



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C-2 Échelle communale

### Gévezé

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

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

## Sommaire

### Partie 1 Le projet urbain communal ..... 4

1. Accueillir en organisant le développement urbain  
9
2. Protéger l'environnement naturel et agricole,  
préserver le patrimoine ..... 10
3. Structurer le territoire communal et  
intercommunal par les équipements et les mobilités 11

### Partie 2 Les OAP de quartier ..... 14

1. **OAP " GUEURY LA DOUVE "** ..... 15
1. OAP "Rue de la Mézière" ..... 20
2. OAP "Placis-Bréal" ..... 23
3. OAP "Vieille Rue" ..... 25
4. OAP "Bois Briand Placis Bréal" ..... 29
- 6 **OAP "Rue de Rennes" ..... 32**

## Préambule

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

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

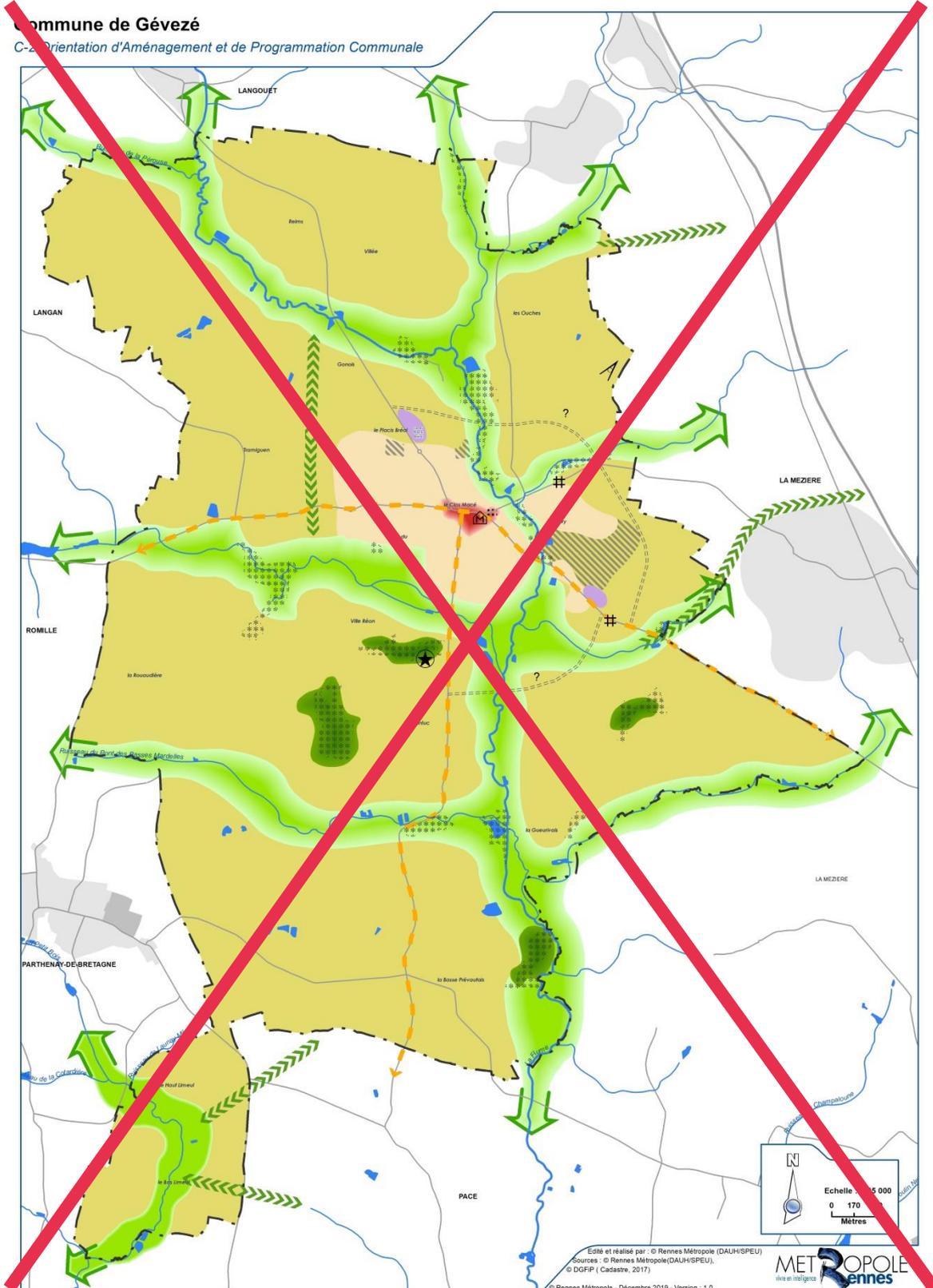
Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel" et "Santé, climat, énergie".

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



# Partie 1

## Le projet urbain communal



### Accueillir en organisant le développement urbain

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

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

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

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

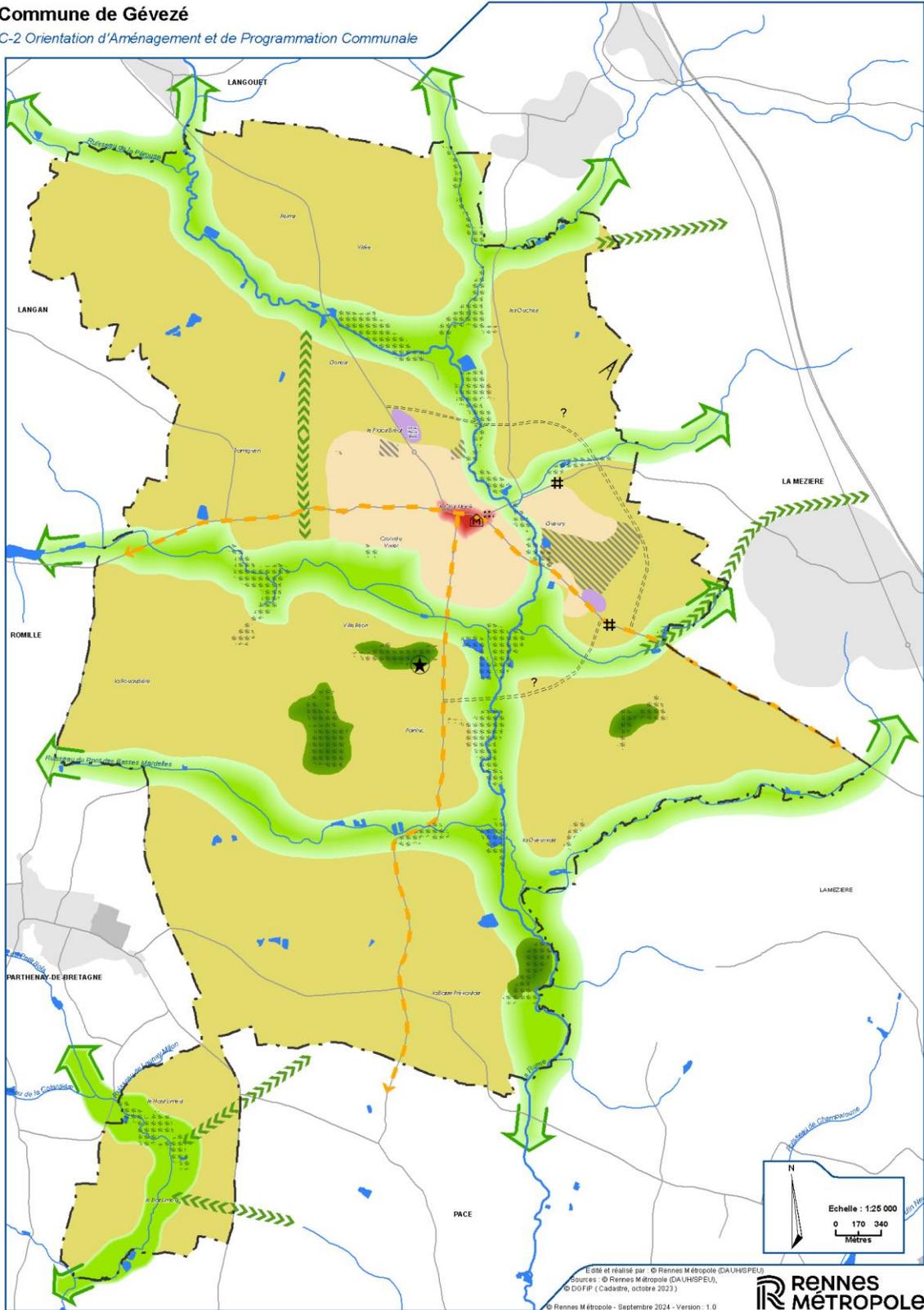
- Axe viaire à requalifier
- Principe de voirie en réflexion

### Éléments de contexte

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

### Commune de Gévezé

#### C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



### Accueillir en organisant le développement urbain

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

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

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

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

	Axe viaire à requalifier
	Principe de voirie en réflexion

### Éléments de contexte

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

## 1. Accueillir en organisant le développement urbain

Situé à 15 km au nord-ouest de Rennes, la ville de Gévezé, installée sur le coteau ouest de la vallée de la Flume, s'est développée prioritairement le long des axes de communication, et notamment de la RD27 qui traverse l'agglomération. Le centre-ville a progressivement été ceinturé par des quartiers de lotissements, principalement constitués d'habitat pavillonnaire, sur lesquels sont venus progressivement se greffer des opérations plus mixtes en termes de type d'occupation (Le Tertre sous Coualeuc, la Croix du Vivier...). La commune a par ailleurs favorisé le renouvellement urbain avec un peu plus d'un tiers de la production de logements réalisée au sein de l'enveloppe urbaine durant ces 12 dernières années.

La commune souhaite poursuivre son développement résidentiel d'une part, et son développement économique d'autre part, par la création d'emplois sur son territoire. A ces fins, le projet communal prévoit des extensions urbaines ainsi que des possibilités de densification de certains secteurs déjà bâtis, tout en préservant son cadre paysager et environnemental.

### Accompagner les mutations socio-démographiques, limiter les consommations foncières et énergétiques

#### Poursuivre la diversification de l'offre de logements, permettre les parcours résidentiels

Le parc de logements de la commune, longtemps caractérisé par une part importante de pavillons individuels, s'est progressivement diversifié vers des formes semi-collectives et collectives tout en privilégiant la mixité sociale. Les opérations en cours et en projet vont continuer à y contribuer. Outre cette diversification des formes d'habitat, le projet communal poursuit la mixité des programmes (locatif social et intermédiaire, accession aidée et libre) au sein des nouveaux projets afin de favoriser les parcours résidentiels et l'accès des logements au plus grand nombre. Le respect des critères définis par le PLH contribuera à poursuivre l'augmentation de logements sociaux existants sur la commune, et ainsi à tendre vers le minimum de 20% de logements sociaux requis par la loi SRU<sup>1</sup>. Cet accueil participera au dynamisme de la commune (commerces, services...) et à sa mixité sociale.

Afin d'accompagner le PLH en vigueur et de mettre en œuvre les objectifs de diversité des logements, des dispositions en faveur de la mixité sociale sont portées aux documents réglementaires (plan thématique mixité et/ou plan de zonage). Sont fixées des règles visant une production de logements aidés et régulés en fonction de la taille des projets.

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

#### Combiner extensions résidentielles et renouvellement urbain

Avec l'achèvement du quartier de la Croix du Vivier, le projet communal prévoit :

- une intensification du centre-ville qui détient un potentiel de densification, voire de renouvellement urbain, à exploiter. Les potentialités d'accueil de nouveaux logements dans la zone agglomérée sont ainsi estimées à près de 20% de la production de logements prévus sur la période 2020-2035. Elles peuvent en partie s'appuyer sur une mutation à terme des terrains situés entre le centre de secours et la rue de Rennes, qui viendront conforter la centralité et développer la mixité fonctionnelle du centre-bourg et son dynamisme.
- l'urbanisation de *poches* en frange de la zone agglomérée pour l'accueil d'habitat : route de la Mézière, Bois Briand, site de la Vieille Rue.
- un secteur d'extension résidentielle sur le site de La Douve Gueury, au sud-est de la partie agglomérée. Ce secteur de près de 20 hectares permettra de développer progressivement un quartier d'habitat d'une capacité de 500 logements environ, accompagné éventuellement d'équipements publics. Ce nouveau quartier s'inscrira en complémentarité du quartier de Clairville, et assurera une jonction avec le quartier de la Roberie et la RD27 (Gévezé-Rennes).

Ces projets poursuivent l'ambition et la nécessité d'une modération de la consommation foncière. ~~La densité minimum des programmes des prochaines extensions urbaines sera de l'ordre de 35 logements / ha, conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale.~~

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

### Dynamiser le cœur de la commune

#### Conforter l'attractivité de la centralité, qualifier les espaces publics

<sup>1</sup> Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

L'objectif communal est de dynamiser le centre-ville, pôle central de la vie communale, en créant des flux de convergence, grâce à la confortation des polarités et des cheminements, à l'aménagement d'espaces de convivialité et de rencontres, à l'accueil de nouveaux habitants et de services. Les logements nouveaux, commerces et services, équipements (existants et restructurés) participeront à l'intensité urbaine du centre, renforcée par le traitement qualitatif des espaces publics et des entrées de ville.

A moyen et plus long terme, l'augmentation de la population va engendrer des besoins nouveaux et supplémentaires en commerces et divers services qu'il s'agit d'anticiper dès à présent. Outre la confortation du commerce de proximité existant, le projet communal propose un axe stratégique de développement des commerces sur la rue de Rennes, qui assurera le rapprochement, autant que possible, des petits commerces historiques situés autour de l'église et de la rue de Dinan, vers le pôle commercial du supermarché situé rue de Rennes. Ce rapprochement constitue une nécessité pour la vitalité des commerces, il se réalise progressivement et doit accompagner le développement de la commune.

Cette centralité urbaine se dessine autour des espaces publics structurants et des linéaires commerciaux des rues de Rennes et de Dinan, existants et à conforter. Une évolution de son périmètre sera à envisager, en corrélation avec l'urbanisation du futur quartier de la Douve Gueury).

### Conforter les polarités existantes et les relier

Les services et équipements de la commune sont bien intégrés au cœur de la zone urbanisée.

Deux pôles se distinguent :

- l'un en centre-bourg regroupe les équipements administratifs, petit enfance...
- l'autre au sud-ouest du bourg historique et au contact du quartier de la Croix du Vivier regroupe les équipements sportifs, scolaires et culturels, avec la médiathèque et un pôle multi-accueil.

Avec le développement du Parc des Sports et les aménagements de la ZAC de la Croix du Vivier, la volonté du projet communal est de renforcer la liaison de ce nouveau pôle avec le centre-bourg historique. Cette organisation permettra à la fois d'adapter les équipements à la croissance de la population, et de créer un lien fonctionnel entre les quartiers récents et le centre-bourg traditionnel. Ainsi ces deux polarités pourront se développer en complément l'une de l'autre.

### Conforter les activités économiques existantes (zones d'activités)

Dans le cadre du projet communal, l'objectif est de poursuivre l'accueil d'entreprises et de conforter les zones

d'activités de la commune : ZA de la Douve (ou Gev'Activ) et ZA du Placis Bréal.

La zone d'activité de la Douve, située en entrée sud est depuis Rennes, bénéficie d'une situation stratégique et de bonnes conditions de visibilité et d'accessibilité pour des activités répondant à des besoins de proximité (PME, PMI, artisanat), créatrices d'emplois dans un contexte économique favorable (proximité de l'échangeur de Montgerval-RD37).

La confortation de cette zone d'activité répond à la fois aux objectifs économiques des entreprises (proximité de leur zone de chalandise) et à la qualité urbaine de la ville, en limitant les flux liés aux activités au cœur de l'agglomération. Elle permet d'accueillir des emplois de proximité, répondant ainsi à des besoins locaux. Son évolution et son développement sont nécessaires au-delà des emprises foncières actuelles pour satisfaire les demandes croissantes des entreprises.

La ZA du Placis Bréal est également à conforter. Cette ZA présente un potentiel, en termes d'attractivité, notamment en cas d'optimisation de ses conditions de desserte (projet de déviation à étudier).

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

### Protéger les sites naturels et les corridors écologiques

#### Préserver les milieux naturels remarquables et le réseau de vallées et de vallons

La volonté affirmée est de protéger et de mettre en valeur les sites remarquables de la commune, recensés pour leurs qualités floristiques et/ou faunistiques, mais aussi pour leur rôle dans la gestion de l'eau.

Il s'agit des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) très nombreux sur la commune ~~(18)~~.

Il s'agit également du réseau de vallées et vallons qui structurent le territoire communal. Ils constituent des ensembles naturels majeurs dont l'importance se révèle à l'échelle du bassin versant et dépasse les limites communales. Concernant la commune, ces ensembles sont :

- la vallée de la Flume et les ruisseaux liés à son bassin versant,
- le ruisseau de la Cotardièrre (faisant partie du bassin versant du Meu).

Les fonds de vallée seront strictement protégés pour marquer l'impératif du développement de leurs fonctions hydrologiques naturelles.

Le maintien et la création de liaisons biologiques (corridors) entre les grands espaces naturels de Gévezé et en lien avec les communes voisines permettra d'assurer

la circulation des espèces de la faune et de la flore à l'échelle du territoire communal et intercommunal.

### Enrichir le réseau bocager et préserver les boisements significatifs

Le territoire de la commune comprend, au sud du bourg, des boisements significatifs qu'il est nécessaire de conserver et de préserver de toute urbanisation du fait de leur caractère boisé ou de MNIE (Bois de la Pavellais, bois de Beauvais, bois de la Motte Marcillé, bois de Champagné).

Du fait des remembrements, la structure bocagère des espaces agricoles s'est considérablement amenuisée. Les parcelles de culture dépourvues de haies constituent un obstacle difficilement franchissable pour de nombreuses espèces qu'il s'agit de reconquérir, sans mettre en difficulté économique les exploitations agricoles. Face à l'intérêt écologique que représente le maillage bocager (faunistique, floristique, limitation de l'érosion des sols, rétention des eaux...), la commune souhaite recréer et renforcer le bocage, notamment celui situé aux abords ou entre les vallées, qui présente un intérêt majeur supra-communal de connexion, et renforcer les haies, principalement celles situées en position de bas-fonds, pour assurer les continuums naturels...

### Valoriser les espaces paysagers et de loisirs aux abords du bourg

Le bourg de Gévezé est ceinturé, dans sa partie centre-ouest et sud, par les vallées de la Flume et du ruisseau du Saut-Bois. Ces espaces inondables, riches de par leurs fonctions environnementales et récréatives, sont à préserver de toute urbanisation et participent à la structuration du territoire.

### Développer l'agriculture, favoriser la diversification des activités agricoles

La préservation d'espaces agricoles périurbains et des paysages ruraux de qualité est un axe fort du projet communal. Cette préoccupation vise à assurer la protection et la pérennité de l'activité agricole qui participe à la richesse économique et paysagère de la commune. Pour ce faire, la commune entend :

- limiter le mitage, en faveur de l'identité et du dynamisme agricole ;
- maintenir les possibilités de changement de destination des bâtiments en campagne au bâti inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local, sous réserve de ne pas contraindre l'activité agricole.

La profession agricole, pour pouvoir investir et prospérer, a besoin de lisibilité face au développement urbain. La programmation situe l'accroissement prochain à l'Est du bourg. Au-delà des espaces consommés par l'achèvement de la ZAC de la Croix du Vivier, le secteur de Gueury La Douve, identifié en partie dans le PLU précédent de Gévezé, est confirmé sur 20,5 hectares avec un horizon d'achèvement à 2035. Le site du Bois Briand,

au contact du lotissement de Coualeuc, pourra aussi évoluer vers une vocation résidentielle à terme.

Les terres agricoles sur le territoire de la commune seront par ailleurs repérées et protégées par des dispositions réglementaires adaptées.

Le développement de l'agriculture (construction de nouveaux sièges, limitation de logements des tiers à proximité...) sera réalisé prioritairement hors des espaces agglomérés et des sites naturels sensibles ou paysagers.

## Conforter l'identité communale, préserver le patrimoine

### Affirmer l'identité du bourg, préserver le patrimoine paysager

L'identité de Gévezé repose fortement sur le grand paysage, les espaces verts intégrés (vallée de la Flume, bocages...). Pour renforcer cet atout, le projet veillera à :

- la préservation des vues vers les paysages environnants, notamment lors de l'aménagement du secteur de la Douve Gueury.
- l'amélioration d'une manière générale, de la lisibilité entre partie agglomérée et paysages de campagne.

### Valoriser le patrimoine bâti rural, vecteur de l'identité gévezéenne

La commune possède un important patrimoine archéologique recensé par le Service Régional de l'Inventaire de Bretagne, mais aussi une église intéressante (XV-XIX<sup>ème</sup> siècle.), un monument historique (le château de Beauvais) et de nombreuses maisons et fermes. Parmi celles-ci, la bauge est le matériau dominant. Le recensement du patrimoine bâti local, actualisé dans le cadre du PLUi, permettra de privilégier le respect du caractère originel des bâtiments, tout en autorisant leur entretien et, sous conditions, leur évolution (exemples : extensions, changements de destination...).

## 3. Structurer le territoire communal et intercommunal par les équipements et les mobilités

### Assurer une offre de services et d'équipements adaptée et diversifiée

#### Renforcer la complémentarité entre les 2 pôles d'équipements de la commune

La commune dispose d'une offre croissante en équipements. L'ensemble des équipements et services se situe entre 5 et 10 minutes de marche à pieds autour du centre. Les cheminements piétons seront valorisés pour faciliter la connexion entre les polarités du centre-bourg historique et du Pôle Sportif.

#### Adapter l'offre d'équipements à la croissance démographique

La poursuite des projets d'aménagement engendre une augmentation de la population et dans ce cadre, la commune doit parallèlement anticiper les besoins de ses habitants. Une augmentation des effectifs scolaires est à prévoir dans le temps. Pour répondre à ces évolutions, les écoles, les équipements sportifs ainsi que l'accueil de loisirs et la cantine municipale devront s'adapter.

Un agrandissement des locaux techniques municipaux sur la Plaine Launay Geoffroy pourrait s'envisager pour accompagner le développement de la commune.

Sur l'ensemble de la commune, l'équipement des quartiers va se poursuivre par des aménagements extérieurs, à proximité des habitants : mobiliers urbains, espaces verts ou naturels, aires de jeux pour enfants et adultes, jardins paysagers ou familiaux...

Les évolutions en matière d'usages des services et équipements sont très fortes (multiplication des associations, individualisation des pratiques, dilatation des temps d'utilisation, imbrication des lieux, besoins multi-âges...) et posent la question de leur accompagnement face aux enjeux de liens sociaux et de santé publique.

### Contribuer à la mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale

Les équipements de Gévezé bénéficient aux Gévezéens mais aussi aux communes voisines.

Parallèlement, les habitants peuvent tirer parti d'équipements mutualisés ou partagés à l'échelle du SYRENOR (médiathèques, école de musique et de danse, haltes garderies et multi-accueil, pôle accueil emploi, maison de retraite).

De nouveaux projets sont en réflexion comme la piscine intercommunale.

Les enjeux de bonne gestion et d'entretien des équipements existants, d'optimisation des coûts des nouveaux et de complémentarité des pratiques sont au cœur des réflexions que la commune soutient dans son projet.

## Promouvoir une politique de déplacements globale et cohérente

### Compléter le maillage principal pour réduire la concentration des flux sur l'axe historique (RD27)

La structure viaire du bourg devra s'adapter pour permettre une bonne intégration des nouveaux quartiers et assurer convenablement la desserte résidentielle. Avec plus de 10 000 véhicules/jour, la RD 27 (Dinan / Rennes) supportait en 2016, pour moitié du trafic interne à la commune et pour moitié du trafic de transit associé aux migrations pendulaires. Les voies principales existantes (rues de Rennes et de Romillé en particulier) ne pourront concentrer seules l'ensemble des flux routiers induits par le développement urbain de la commune et des communes environnantes.

Le projet communal veillera à améliorer la diffusion du trafic interne dans le bourg.

Le maillage mis en place dans la ZAC de la Croix du Vivier est venu compléter, à ces fins, la desserte des quartiers sur la partie sud-ouest du bourg, en connectant les départementales RD28 et RD287 (rue de Romillé et rue de Pacé) par une voirie structurante est-ouest. Sur la partie nord-est de la commune, l'aménagement du secteur de Gueury La Douve sera, demain, l'occasion de désenclaver le lotissement des coteaux de Clairville en le connectant à la RD27 (rue de Rennes - secteur de la Roberie).

Le bouclage de certaines impasses sera également étudié, tel que le débouché par l'Allée de Carnac.

### Un réseau moins saturé et plus sécurisant en optimisant les carrefours clés et en créant des entrées de ville de qualité

#### Accompagner l'évolution du trafic sur la RD27

La RD27 constitue la colonne vertébrale de la commune en traversée de bourg. Malgré l'optimisation du maillage intracommunal, l'axe historique continuera à accueillir l'essentiel du trafic de transit. Il importe donc d'accompagner l'évolution du trafic et limiter le phénomène de congestion par une requalification et sécurisation des carrefours sensibles :

- carrefour RD27 / routes de Bécherel et de Romillé,
- carrefour RD27 / rue du Vieux Moulin (axe de desserte piétons des principaux équipements communaux),
- carrefour RD27 / entrée de la ZA de la Douve.

Ces actions doivent participer à la fluidification du trafic et limiter son report dans les quartiers résidentiels de la commune.

#### Traiter les entrées de ville (RD27, RD28)

Des vitesses encore excessives sont constatées aux entrées d'agglomération (route de la Mézière, rue de Rennes, abords des équipements sportifs de la route de Romillé). La fréquentation des axes principaux engendre ainsi des problèmes de sécurité à prendre en compte dans le cadre d'un schéma de circulation global. Les actions de modération de la vitesse à engager répondent aussi à une volonté de mise en valeur et de traitement des entrées de ville à pacifier et requalifier.

#### Renforcer la liaison avec le pôle structurant de Pacé

Le pôle structurant de Pacé constitue un attracteur pour les Gévezéens, par son offre d'équipements, d'emplois et la proximité de son pôle commercial. La RD287 reliant Gévezé à Pacé est, à ce jour, peu et insuffisamment utilisée en raison de sa dangerosité. Les actions de sécurisation entamées doivent être poursuivies sur l'ensemble de l'itinéraire, en concertation avec la commune de Parthenay-de-Bretagne. La RD287 doit constituer une alternative à la RD 27 dans l'accès au bassin d'emplois de Rennes, contribuant au

désengorgement de la RD 27 (axe historique) et facilitant les échanges avec la commune de Pacé.

### **Affirmer la multi-modalité, mettre en œuvre un réseau majeur de modes actifs sur la commune**

#### **La desserte par les transports en commun**

Le circuit de desserte par les transports collectifs est à ce jour satisfaisant puisque le rayon d'attractivité des arrêts de bus touche la quasi-totalité des quartiers, hormis le sud de la Croix du Vivier et le futur quartier de la Douve Gueury demain, pour lesquels la desserte par les transports collectifs devra être complétée.

#### **Le développement des modes doux**

Les développements urbains récents de la commune ont permis de développer un maillage de cheminements doux (pour les déplacements actifs : piétons/cycles...) relativement conséquent. La volonté affirmée pour accompagner le développement urbain futur est de poursuivre cette logique par l'optimisation et la mise en relation de ces cheminements. Ce réseau permettra, à terme, de constituer une alternative à la voirie traditionnelle pour les trajets de proximité (accès aux équipements, à la centralité...) ou multimodaux (raboutement vers les arrêts de bus).

La mise en réseau des différents quartiers grâce au parc de la Flume sera confortée de manière à constituer une promenade continue du sud-ouest (et notamment du Parc des Sports) au nord-est du bourg.

#### **À moyen terme, envisager une déviation de la RD27 ?**

Les orientations ci-dessus, en faveur d'une optimisation du maillage communal et du renforcement d'un réseau majeur de modes de déplacements actifs, constituent des réponses à apporter à moyen terme pour résorber la congestion et faire cohabiter les différents modes dans le bourg.

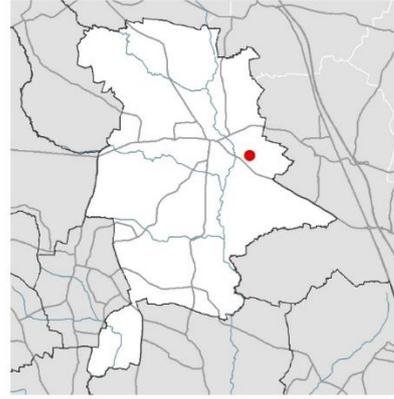
À moyen terme, en cas de persistance des dysfonctionnements actuels, et dans le prolongement des réflexions engagées par la commune avec le Département d'une part, et avec Rennes Métropole d'autre part, la perspective d'une déviation de la RD 27 fera l'objet d'un examen plus approfondi, en termes de faisabilité technique et d'impacts environnementaux afin de compléter ces premières dispositions.

# Partie 2

## Les OAP de quartier

## 1. OAP " Gueury La Douve "

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



### Description du site

Le site de Gueury La Douve est localisé en entrée de ville depuis Rennes, en continuité sud-est du centre-bourg. Situé en « second rideau » depuis la Route départementale RD27, il constitue l'espace interstitiel entre le centre-bourg et la Flume, à l'ouest, les quartiers résidentiels de Clairville au nord, des parcelles agricoles ouvertes au nord-est et la zone d'activité Gév'activ au sud.

### Superficie

Environ 16,8ha.

### Occupation / usage actuels

Les parcelles urbanisables visées par le projet ont initialement un usage agricole, et sont composés essentiellement de cultures conventionnelles et prairies temporaires.

### 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. La poursuite d'un développement maîtrisé de Gévezé participe de la stratégie de la « ville-archipel » engagée par Rennes Métropole depuis de plusieurs décennies. Pour Gévezé, ce développement maîtrisé suppose de rééquilibrer le tissu urbain côté est de la Flume, où se trouve le dernier secteur voué à être urbanisé : le secteur de Gueury La Douve, en partie intégré à la tâche urbaine

Les objectifs fixés à l'opération de Gueury la Douve sont les suivants :

- Contribuer au développement de la ville et répondre à la demande de logements ;
- Proposer une offre diversifiée de logements, dans le respect du PLH, en variant les typologies pour favoriser une mixité sociale ;
- Offrir une mixité de formes urbaines ;
- Permettre la couture entre les espaces naturels et les quartiers pavillonnaires, en assurant les continuités des espaces publics, des rues apaisées et des cheminements doux ;
- Limiter l'impact sur l'environnement en développant une stratégie du foncier, de la gestion de l'eau, des déchets et des énergies renouvelables.

Par ailleurs, la réalisation du projet de la ZAC Gueury la Douve sera l'occasion de traiter avec une attention particulière trois thèmes porteurs d'enjeux pour la commune. Il s'agit de :

- La prise en compte du cadre de vie et des usages : l'objectif est de privilégier la mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle et de favoriser la valorisation du patrimoine et l'identité de la commune.

- La dynamique du territoire : il s'agit, d'une part, d'organiser de manière cohérente les déplacements urbains en proposant un bon niveau de mobilité pour accéder aux services, tout en réduisant la dépendance à la voiture individuelle, et, d'autre part, de s'inscrire dans la dynamique de développement local en répondant aux besoins en termes d'équipement.
- L'approche environnementale renforcée et la concertation avec les usagers (habitants, riverains, associations, ...) à développer à tous les stades du projet.

## Vocation et programmation

**Vocation** : Sur la base du périmètre de ZAC réduit à 16,8 hectares, dont une réserve foncière dédiée à un futur équipement public de 1,8 hectare, le potentiel de production de logements de la ZAC de Gueury - La Douve s'élève à 465 logement

**Mixité fonctionnelle** : Sans objet.

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

**Densité minimale** : 35 logements à l'hectare

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

Le projet urbain s'est nourri des deux enjeux prioritaires suivants :

- concevoir un projet exemplaire en termes de préservation et de mise en valeur des milieux naturels et du paysage ;
- dépasser les exigences actuelles en termes de réduction de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols et placer au centre du projet l'objectif de sobriété énergétique.

Il s'agit ainsi de rééquilibrer l'évolution communale autour du centre bourg et de la vallée de la Flume afin d'améliorer la place de la nature en ville, la préservation et valorisation des fonctionnalités des milieux naturels, l'amélioration du maillage de liaisons douces et la structuration du réseau viaire afin notamment de permettre une circulation plus apaisée dans le centre-bourg (RD27). Au sein du projet, ces enjeux se traduisent par les objectifs suivants :

- Réaliser une couture urbaine et paysagère entre les quartiers existants et le futur quartier de Gueury - La Douve permettant de les relier et de les tourner vers le centre-bourg ; • Proposer une

mixité des morphologies et une diversité des formes urbaines ;

- Maîtriser la densité perçue et la densité réelle ;
  - Assurer un équilibre entre végétalisation et construction ;
- Maintenir la qualité du cadre de vie actuelle de la commune en proposant un réseau de nouveaux espaces publics et espaces verts aux usages variés ;
- Encourager l'évolutivité des constructions ;
- Marquer la transition ville/campagne en reconstituant le maillage bocager ;
- Connecter le nouveau quartier à la vallée de la Flume ;
- Protéger les sites à enjeux écologiques ;
- Concevoir une nouvelle liaison interquartier pour participer à délester la RD27 tout en l'insérant dans la trame urbaine et paysagère.

### 2/ Traitement des lisières

Le projet a pour ambition d'affirmer la Flume comme nouvelle centralité naturelle à l'échelle de la commune. Ainsi le quartier s'ouvre sur ses espaces naturels et offre aux futurs habitants un cadre naturel de qualité connecté aux services proposés dans l'hyper-centre. La parcelle intégrée au projet de ZAC Gueury - La Douve, à proximité de la Flume, doit participer à la valorisation et à l'amélioration des fonctionnalités des milieux naturels situés en aval de la ZAC.

La lisière agricole à l'Est du secteur marque à la fois la transition entre l'enveloppe urbaine et le paysage agricole et la continuité avec le tissu existant du quartier de Clairville. Structuré par la trame bocagère existante et renforcée, il offre la capacité d'accueillir une diversité de formes urbaines.

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

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

Le secteur de Gueury la Douve intègre donc des objectifs de reconquête de milieux naturels :

- Préserver les talus, chemins creux et haies bocagères pour réguler les eaux pluviales, améliorer la qualité des eaux rejetées, limiter le phénomène d'érosion et les îlots de chaleur (mettre en œuvre la séquence ERC) ;
- Affirmer la Flume comme centralité naturelle à l'échelle du bourg ;
- Préserver les vues sur le bourg (clocher) et les espaces naturels et offrir aux futurs habitants un cadre naturel de qualité connecté aux services proposés dans l'hyper-centre ;
- Préserver les milieux naturels à l'ouest en régulant les eaux pluviales, en limitant les

surfaces imperméabilisées et en étoffant la trame bocagère ;

- Participer à l'atteinte du « bon état » de la Flume via la séquence ERC du projet urbain et des mesures d'accompagnement à concevoir en aval de la ZAC ;
- Préserver la topographie du site, les chemins creux et les talus pour conserver les écoulements naturels ;
- Préserver les continuités écologiques qui bordent l'ouest, le sud et l'est du site et renforcer les connexions écologiques transitant par le site de Gueury - La Douve, en lien avec la trame bocagère et la trame bleue ;
- Maintenir les espaces à fort intérêt écologique à distance des principales voies d'accès au site et des espaces publics les plus fréquentés ;
- Éviter toute dégradation des chemins creux en conservant leur caractère naturel et en limitant leur usage aux seuls 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 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.

#### 4/ Mobilités

Le secteur de Gueury la douve constitue le chaînon manquant de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Il constitue également une fracture urbaine au regard des connexions rompues entre le quartier de Clairville et la rue de Rennes. Le futur secteur d'aménagement Gueury la Douve bénéficiera d'une voie interquartier travers la zone du Nord au Sud dont les objectifs sont :

- d'éviter l'engorgement dans l'hyper-centre du bourg
  - de sécuriser les accès aux différents quartiers
  - de connecter les quartiers entre eux
  - de favoriser les mobilités douces et l'utilisation des transports en commun
- Cette voie interquartier à l'échelle du site permettra donc **d'ouvrir le site vers les quartiers limitrophes pour trouver une nouvelle perméabilité à l'échelle locale.**

Pour cela, un travail fin des limites du site doit s'opérer pour :

- Désenclaver le site et le remailler avec les quartiers alentours
- Rendre visible le site
- Retravailler les limites avec les lotissements existants
- Ouvrir le quartier tout en conservant sa singularité. Une attention particulière a été portée dans l'étude de mobilités sur le risque de perte d'attractivité du centre-bourg de Gévezé en lien avec la création d'une nouvelle liaison interquartier via le secteur de Gueury - La Douve.

Les choix de conception de cette nouvelle voie et son insertion paysagère visent à créer une voie relativement sinueuse, apaisée et partagée, limitée à 30 km/h et jalonnée par des places publiques qui auront aussi pour fonction de ralentir la circulation. Le projet d'aménagement intègre également les enjeux prioritaires suivants :

- Assurer une bonne lisibilité des différentes voies au sein de l'opération
- Diminuer les trajets en voiture depuis le site vers le centre-ville via des aménagements piétons et cyclables de qualité
- Sécuriser les cheminements piétons jusqu'aux arrêts de bus
- Maîtriser le stationnement

Cette voie structurante sera complétée par des voies secondaires de desserte permettant de relier les différentes séquences paysagères et urbaines. Les voies secondaires disposeront d'une chaussée à double sens entre 5,5 et 6 mètres de large. Une séparation entre les flux automobiles et les flux piétons et cycles y est prévue. Des voies tertiaires seront créées afin d'irriguer les bâtiments selon un principe d'impasse. La largeur de ces voies à double sens seront réduites, entre 4,5 et 5,5 mètres. Elles seront aménagées selon les principes des zones de rencontre (limitées à 20 km/h, avec une bande

de roulement permettant la circulation des piétons, des cyclistes et des automobilistes)

Afin de sécuriser les entrées et sorties vers le futur quartier de Gueury - La Douve sans perturber les flux de la RD27, la commune de Gévezé a choisi l'insertion d'un carrefour à giratoire aux abords de l'accès sud de la ZAC. Ce giratoire doit permettre de :

- Fluidifier la circulation automobile sur la RD,
- Donner une importance égale à l'accès de la ZAC par rapport à la RD,
- Simplifier les mouvements de tourne à gauche sur l'ensemble des axes,
- Générer une baisse possible de la vitesse de circulation du fait des cédez-le-passage et de la rupture d'alignement de la voie.

**Desserte pour les modes actifs** : De nombreuses liaisons douces sont également intégrées au projet. Ce maillage est conçu de façon à permettre l'irrigation fine de l'ensemble des secteurs et les trajets les plus courts vers le centre-bourg et les arrêts de bus. Au sein de ce maillage, les chemins de ragosses, d'une largeur de 3 m, constituent des axes de liaisons douces majeurs, permettant un lien rapide entre le nord et le sud du quartier afin de relier l'entrée de la zone agglomérée de Gévezé à la voie verte reliant Gévezé à La Mézière et la rue Vincent Van Gogh à la zone d'activité Gev'Activ.

**Stationnement** : Le stationnement résidentiel est cantonné dans les parcelles privées : à découvert ou sous les bâtiments en RDC, en sous-terrain ou en demi-niveau. Dans certains îlots de maisons individuelles denses, les stationnements pourront être déportés des habitations, et regroupés sous forme de places. Des poches de parkings publics seront organisées ponctuellement dans plusieurs secteurs de la ZAC Gueury la Douve.

## Condition de réalisation

---

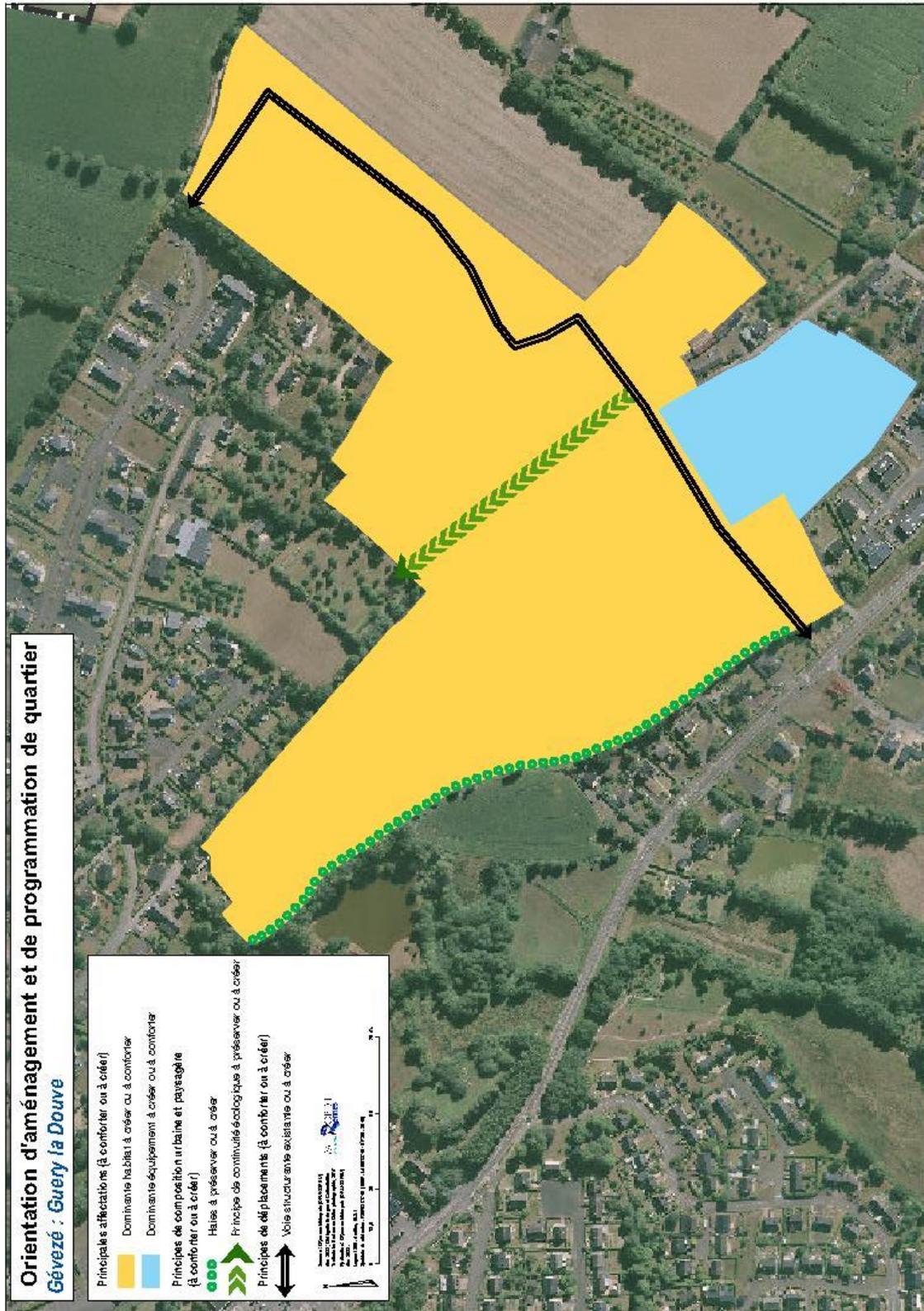
Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, la ZAC Gueury la Douve.

En ZAC, lorsqu'une construction est édifiée 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 de réalisation des équipements

---

La réalisation des équipements est projetée à horizon 2028.



## 1. OAP "Rue de la Mézière"

**Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de la rue de la Mézière**



### Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe au Nord-Est de la commune. Il est délimité par la rue de la Mézière (RD 28) au Sud, un chemin rural à l'Ouest, le ruisseau de la Chaussée au Nord, et des habitations avec jardin à l'Est.

### Superficie

Environ 6 800 m<sup>2</sup>.

### Occupation / usage actuels

Le site est constitué initialement d'une parcelle en friche (prairie) cernée par des haies arbustives et arborées.

### Enjeux / objectifs

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements ;
- Poursuivre le développement urbain, tout en confortant le quartier d'habitations existant (accessible par l'avenue Paul Gauguin) ;
- Requalifier et pacifier l'entrée de ville depuis la Mézière.

### Vocation et programmation

**Vocation** : Le site a vocation à recevoir la construction d'environ 25 logements diversifiés.

**Mixité fonctionnelle** : Sans objet.

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

La densité de l'opération devra tendre vers 25 logements / ha, sauf exceptions justifiées (topographie, contraintes environnementales...).

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

La composition urbaine de l'opération visera à favoriser l'application des principes bioclimatiques :

- Favoriser les apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud) ;
- Favoriser la mitoyenneté et la compacité du bâti
- 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 (lutter contre l'imperméabilisation des sols, végétalisation chaque fois que possible), y compris sur les espaces de stationnement ;
- Renforcer la trame verte urbaine et la présence de végétation.

#### 2/ Traitement des lisières

Les haies bocagères et boisements en limite du site du projet seront préservés ou confortés. Ils assurent un rôle intégrateur de l'opération future et de coupe-vent, au nord.

Leur préservation permet aussi d'assurer un rôle tampon entre l'urbanisation future et la vallée du ruisseau de la Chaussée en rive nord du site.

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

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental** : Le traitement paysager accompagnant l'aménagement du nouveau quartier visera à conforter cette sorte "d'écrin vert" à l'opération.

Des solutions alternatives permettront la récupération des eaux pluviales (noues, ruisseau...) et le traitement paysager des bassins tampon à sec sera conçu comme des véritables espaces verts.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront particulièrement étudiés pour garantir la protection du ruisseau de la Chaussée au nord.

L'opération devra comporter des espaces éco-aménagés, représentant une surface globale de l'ordre de 20% de l'opération.

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

La conception des constructions nouvelles s'inspirera également des principes bioclimatiques ou de performances énergétiques et environnementales :

- Favoriser les apports solaires passifs (orientation +/- 35° par rapport au sud) ;
- Rechercher la compacité du bâti ;
- Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur (épaisseur 30 cm) ;
- Valoriser la "5<sup>ème</sup> façade" : favoriser les toitures végétalisées ou la possibilité d'implanter des dispositifs de production d'énergie renouvelable
- Favoriser l'emploi de matériaux biosourcés, d'origine locale ;
- Limiter les effets de masque (végétation à feuilles caduques, implantations et gabarits du bâti...);
- Garantir une durée minimale d'ensoleillement
- Privilégier des clôtures perméables à la circulation des vents et de la petite faune (maintien de la biodiversité) ;
- Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée (essences locales) ;
- Autoriser les débords de toiture et les protections solaires.

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

**Servitudes** : Voir annexes.

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : La desserte de l'opération future sera réalisée par un ou des accès depuis la rue de la Mézière, dans le respect de l'alignement bocager existant.

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

**Desserte en transports collectifs** : La ligne de bus n°68 permet de joindre Gévezé à la station de métro Université-Villejean à Rennes. L'arrêt de bus "Mairie" se situe à environ 650 mètres du site de projet.

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

**Stationnement** : Pour optimiser l'espace, le stationnement aérien pourra être regroupé en entrée de l'opération. Afin de préserver les qualités paysagères du site, le stationnement en sous-sol sera recherché autant que possible. Le traitement des surfaces de stationnement devra privilégier une infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle.

### Condition de réalisation

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

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

Pas d'orientation particulière.



## 2. OAP "Placis-Bréal"

**Extension urbaine : Permettre le développement d'activités au Nord de la commune**

### Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe au Nord du bourg derrière des activités existantes le long de la RD27. Le site s'ouvre sur de vastes parcelles agricoles et naturelles à l'Est et au Nord

### Superficie

Environ 1,4 hectare.

### Occupation / usage actuels

Le site est initialement constitué de parcelles agricoles ou boisées.

### Enjeux / objectifs

En complément des secteurs dédiés principalement au développement de l'habitat (ouest et sud-ouest) et du pôle d'équipement sportif, la commune de Gévezé souhaite développer un secteur dédié à l'accueil d'activités économiques sur le site du Placis-Bréal. Ce projet se réalisera par l'extension des entreprises existantes sur place.

### Vocation et programmation

**Vocation** : Le projet prévoit l'extension d'une zone d'activités.

**Mixité fonctionnelle** : Pas d'orientation particulière.

**Mixité sociale** : Pas d'orientation particulière.

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

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

Sur ce secteur sont envisagés les aménagements suivants :

Urbanisation à dominante d'activité dans la continuité de la zone d'activité actuelle (exclusivement à l'est de la RD 27).

#### 2/ Traitement des lisières

L'insertion des projets s'effectuera par la création de linéaires bocagers (haies composées de trois strates herbacées, arbustives et arborées) éventuellement sur talus, implantés sur les limites de la zone concernée, en transition avec les espaces agricoles, au nord et à l'est.

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

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

- Prise en compte de la trame verte existante par la conservation de haies et chemins existants.
- Favoriser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé.

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

La conception des constructions nouvelles s'inspirera des principes bioclimatiques ou de performances énergétiques et environnementales :

- Favoriser les apports solaires passifs (orientation +/- 35° par rapport au sud),
- Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur (épaisseur 30 cm),
- Valoriser la "5<sup>ème</sup> façade" : favoriser les toitures végétalisées ou la possibilité d'implanter des dispositifs de production d'énergie renouvelable,
- Favoriser l'emploi de matériaux biosourcés, d'origine locale,
- Limiter les effets de masque (végétation à feuilles caduques, implantations et gabarits du bâti...),
- Garantir une durée minimale d'ensoleillement,
- Privilégier des clôtures perméables à la circulation des vents et de la petite faune (maintien de la biodiversité),
- Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée (essences locales),
- Autoriser les débords de toiture et les protections solaires.

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

**Servitudes** : Voir annexes.

#### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Les accès au secteur s'effectueront par l'ouest (depuis la RD 27).

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

**Desserte en transports collectifs** : La ligne de bus n°68 permet de joindre Gévezé à la station de métro Université-Villejean à Rennes. L'arrêt de bus "Coualeuc" de Gévezé se situe à environ 500 mètres du site de projet.

**Desserte pour les modes actifs** : Le site peut être relié au chemin de la Vieille Rue, plus à l'est, qui permet de rejoindre le centre-bourg à pieds ou en vélo.

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

### **Condition de réalisation :**

---

Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements (voirie, réseaux, eaux, électricité, assainissement, etc.).

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

---

Pas d'orientation particulière.

### 3. OAP "Vieille Rue"

**Extension urbaine : Aménagement de la frange Nord de la commune**



#### Enjeux / objectifs

Ce quartier permet un développement complémentaire et compact du bourg, situé à proximité des services et commerces, en continuité des quartiers résidentiels pavillonnaires existants, au sud et à l'Ouest. Les enjeux et objectifs sont de :

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements ;
- Poursuivre le développement urbain ;
- Créer un nouveau quartier bénéficiant d'un environnement de qualité, à proximité immédiate de la vallée de la Flume, de chemins de randonnées et relié au centre-bourg par des cheminements piétons.

#### Description du site

Localisation et délimitation : le secteur d'aménagement futur est situé au nord du bourg. Les limites physiques de la zone sont :

- à l'Est, la vallée de la Flume ;
- à l'Ouest, un chemin de promenade et de randonnée, une desserte par un chemin rural et le quartier résidentiel des allées de Rance et Villouyère ;
- au Nord, des espaces agricoles (cultivés) et les bâtiments de l'ancienne ferme ;
- au Sud, le quartier résidentiel de la rue de l'Ille.

#### Superficie

Environ 1,2 hectare

#### Occupation / usage actuels

Le site est initialement constitué de parcelles agro-naturelles.

#### Vocation et programmation

**Vocation** : Le projet prévoit la construction d'environ 30 logements. Il pourra inclure des logements adaptés pour les personnes âgées.

**Mixité fonctionnelle** : Pas d'orientation particulière.

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

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

#### Composition urbaine

##### 1/ Formes urbaines

Création si possible d'espace(s) public(s) de détente et de convivialité, au sein de l'opération, pour favoriser le lien social entre résidents et des espaces de jeux pour les enfants.

- Favoriser les apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud) ;
- Favoriser la mitoyenneté et la compacité du bâti ;

- 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 (lutter contre l'imperméabilisation des sols, végétalisation chaque fois que possible, y compris sur les espaces de stationnement ;
- Renforcer la trame verte urbaine et la présence de végétation.

## 2/ Traitement des lisières

L'intégration de la dimension paysagère dans l'aménagement du secteur de La Vieille-Rue est un élément particulièrement fort du projet. En effet, le secteur surplombe la vallée de la Flume et offre de belles perspectives visuelles vers le grand paysage du nord-est du territoire communal.

Ainsi les co-visibilités sont importantes. Des cônes de vue vers la vallée de la Flume et la campagne devront être préservés grâce à la conception des aménagements d'ensemble, l'orientation des voies interne et des constructions. Pour intégrer l'opération future, celle-ci est maillée par des chemins bordés d'arbres de hautes tiges, permettant d'une part de gérer la transition vers les espaces agro-naturels proches et d'autre part de rejoindre le centre-bourg.

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

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

Le traitement paysager accompagnant l'aménagement du nouveau quartier vise au maintien, à la protection et à la reconstitution de haies bocagères afin de redonner au site un maillage paysager cohérent et former un véritable écrin à l'opération. La volonté affirmée est de préserver pour partie (selon leur qualité) les traces bocagères.

Des solutions alternatives permettront la récupération des eaux pluviales (noues, ruisseau...) et le traitement paysager des bassins tampon à sec sera conçu comme des véritables espaces verts.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront particulièrement étudiés pour garantir la protection de la Flume à l'Est du site.

L'opération devra comporter des espaces éco-aménagés, représentant une surface globale de l'ordre de 20% de l'opération.

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

La conception des constructions nouvelles s'inspirera également des principes bioclimatiques ou de performances énergétiques et environnementales :

- Favoriser les apports solaires passifs (orientation +/- 35° par rapport au sud) ;
- Rechercher la compacité du bâti ;
- Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur (épaisseur 30 cm) ;
- Valoriser la "5<sup>ème</sup> façade" : favoriser les toitures végétalisées ou la possibilité d'implanter des dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- Favoriser l'emploi de matériaux biosourcés, d'origine locale ;
- Limiter les effets de masque (végétation à feuilles caduques, implantations et gabarits du bâti...) ;
- Garantir une durée minimale d'ensoleillement ;
- Privilégier des clôtures perméables à la circulation des vents et de la petite faune (maintien de la biodiversité) ;
- Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée (essences locales) ;
- Autoriser les débords de toiture et les protections solaires.

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

**Servitudes** : Voir annexes.

## 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : La desserte du futur quartier de «La Vieille-Rue» sera réalisée par une voie à créer, en lieu et place du chemin rural actuel, partant du Placis Bréal (RD 27) jusqu'au site actuel.

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

**Desserte en transports collectifs** : La ligne de bus n°68 permet de joindre Gévezé à la station de métro Université-Villejean à Rennes. L'arrêt de bus "Pré Verts" de Gévezé se situe à environ 500 mètres du site de projet.

**Desserte pour les modes actifs** : Des voies partagées, permettront les différents modes de déplacements en toute sécurité, au sein de l'opération et favoriseront les liaisons vers les quartiers limitrophes et le centre-bourg, ainsi que vers les points de desserte en transports collectifs. Le chemin de randonnée longeant le site dans sa limite ouest, du nord au sud, devra être strictement conservé.

**Stationnement** : Pour optimiser l'espace, le stationnement aérien pourra être regroupé en entrée de l'opération. Afin de préserver les qualités paysagères du site, le stationnement en sous-sol sera recherché autant que possible. Le traitement des surfaces de stationnement

devra privilégier une infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle.

### **Condition de réalisation**

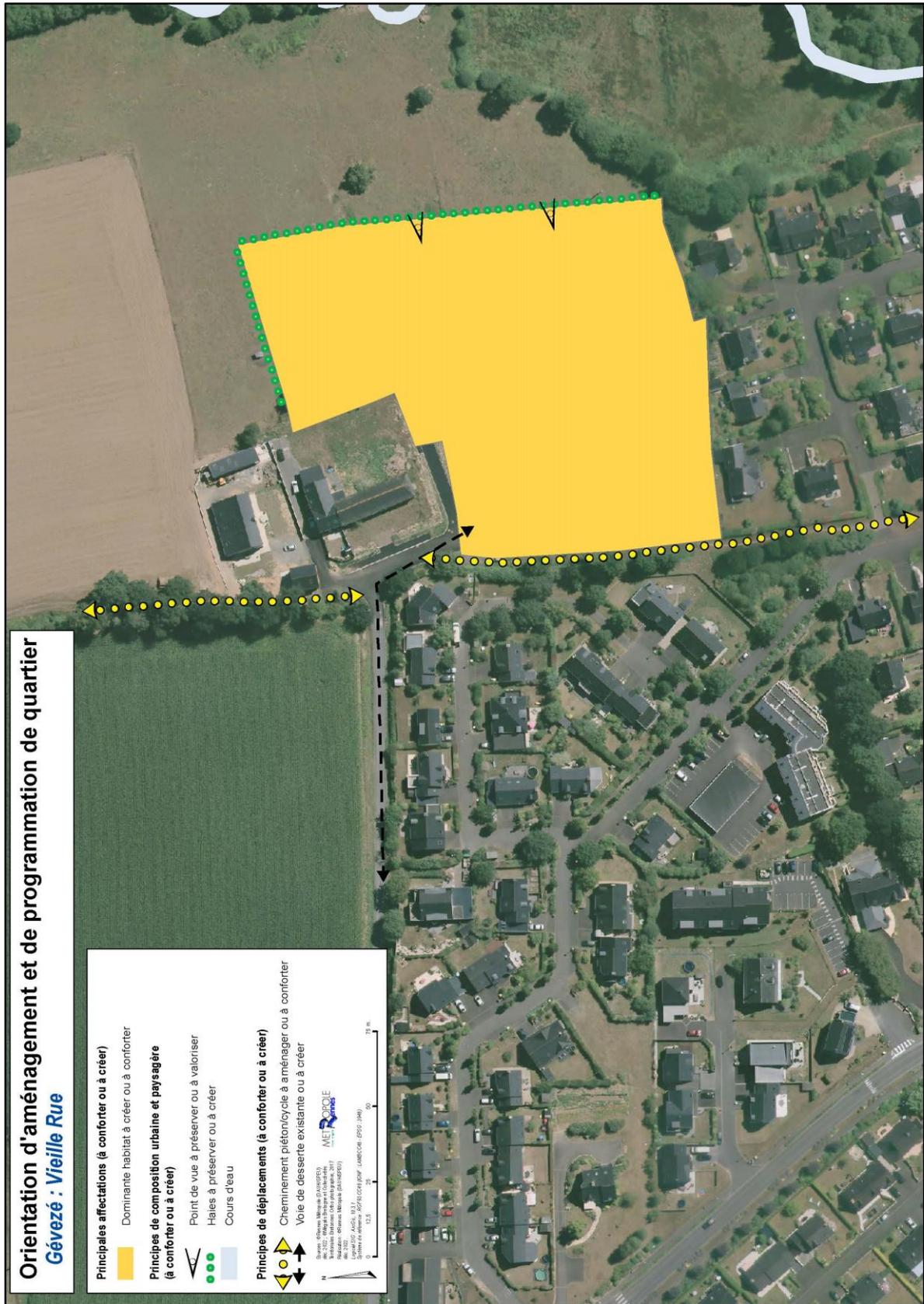
---

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

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

---

Pas d'orientation particulière.



## 4. OAP "Bois Briand Placis Bréal"

Extension urbaine : Aménagement de la frange Nord de la commune



### Enjeux / objectifs

Ce quartier permet un développement complémentaire et compact du bourg, situé en continuité des quartiers pavillonnaires existants, au sud, à l'est et à l'ouest. Les enjeux et objectifs sont de :

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements ;
- Poursuivre le développement urbain ;
- Créer un nouveau quartier bénéficiant d'un environnement de qualité, à proximité immédiate d'espaces agro-naturels, de chemins de randonnées et relié au centre-bourg par des cheminements piétons.

### Description du site

Localisation et délimitation : Le secteur d'aménagement futur est situé au nord du bourg. Les limites physiques de la zone sont :

- à l'Est, la ferme et ses dépendances du Briand,
- à l'Ouest, le quartier résidentiel de Coualeuc,
- au Nord, un chemin rural menant à la ferme de Bois-Briand et des espaces agricoles (cultivés) au-delà,
- au Sud, l'avenue de Coualeuc et le quartier résidentiel du Tertre sous Coualeuc.

### Superficie

Environ 1,5 hectare

### Occupation / usage actuels

Le site est initialement constitué de parcelles agro-naturelles : pâtures (chevaux). Un bois de Merisiers, localisé à l'ouest du site et bordé par une haie bocagère, occupe une surface de 2 590 m<sup>2</sup> environ.

### Vocation et programmation

**Vocation** : Le site a vocation à recevoir la construction d'au moins 30 logements diversifiés.

**Mixité fonctionnelle** : Sans objet.

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

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

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines :

La conception du projet permettra la valorisation du bois de merisiers et sa haie le bordant, comme espace public de détente et de convivialité, au sein de l'opération. Il pourra comporter ou être relié à des espaces de jeux pour les enfants notamment.

La composition urbaine de l'opération visera à respecter une hauteur maximale des constructions ne pouvant dépasser R+2+A/C.

La composition urbaine de l'opération visera à favoriser l'application des principes bioclimatiques ou de performances énergétiques et environnementales :

- Favoriser les apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud) ;
- Favoriser la mitoyenneté et la compacité du bâti ;
- 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 (lutter contre l'imperméabilisation des sols, végétalisation chaque fois que possible), y compris sur les espaces de stationnement ;
- Renforcer la trame verte urbaine et la présence de végétation.

## 2/ Traitement des lisières

Des vues vers la campagne pourront opportunément être préservées grâce à la conception des aménagements d'ensemble, l'orientation des voies interne et des constructions. La haie bocagère au nord, sera préservée ou confortée pour son rôle d'intégration des constructions futures et comme coupe-vent.

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

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental** : Des solutions alternatives permettront la récupération des eaux pluviales (noues, ruisseau...) et le traitement paysager des bassins tampon à sec sera conçu comme des véritables espaces verts.

L'opération devra comporter des espaces éco-aménagés, représentant une surface globale de l'ordre de 20% de l'opération.

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

La conception des constructions nouvelles s'inspirera également des principes bioclimatiques ou de performances énergétiques et environnementales :

- Favoriser les apports solaires passifs (orientation +/- 35° par rapport au sud) ;
- Rechercher la compacité du bâti ;
- Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur (épaisseur 30 cm) ;
- Valoriser la "5<sup>ème</sup> façade" : favoriser les toitures végétalisées ou la possibilité d'implanter des dispositifs de production d'énergie renouvelable
- Favoriser l'emploi de matériaux biosourcés, d'origine locale ;

- Limiter les effets de masque (végétation à feuilles caduques, implantations et gabarits du bâti...)
- Garantir une durée minimale d'ensoleillement ;
- Privilégier des clôtures perméables à la circulation des vents et de la petite faune (maintien de la biodiversité) ;
- Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée (essences locales) ;
- Autoriser les débords de toiture et les protections solaires.

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

**Servitudes** : Voir annexes.

## 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : La desserte du futur quartier s'effectuera par la rue de Coualeuc au sud.

**Voies structurantes** : Sans objet.

**Desserte en transports collectifs** : La ligne de bus n°68 permet de joindre Gévezé à la station de métro Université-Villejean à Rennes. L'arrêt de bus "Coualeuc" de Gévezé se situe à proximité du site du projet.

**Desserte pour les modes actifs** : Des voies partagées, permettront les différents modes de déplacements en toute sécurité, au sein de l'opération et favoriseront les liaisons vers les quartiers limitrophes et le centre-bourg, ainsi que vers les points de desserte en transports collectifs. Un ou des accès piétons/cycles pourront relier le chemin rural longeant le site dans sa limite nord, sans compromettre la haie bocagère existante.

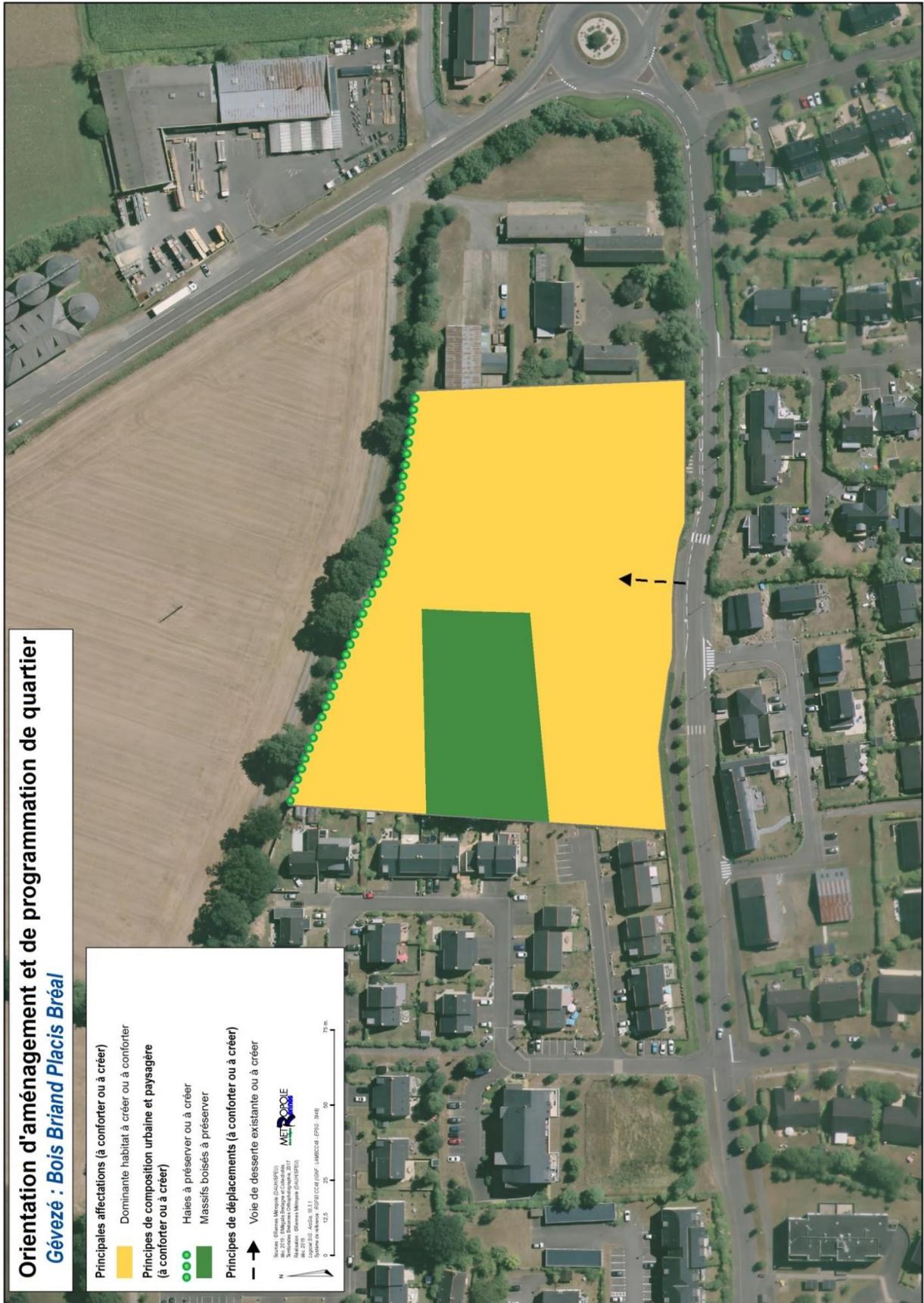
**Stationnement** : Pour optimiser l'espace, le stationnement aérien pourra être regroupé en entrée de l'opération. Afin de préserver les qualités paysagères du site, le stationnement en sous-sol sera recherché autant que possible. Le traitement des surfaces de stationnement devra privilégier une infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle.

## Condition de réalisation

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

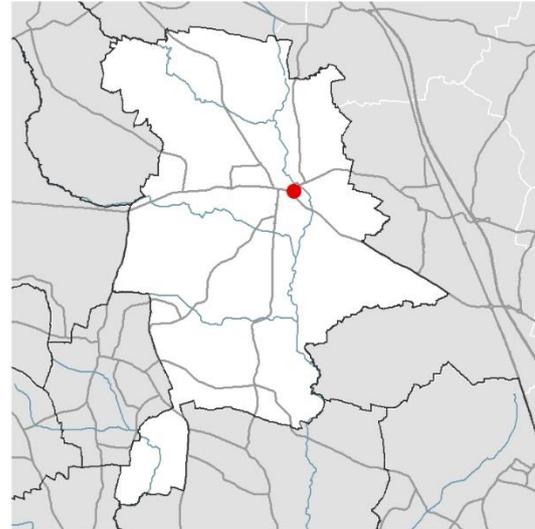
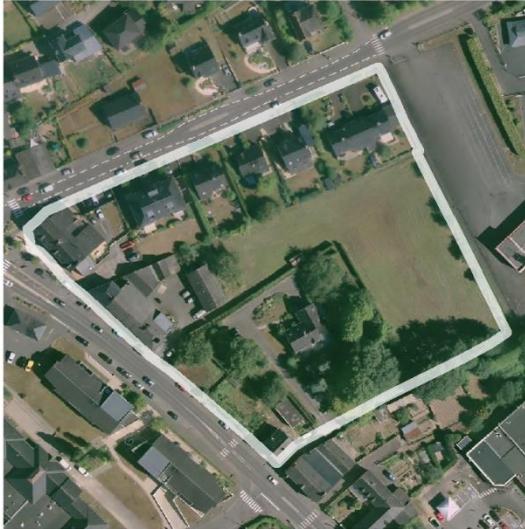
## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Sans objet.



## 6 OAP "Rue de Rennes"

### Renouvellement urbain d'un îlot du cœur de ville



### Description du site

Le secteur de la rue de Rennes est un îlot du centre-ville de Gévezé, en frange du ruisseau de la Flûme. Il est délimité par la rue de la Mézière au nord et par la rue de Rennes à l'ouest, et est bordé par un tissu pavillonnaire sur sa frange nord et par un alignement de bâtiments et commerces structurants à l'Ouest.

### Superficie

Environ 1,3 ha hectares sur l'ensemble de l'îlot.

### Occupation / usage actuels

L'îlot du chemin Roblot s'intègre dans un tissu urbain constitué :

- D'une façade urbaine le long de la rue de Rennes structurant l'entrée de ville de Gévezé qui historiquement était une des rues commerçantes de la commune ;
- d'un cœur d'îlot peu dense
- d'un tissu pavillonnaire implanté au nord,
- le site est marqué par une déclivité très forte d'Ouest en Est bordé par la Flume et un cheminement piéton.

### Enjeux / objectifs

L'enjeu est de poursuivre le renouvellement urbain du centre-ville en recomposant l'îlot de la rue de Rennes tout en préservant et mettant en valeur son caractère paysager et patrimonial. Les objectifs à poursuivre sont les suivants :

- Permettre la densification d'un foncier peu dense en cœur de bourg, et ainsi de limiter la consommation de foncier agricole ou naturel, liée aux extensions urbaines ;
- Poursuivre la production d'une offre en habitat sur la commune, respectant des objectifs de densité et de mixité sociale ;
- Compléter l'offre de commerces / services et conforter la centralité et l'animation du centre-ville par la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain à proximité du centre-ville ;

### Vocation et programmation

**Vocation :** Le projet envisagé sur ce site prévoit une programmation mixte de logements, commerces/services.

**Mixité fonctionnelle :** sans objet

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

**Densité minimale :** densité minimale de 41 logements à l'hectare

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

Le projet prévoit la recomposition de l'ilot en plusieurs sous-secteurs.

- La recomposition d'un front bâti de la rue de Rennes composé d'un RDC animé à destination de commerces et/ou services ; les bâtiments existants devront faire l'objet d'un regard attentif sur leur devenir car ils témoignent indéniablement d'un ensemble urbain historique du centre-bourg de Gévezé. Ces bâtiments bordant la rue de Rennes devront être au maximum préservés pour garder le caractère patrimonial de l'entrée de bourg de Gévezé, où un diagnostic architectural pour évaluer la capacité de ce bâtiment à être rénové ou restructuré devra être prévu.
- Par la préservation des arbres au sud de l'ilot qui constituent un alignement le long du chemin qui mène vers le ruisseau de la Flûme.
- Par l'implantation de logements en cœur d'ilot, avec des formes urbaines dont les gabarits devront respecter des hauteurs de l'ordre de R+2+A/C. Des hauteurs différentes pourront être proposées notamment vis-à-vis des habitations au nord du site où des gabarits de type R+1+A/C seront à privilégier. (rajouter le fait que c'est un terrain en pente)
- Les cheminements piétons devront être au cœur du projet avec deux liaisons à développer : Nord/Sud et Ouest/Est permettant d'intégrer ce futur site au centre-bourg de la commune

## 2/ Traitement des lisières

**Le traitement des lisières sera assuré par la préservation et la mise en valeur des éléments boisés présents sur le secteur :**

- Le long de la rue de Rennes afin de veiller à l'intégration des nouvelles opérations ;
- Au nord 1 afin d'assurer une transition paysagère avec la frange pavillonnaire ;
- La préservation du caractère piétonnier du chemin de la Flume entre les sous-secteurs.

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

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental :** Le projet s'inscrit dans son environnement en respectant les espaces arborés existants. Le projet pourra proposer des espaces de respiration supplémentaires, et devra veiller à la qualité des clôtures.

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

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

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
  - 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 :** Compte tenu de l'intensité du trafic sur la rue de Rennes, il sera privilégié une desserte automobile par la rue de la Mézière.

**Desserte en transports collectifs :** L'accès aux transports en commun est direct avec un arrêt de bus situé sur la rue de Rennes, avec la proximité de la Mairie.

**Desserte pour les modes actifs :** Plusieurs liaisons piétonnes sont à valoriser dans le cadre de l'aménagement du site :

- Liaison Est-Ouest vers la Flume et le boisement à l'arrière du supermarché
- Liaison Nord-Sud dans la continuité de la cour aux Josses et du sentier piéton existant.

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

stationnement et limitation de l'emprise du stationnement sur l'espace public.

### **Condition de réalisation**

---

Dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

### **Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements**

---

Sans objet.