fonctionnelle : pas d'orientation particulière.

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

Densité minimale attendue : 35 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

La composition urbaine du site s'organisera à partir d'une trame bâtie, viaire et paysagère qu'il s'agira de définir, et qui pourra notamment s'appuyer sur une recomposition du maillage bocager aujourd'hui disparu. Cette nouvelle trame paysagère pourra être définie sur la base des axes historiques des haies bocagères, permettant ainsi d'inscrire ce nouveau quartier dans la continuité de son passé rural, et assurant ainsi une ambiance en cohérence et en intégration avec l'environnement du site.

Les formes urbaines pourront être diversifiées (maisons en bande, intermédiaires, collectifs) et leurs gabarits et implantations devront permettre de maintenir les vues en direction de l'église, protégée au titre des monuments historiques, et véritable repère urbain depuis l'entrée de ville est de l'agglomération.

L'opération sera accessible depuis un accès à double sens depuis la RD410, à partir duquel une trame viaire desservira les différents lots de logements. Un maillage piéton-cycle structurera également le projet et permettra de connecter l'opération aux cheminements existants aux franges du site.

2/ Traitement des lisières

L'intégration de l'opération sera assurée par un traitement différencié de ses franges :

- Au sud : un retrait des constructions devra être maintenu le long de la RD410 afin de dégager les vues vers l'église, et de marquer l'entrée de ville par des aménagements paysagers et des cheminements doux en direction du centre-bourg ;
- Au nord : l'aménagement d'un espace public prenant appui sur le ruisseau du Chéron devra être mis en œuvre, en préservant et en mettant en valeur les aménités paysagères et écologiques de ce site naturel ;
- À l'est : la plantation d'une frange paysagée sera réalisée afin d'assurer une transition paysagère entre l'espace rural et le nouveau quartier.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Le projet sera conçu de façon à intégrer la trame verte et bleue existante, notamment autour du ruisseau du Chéron, et à recréer un maillage bocager. Un traitement paysager accompagnera les espaces publics (voies, places, cheminements piétons).

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

La mise en œuvre de principes bioclimatiques peut être envisagée lors de la conception du bâti pour améliorer le confort d'hiver et d'été des logements. Il s'agit notamment de :

- Confort d'hiver
 - Favoriser les apports solaires passifs
 - Rechercher la compacité du bâti
 - Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur
 - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées
 - Favoriser les matériaux biosourcés
 - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti)
 - Favoriser une durée minimale d'ensoleillement
- Confort d'été
 - Privilégier des clôtures perméables (circulation vents / biodiversité)
 - Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée
 - Autoriser les débords de toiture et les protections solaires
 - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées et les bassins.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : l'accès de la zone se fera par la RD410, dont le carrefour avec la voie de la Rocheraie en face devra être réaménagé et sécurisé ;

Voies structurantes : maillage viaire du quartier à créer, dont les voies de desserte structurantes se connecteront à l'accès sur la RD410 ;

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°73 dessert l'ensemble de la zone agglomérée de la commune et permet de relier Corps-Nuds à Rennes (station de métro La Poterie). Les arrêts de bus les plus proches se situeront Place Kildare et rue Duboys des Sauzais, accessibles par les modes actifs depuis les cheminements piétons situés au pourtour du site.

Desserte pour les modes actifs : Les cheminements piétons-cycles du quartier se connecteront au maillage existant, et permettront ainsi de relier le secteur au centre-bourg

par un aménagement le long de la RD410 pour rejoindre la Place Kildare, et au boulevard de la gare par le réseau de chemins autour du ruisseau du Chéron.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

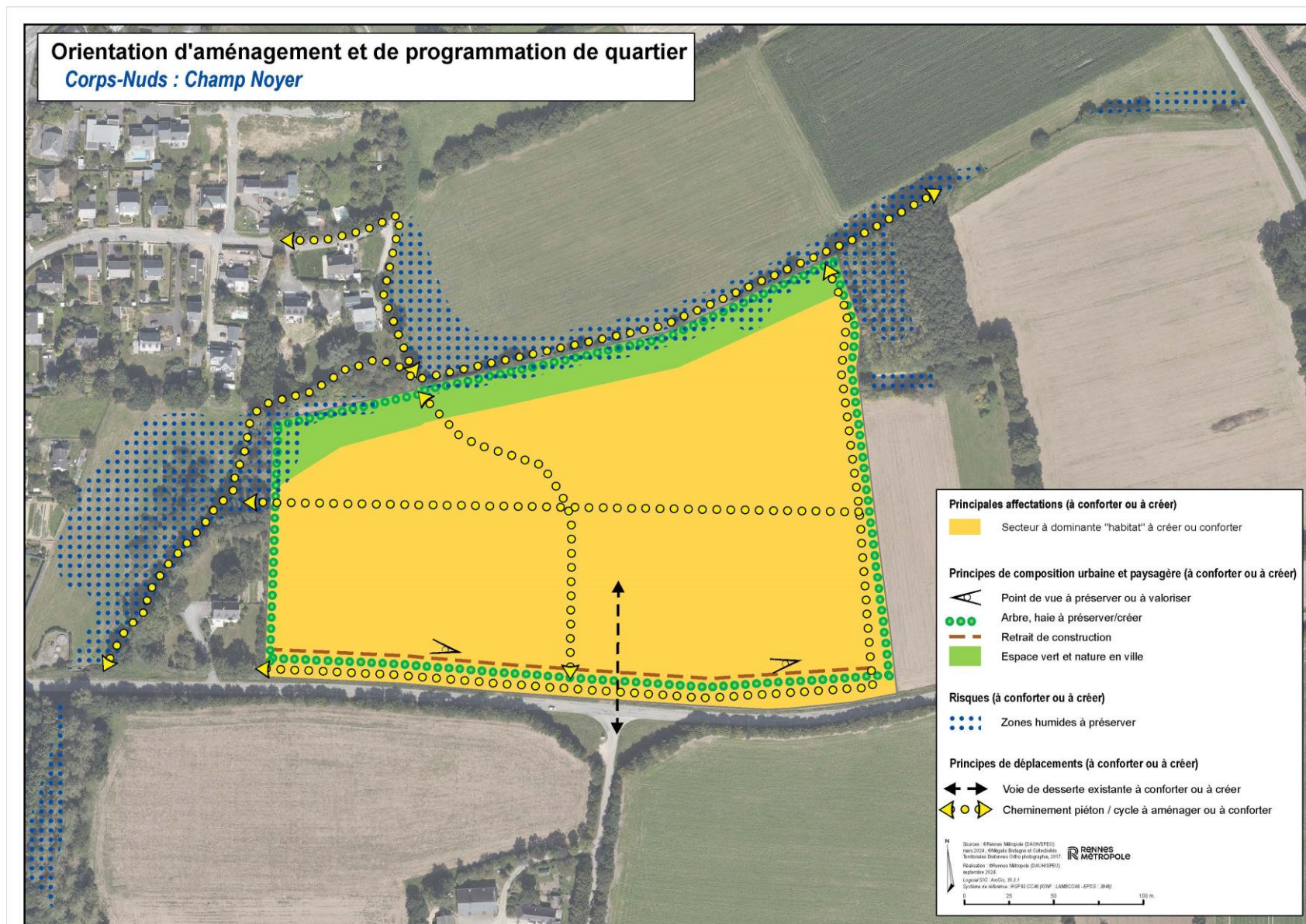
Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

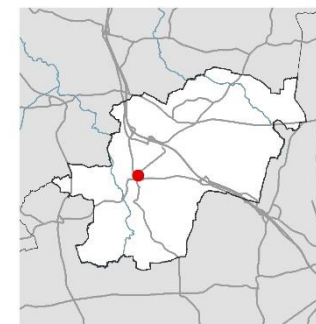
Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

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



7. OAP "Secteurs de densification en centre-bourg"

Renouvellement urbain : permettre la densification de plusieurs secteurs au sein ou aux abords du centre-bourg



Description du site

Localisation et délimitation : les secteurs concernés se situent au sein du centre-bourg ou à ses abords proches.

- Le secteur 1 se situe à l'est du centre-bourg, rue Duboys des Sauzais au sein d'un tissu pavillonnaire ;
- Le secteur 2 se situe au nord du centre-bourg, à l'angle du boulevard de la gare et de la rue des Loisirs, et bordé au nord, à l'est et au sud par un tissu pavillonnaire et à l'ouest par le pôle d'équipements sportifs ;
- Le secteur 3 se situe en cœur de bourg au sud de l'église et de la rue de Chanteloup. Il est enserré au sein d'un tissu bâti, et notamment de pavillons sur ses franges nord, ouest et sud et de l'école privée sur sa frange est.

Superficie

- Secteur 1 : environ 0,3 ha ;
- Secteur 2 : environ 0,46 ha ;
- Secteur 3 : environ 0,68 ha ;

Occupation / usage actuels

Ces secteurs se caractérisent par des parcelles peu denses, faiblement bâties.

- Le secteur 1 se compose d'un pavillon implanté en milieu de parcelle, entouré d'un jardin ;
- Le secteur 2 se compose d'un pavillon implanté à l'angle du boulevard de la gare et de la rue des Loisirs, et de parcelles arborées non bâties à l'arrière ;
- Le secteur 3 se compose de parcelles en lanière non bâties, héritées d'une trame parcellaire historique de vergers, et de la parcelle occupée par l'ancien presbytère acquis par la commune.

Enjeux / objectifs

L'enjeu est de poursuivre le renouvellement urbain du centre-bourg par la densification de fonciers peu denses ainsi que la production d'une offre en habitat sur la commune à proximité immédiate des commerces, services et équipements de la centralité.

Vocation et programmation

Vocation : le projet prévoit la construction de logements sur les 3 secteurs. Les secteurs 2 et 3 devront accueillir respectivement une dizaine de logements au minimum.

Mixité fonctionnelle : pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : au sein du secteur 1, les programmations de logements seront 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 :

- Secteur 1 : 41 logements à l'hectare ;
- Secteurs 2 et 3 : pas d'orientation particulière.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les secteurs 1 et 2 feront l'objet d'une densification urbaine, dont l'implantation et les gabarits des formes urbaines devront s'insérer en cohérence dans le tissu environnant.

Le secteur 3 fera l'objet d'une recomposition du cœur d'ilot qui s'appuiera sur la trame historique des parcelles en lanière et sur la topographie marquée du site : les constructions devront être implantées dans le sens de la pente ou en plateau. Les espaces de circulation et de stationnement dédiés à la voiture seront situés préférentiellement sur la partie nord de l'ilot. L'aménagement de ce site devra anticiper une éventuelle mutation du site de l'école privée afin d'assurer un maillage et un désenclavement global du cœur d'ilot.

2/ Traitement des lisières

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

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".

La mise en œuvre de principes bioclimatiques peut être envisagée lors de la conception du bâti pour améliorer le confort d'hiver et d'été des logements. Il s'agit notamment de :

- Confort d'hiver
 - Favoriser les apports solaires passifs
 - Rechercher la compacité du bâti
 - Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur
 - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées
 - Favoriser les matériaux biosourcés
 - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti)
 - Favoriser une durée minimale d'ensoleillement
- Confort d'été
 - Privilégier des clôtures perméables (circulation vents / biodiversité)
 - Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée
 - Autoriser les débords de toiture et les protections solaires
 - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées et les bassins.

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 : L'ensemble des secteurs 1 et 3, et une partie du secteur 2 font l'objet de la servitude de protection des monuments historiques (AC1).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur :

- Le secteur 1 sera accessible depuis la rue Duboys des Sauzais ;
- Le secteur 2 sera accessible depuis la rue des Loisirs ;
- Le secteur 3 sera accessible depuis la rue de Chanteloup.

Voies structurantes :

- Les secteurs 1 et 2 seront respectivement desservis par des voies en impasse ;
- Le secteur 3 sera desservi par un bouclage viaire dont les deux accès se feront depuis la rue de Chanteloup (entrée puis sortie).

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°73 dessert l'ensemble de la zone agglomérée de la commune et permet de relier Corps-Nuds à Rennes (station de métro La Poterie). Les arrêts de bus les plus proches seront "Place Kildare" pour le secteur 1, "Huberdières" pour le secteur 2, et "Mairie" pour le secteur 3.

Desserte pour les modes actifs : un maillage doux en connexion avec les tissus environnants sera prévu au sein des secteurs 2 et 3. Une liaison piétonne débouchant sur le pôle sportif sera créée au sein du secteur 2. Une liaison piétonne traversera le secteur 3 depuis l'impasse du presbytère jusqu'à la rue de l'Ise.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Pour chaque secteur, l'aménagement pourra se réaliser en une ou plusieurs opérations.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

