



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

L'Hermitage

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. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine.....	9
2. Poursuivre le développement urbain résidentiel et économique	11
3. Structurer le territoire communal et intercommunal par les équipements et les mobilités	12
Partie 2 Les OAP de quartier	15
1. OAP "ZA de Margat"	16
2. OAP "Le Vieux Four"	19
3. OAP "Sud Agglomération"	22
4. OAP "La Rossignolière"	26

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 activités
- Secteur d'extension urbaine à dominante habitat

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

- Entrée de ville
- Monument historique
- Point de vue
- Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour des activités de loisirs et tourisme
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Principe de continuité écologique à renforcer
- Massif boisé
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNIÉ)
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

- Equipement communal
- Desserte en transport en commun
- Axe structurant de type "mode actif"
- Cheminement doux communal
- 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
- Réseau ferroviaire
- Gare
- Mairie

Accueillir en organisant le développement urbain

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

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

- Equipement communal
- Desserte en transport en commun
- Axe structurant de type "mode actif"
- Cheminement doux communal
- Principe de voirie en réflexion

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

- Entrée de ville
- Monument historique
- Point de vue
- Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour des activités de loisirs et tourisme
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Principe de continuité écologique à renforcer
- Massif boisé
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNIE)
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Éléments de contexte

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

Introduction

L'Hermitage, commune située à l'ouest de Rennes, s'est établie dans le bassin rennais, dans un territoire agricole présentant peu de relief. Distant d'une dizaine de kilomètres de Rennes, elle est reliée à la capitale régionale par la RD 125 mais aussi par la voie ferrée et le réseau de bus.

Le territoire communal, de faible superficie (695 ha), est marqué par des limites naturelles (vallée de la Flume à l'est et le vallon des Mares Noires à l'ouest) et contraint par des infrastructures (voie ferrée Rennes/Brest) coupant le territoire en deux au sud de la partie agglomérée actuelle, RD 125 constituant également la limite communale avec Pacé au nord et à l'est).

La Commune souhaite poursuivre son développement sur la base d'une vision globale de son territoire et garantissant la qualité de ses espaces urbains, naturels et agricoles.

Pôle de proximité au sein de l'armature urbaine défini par le SCoT, la commune joue toutefois un rôle intercommunal du fait de la présence de nombreux équipements, de commerces et d'une halte ferroviaire.

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

Préserver les continuités naturelles pour constituer la trame verte et bleue

Le renforcement des continuités biologiques dans des conditions optimales repose sur le maintien des différents espaces remarquables et strates de végétations, arborées, arbustives et herbacées, indispensable à la biodiversité. Cela facilite la circulation des espèces entre les espaces naturels situés en zone urbaine ou d'extension urbaine et les axes naturels tels que les vallées de la Flume (à l'est) et des Mares Noires (à l'ouest).

Conserver et renforcer les grands ensembles naturels et les sites remarquables

Un Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (MNIE) est recensé sur le territoire communal situé dans un secteur classé en ZNIEFF : le bois de Guesneau, à l'est de la commune, bordant la voie de contournement (RD 125). A l'Ouest, ~~un autre couvre se trouve~~ la prairie siliceuse sèche sur Marigné. Mais d'autres MNIE sur les communes limitrophes participent à ce réseau d'espaces d'intérêt écologique.

De nombreuses prairies et zones humides se répandent notamment aux abords des vallées des Mares Noires, de la Flume et de la source du Lindon (au sud).

Le projet vise ainsi à protéger et mettre en valeur les sites remarquables et les zones humides de la commune pour leurs qualités floristique, ornithologique, mais aussi pour leur rôle indispensable dans la gestion de l'eau.

Il s'agit par ailleurs d'atténuer les coupures existantes (voie ferrée, routes telles les RD 125 et 287, secteurs agricoles ouverts) en favorisant les connexions biologiques par le biais d'aménagements divers.

Consolider le réseau bocager et conforter les zones boisées

Le territoire hermitageois dispose d'un bocage ancien, assez clairsemé, quelques boisements d'exploitation (dont l'intérêt écologique reste limité) et un arbre remarquable (Chêne du Boberil, 300 ans).

Face à l'intérêt écologique que représentent le maillage bocager et les espaces boisés (intérêt faunistique, floristique, limitation de l'érosion des sols, réduction des vents, rétention des eaux et aspect paysager), le projet prévoit de :

- Préserver les haies présentes et renforcer le réseau de haies notamment en lien avec les vallées de la Flume et des Mares Noires ;
- Affirmer un maillage fonctionnel est-ouest au sud de la zone d'urbanisation future, créant un lien entre les deux vallées et se prolongeant vers le bois de la Motte (situé sur la commune de Le Rheu, à l'est) ;
- Préserver et renforcer le maillage bocager dans les futurs secteurs d'urbanisation, notamment dans le secteur sud.

Assurer une bonne gestion de l'eau, se prémunir des risques d'inondations

L'objectif de bon état écologique repose également sur la protection et la restauration de la ressource en eau. Les fonds de vallée de la Flume, du vallon des Mares Noires et la source du Lindon ainsi que les zones humides constituent la trame bleue communale inscrite dans le fonctionnement hydrologique naturel plus large du bassin rennais.

La reconquête de la qualité de l'eau s'articule sur des dispositions réglementaires de protection (des bas-fonds des cours d'eau, du bocage et des zones humides) mais aussi sur des modes de gestion et d'aménagements tant en zone rurale qu'urbaine (revêtements poreux, voies réduites, espaces verts, rétention à la parcelle, réutilisation des eaux pluviales dans les bâtiments et les espaces verts, aménagements de noues bien orientées...) visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Ces dispositions et actions contribuent également à lutter contre les risques d'inondations en appui au Plan de Prévention du Risque Inondations présent sur les cours d'eau de la Flume et des Mares Noires.

Mettre en valeur le paysage et le patrimoine

Préserver l'alternance ville-campagne, conforter la place de la nature dans le bourg

Le périmètre du champ urbain (inscrit au SCoT) situé à l'est du territoire communal englobe le MNIE du bois de Guesneau. Il assure la mise en relation de la vallée de la Flume et des boisements situés plus au sud (bois de la Motte sur la commune du Rheu notamment) et vise à limiter l'utilisation du sol à des projets en lien avec l'agriculture ou les espaces naturels.

Le projet de développement du secteur sud, prévoit de travailler sur les lisières paysagères entremêlant intimement séquences urbaines résidentielles et activités agricoles.

Favoriser la découverte de la commune

Le réseau pédestre de loisirs se maille avec les réseaux des communes voisines et offre ainsi des liaisons depuis le bourg. Plusieurs itinéraires sont à renforcer ou à développer :

- Le chemin du vallon des Mares Noires, à l'ouest de la commune qui offre une boucle de proximité et une autre intercommunale en lien avec le réseau départemental.
- Le chemin de la vallée de la Flume dont le prolongement est envisageable en longeant la voie ferrée pour rejoindre la commune de Vezin-le-Coquet, en relation avec les réflexions du réseau vélo d'échelle métropolitaine.
- Le chemin du Bois de la Motte, au sud-est de la commune vers la commune de Le Rheu.
- Le chemin des sources du Lindon à connecter avec le projet de la zone d'urbanisation sud dont le CRAPA.
- Le chemin vers la Chapelle-Thouarault qui s'appuie sur la liaison cycle existante.

La mise en œuvre de ces itinéraires nécessitera des acquisitions foncières et des aménagements, notamment pour le franchissement d'infrastructures.

Valoriser le patrimoine bâti, préserver l'identité communale

Le calvaire, situé à proximité de l'église, est inscrit aux monuments historiques. Cette inscription génère un périmètre de protection adapté autour de l'édifice qui couvre l'essentiel de la partie historique du bourg et vise à préserver la qualité des abords immédiats et étendus du monument historique.

Cette protection patrimoniale s'accompagne d'un dispositif de préservation du patrimoine bâti d'intérêt local dont la commune est richement dotée. Celui-ci a fait l'objet d'un recensement exhaustif sur le territoire urbain et rural. Le renouvellement urbain du centre-bourg va se

poursuivre dans la voie de cette mise en valeur. A noter aussi la présence d'un patrimoine industriel significatif lié entre autres à la présence de la gare ferroviaire.

Des dispositions réglementaires visent à favoriser le respect du caractère originel des bâtiments tout en permettant leur entretien et, sous conditions, leur évolution.

Ce recensement patrimonial permet de :

- repérer les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et déterminer les éléments remarquables de ces constructions,
- sensibiliser à leur préservation et apporter des conseils sur leur restauration,
- assurer un développement urbain et une architecture contemporaine respectant l'identité communale.

Combiner développement agricole et projet urbain

Favoriser les dynamiques économiques agricoles, protéger les terres agricoles

L'agriculture tient une place importante sur la commune qu'il s'agit de préserver et soutenir tant dans sa réalité économique que dans ses dimensions paysagères et de loisirs. La perspective du projet communal à l'horizon 2035 permet de donner une lisibilité à la profession agricole au travers des limites données à l'urbanisation future.

Le développement urbain du secteur sud va se limiter à la consommation de 25 hectares environ pour assurer les besoins résidentiels et d'activités.

Les terres agricoles et les sièges d'exploitation sont par ailleurs bien repérés et bénéficient de dispositions favorables à leur pérennité.

Rapprocher habitants et agriculteurs

Outre la diversification de l'activité agricole (gîtes ou chambres d'hôtes, vente directe à la ferme, les circuits courts, parcours de randonnées...), le projet communal prévoit d'organiser le futur aménagement du secteur sud en combinant étroitement projet agricole et projet urbain. Des espaces de maraichage de proximité pourraient aussi contribuer à alimenter le restaurant municipal de l'Hermitage.

2. Poursuivre le développement urbain résidentiel et économique

Accompagner les besoins en habitat, assurer un cadre de vie de qualité

Contribuer aux besoins d'accueil communaux et métropolitains, poursuivre la diversification de l'offre de logements

La commune s'est engagée aux côtés de Rennes Métropole, dans le cadre du PLH, à accompagner les mutations sociodémographiques et organiser l'accueil des populations existantes et nouvelles. L'objectif vise la réalisation de logements en nombre suffisant pour assurer la croissance et les besoins des habitants sur la période 2020-2035.

Le parc de logements de la commune tend peu à peu à se diversifier en offrant un habitat individuel et collectif, à la fois en locatif et en accession pour répondre à la pluralité des situations des ménages et aux différents parcours résidentiels.

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

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

Pour répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et du PLH en vigueur, la commune va définir des parcelles destinées à réaliser des terrains familiaux sur la ZAC du Lindon.

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.

Poursuivre le projet de la ZAC Centre / Mares Noires et développer un nouveau quartier sur le secteur Sud, répondre aux enjeux de sobriété foncière

Le projet communal repose sur deux projets majeurs d'urbanisation :

- La ZAC Centre/MaresNoires est une opération d'extension urbaine et de renouvellement urbain. Le programme prévoit à terme 500 logements mixtes, environ 150 resteront à livrer après 2020 essentiellement à proximité immédiate de la halte ferroviaire.
- Sur le secteur sud, la ZAC du Lindon prévoit la réalisation d'environ ~~600~~ 550 logements répondant aux objectifs de mixité et de diversité afin de créer un nouveau quartier couvrant environ 25 hectares. L'enjeu urbain majeur consistera à assurer des liaisons fonctionnelles permettant d'intégrer au mieux ce nouveau secteur au reste de L'Hermitage. Une passerelle piétons-vélos enjambant la voie ferrée fera notamment l'objet d'une réflexion pour y répondre. Le parti d'aménagement envisage en outre de valoriser ce site aux qualités paysagères et bocagères.
- D'autres secteurs dans la partie agglomérée existante pourront aussi évoluer grâce à des dispositions favorisant le renouvellement urbain notamment sur l'axe de la rue de Rennes. Le quartier de la Rossignolière détient en particulier des capacités de densification mesurée qu'il s'agira d'accompagner.

Par différents projets dont la ZAC Centre/Mares Noires, la commune de L'Hermitage participe depuis de nombreuses années aux efforts indispensables de modération de la consommation foncière agricole et naturelle. Les projets à venir vont confirmer cette volonté de sobriété par la poursuite d'opérations de renouvellement urbain ou d'extension urbaine denses respectant les prescriptions du Scot.

Conforter l'attractivité du centre-ville et les polarités complémentaires

L'objectif communal est de poursuivre la dynamisation du centre-ville qui constitue une centralité forte réunissant commerces et équipements nécessaires au service des habitants actuels et futurs. La ZAC Centre/Mares Noires a particulièrement contribué à cette volonté d'animation du centre par la restructuration urbaine de la Place Saint-Avit et de ses abords. Logements nouveaux et cellules commerciales en rez-de-chaussée participent de cette confortation de la centralité principale de L'Hermitage. Un périmètre de centralité a été défini afin de concentrer et dynamiser l'offre commerciale. Le centre-ville dispose aussi de deux équipements scolaires en réponse aux évolutions démographiques et d'une halte ferroviaire qui draine de nombreux déplacements.

Mais la commune s'organise aussi autour de polarités complémentaires qu'il s'agit de conforter, de relier et mailler :

- un pôle commercial fort en entrée est de la ville avec la présence d'un centre-commercial qui irrigue une offre au-delà de la commune. Il est prévu une extension

mesurée de cet espace commercial afin de le renforcer sans toutefois mettre en péril la vitalité du centre-ville.

- un pôle d'équipements sportifs et de loisirs en entrée ouest non loin du centre-ville : stade, gymnase, boulodrome, salles multifonctions. L'objectif vise à poursuivre l'aménagement de connexions avec le centre-ville situé à proximité et les secteurs résidentiels.
- un complexe de tennis à vocation intercommunale, récemment réalisé au sud de la voie ferrée qui amorce le positionnement d'une nouvelle polarité en lien avec le développement du quartier sud en germe.
-

Qualifier les espaces publics et les entrées de ville

Plusieurs réaménagements et projets de requalification d'espaces publics et de voiries ont été réalisés (place Saint-Avit) ou sont prévus (rues de Rennes et de la Poste, rue de Montfort). Ces espaces sont autant de lieux de convivialité et de rencontre qui favorisent de plus le commerce de proximité et du quotidien.

Les entrées de ville seront traitées de manière à affirmer l'arrivée en centre urbain :

- Les entrées de ville nord-est et sud-est, ainsi que l'ensemble de la route de Pacé, sur laquelle sera privilégiée une réduction de la place de la voiture au profit des modes doux : sécurisation du franchissement en direction de l'EHPAD et du secteur résidentiel de la Fauconnière, continuité des modes doux est-ouest et nord-sud ;
- L'entrée de ville nord-ouest sera aménagée (en lien avec le futur accès à Lactalis) et permettra notamment de créer une entrée de ville cohérente avec l'extension du centre-ville dans le cadre de la ZAC du Centre / Mares Noires et la future zone d'activités ;
- L'entrée de ville sud-ouest sera aussi à terme à repenser en lien avec le développement des zones d'activités et du projet de nouveau quartier sud.
-

Soutenir et développer les activités économiques

Réaliser une nouvelle zone d'activités route de Montfort

Dans le cadre de la ZAC du Centre / Mares Noires, un "petit" secteur dédié au développement d'activités, situé en entrée de ville ouest a été réalisé. Le projet prévoit d'aménager sur 5 hectares environ, une nouvelle ZA en partie sud de la route de Montfort destiné à l'accueil d'activités artisanales de proximité dont le besoin a été identifié au Schéma d'Aménagement Économique (SAE) de Rennes Métropole. La voie de desserte de cette zone permettra également le désenclavement viaire de l'entreprise laitière Lactalis et

contribuera à apaiser les circulations dans le centre-ville à proximité de la gare qui souffre actuellement d'un trafic dense et peu sécurisé.

En outre, des terrains en limite de la voie ferrée sont prévus pour l'extension possible des activités de Lactalis.

Consolider et développer la zone d'activités de La Hautière

En fonction des besoins industriels et artisanaux de proximité, le projet prévoit de conforter la zone d'activités de la Hautière, et de l'étendre au sud-est, en direction du futur quartier sud, sur le secteur de la Tertrais. Le travail de composition urbaine devra permettre de rendre compatible activités économiques et fonctions résidentielles.

Prévenir le risque technologique

Le projet tient compte des risques liés aux activités dangereuses (risques d'incendie avec effets thermiques et toxiques) de deux entreprises situées sur la ZA de la Hautière.

Le règlement intègre les limitations à l'occupation et à l'utilisation des sols à proximité de celles-ci prévues par arrêté préfectoral dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Technologiques.

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 le maillage des services et des équipements

L'Hermitage dispose d'une offre importante d'équipements et de services, suffisante pour assurer l'accompagnement démographique de la commune. Ils sont pour l'essentiel situés à proximité du centre. Leur accès est facilité par un réseau de cheminement doux qui sera progressivement renforcé et valorisé.

Toutefois, les besoins en matière d'usages des services et des équipements évoluant, la municipalité reste attentive à leurs adaptations. Quelques projets publics ou privés sont en cours de réflexion :

- ~~La rénovation éventuelle de l'Hôtel de Ville et une extension sur son emprise actuelle.~~
- Dans le cadre de la réalisation du nouveau secteur sud, un équipement communal, type maison de quartier, sera réfléchi pour organiser, en lien avec le pôle tennis, un

point de convergence de tous les hermitageois. Le tracé du CRAPA pourra aussi être amplifié pour devenir le support d'usages diversifiés.

- Une maison de santé destinée à accueillir des professionnels du soin, à proximité de l'EHPAD.
- Dans le respect des orientations du PLH, la commune sera amenée à offrir à terme des conditions d'accueil des gens du voyage.

Contribuer à la mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale

Récemment, le pôle tennis a été réalisé, offrant à L'Hermitage un rayonnement intercommunal voire au-delà. Plusieurs services et équipements sportifs, culturels et sociaux sont également mutualisés et partagés à l'échelle du secteur ouest comme l'école de musique de la Flume, l'Office des sports des Communes de l'ouest rennais (stade d'Athlétisme à Le Rheu, mur d'escalade à Mordelles...). D'autres équipements comme les collèges et Lycées, les salles de spectacle contribuent également à mailler le territoire, à organiser des échanges intercommunaux et des solidarités locales. Un projet de piscine intercommunale sur Pacé est en cours de réflexion.

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 mobilité globale et cohérente

L'organisation du réseau viaire fait peu à peu l'objet d'une hiérarchisation afin de favoriser les modes de déplacements pertinents aux différentes échelles de la commune. Ainsi, les voies seront organisées en :

- Voies structurantes destinées aux flux de transit (voie de contournement) ;
- Voies structurantes où plusieurs types de déplacements doivent pouvoir cohabiter (véhicules particuliers, bus, modes doux) : rues de Rennes, de Montfort et de la Poste, sur lesquelles un usage de type "voie partagée" sera affirmé ;
- Voies de maillage inter-quartiers qui pourront évoluer progressivement vers des "voies partagées" ;
- Voies de dessertes internes des îlots, de gabarit moindre.

Les espaces publics, notamment ceux prévus en centre-ville et dans le futur quartier sud, seront aménagés de manière à faciliter et sécuriser les abords des pôles de vie (équipements, commerces, services). Des aménagements de type "zones 30" ou "voie partagée" seront étudiés.

Les stationnements voiture sur espaces public et privé seront réfléchis de manière concomitante pour optimiser l'offre, sans oublier le stationnement vélo.

Conforter les réseaux piéton-vélo inter communaux

Le projet de L'Hermitage vise à affirmer les réseaux de chemins piétons-cycles comme mode de déplacements quotidiens de courte et moyenne distance en rendant plus lisibles les itinéraires, en développant les continuités, le traitement des espaces et cheminements intra et intercommunaux.

Le maillage des modes doux interne est aujourd'hui bien réparti à l'échelle des différents quartiers de la commune. Les cheminements ont été bien intégrés dans les développements urbains successifs (notamment les secteurs pavillonnaires de l'après-guerre). Il convient de les conserver et les développer. L'usage de ce maillage pourra toutefois être favorisé en améliorant sa lisibilité, notamment en travaillant sur le jalonnement.

Il est prévu d'articuler le réseau intra et extra urbain à partir de plusieurs circuits pédestres sillonnant le centre-ville, divers quartiers et les espaces agro-naturels environnants.

Concernant les liaisons intercommunales cyclistes, à l'instar de celles vers la Chapelle-Thouarault et le Rheu, plusieurs projets sont en réflexion dont l'aménagement d'une voie vélo vers Vezin-le-Coquet. Les liaisons vers Saint-Gilles et Pacé pourraient aussi faire l'objet d'amélioration à plus long terme.

Poursuivre l'optimisation de l'offre de transports bus à l'échelle intercommunale

Une réflexion globale d'amélioration du fonctionnement de la ligne de bus jusqu'à Rennes via Vezin-le-Coquet a été entreprise. Divers aménagements donnant la priorité aux bus contribuent à améliorer l'efficacité du service au bénéfice des usagers. L'Hermitage bénéficie de plusieurs arrêts le long de l'axe viaire central de la route de Rennes permettant une bonne accessibilité des quartiers d'habitat, complété par un réseau de cheminement de rabattement vers les arrêts.

Conforter les abords de la halte ferroviaire

La halte ferroviaire de L'Hermitage constitue un atout fort pour la commune. Le temps de trajet jusqu'à la gare de Rennes est inférieur à 10 mn. Enclavée et manquant de visibilité, il s'agit de la valoriser progressivement notamment en améliorant les aménagements urbains aux abords pour rendre les accès et le stationnement plus aisés. Le report du trafic lié à l'activité de Lactalis par la réalisation d'une voie à l'ouest contribuera fortement à apaiser les circulations et donc les accès. Une offre de stationnement complémentaire pourrait aussi être étudiée au sud des voies ferrées en relation plus directe avec les axes viaires pour favoriser les rabattements. Un réseau piéton-vélo au sein de la ZA de la Hautière qui concentre de nombreux emplois, pourrait aussi se déployer.

L'optimisation de l'usage de cette infrastructure de déplacement constitue un enjeu fort pour améliorer à terme l'organisation des mobilités à une échelle qui rayonne au niveau intercommunal voire au-delà.

Favoriser les éco-mobilités sur le projet de développement urbain sud

Le futur quartier sud fera l'objet d'une réflexion innovante en matière de mobilité. Plusieurs modes de déplacements sont envisagés de manière à donner une place importante aux déplacements doux et actifs :

- Requalification des accès viaires, notamment la rue du Grand Clos pour un réel partage sécurisé de la voie qui se prolongera pour irriguer le quartier,
- Organisation d'un réseau interne apaisé des voies résidentielles et de desserte,
- Création d'une passerelle de franchissement des voies ferrées pour assurer une liaison entre le centre-ville via le parc du Presbytère et le nouveau quartier qui soit aussi un événement urbain, un véritable espace public accessible à tous,
- "élargissement" ou "passerelle adossée" au pont enjambant les voies ferrées sur la route de Mordelles pour rendre les déplacements doux plus confortables et sécurisés,
- Aménagement de liaisons favorisant l'usage à proximité des transports en commun (bus et train),
- Amplification du tracé du CRAPA et connexion avec le réseau piéton interne et externe.



Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "ZA de Margat"

Extension urbaine : Création d'une nouvelle zone d'activités.



Description du site

Localisation et délimitation : la ZA de Margat s'inscrit en continuité urbaine à l'Ouest du centre-ville. Les limites physiques de la ZA sont :

- À l'Est, le secteur sportif de la commune, intégrant des équipements publics dont une salle ;
- À l'Ouest, une zone humide classée en secteur naturel stricte ;
- Au Nord, la RD n°125 ;
- Au Sud, la voie ferrée.

Superficie

Elle fait près de 4 ha.

Occupation / usage actuels

Le site est initialement constitué de parcelles agricoles.

Enjeux / objectifs

Développement économique : Créer une zone d'activités dite de proximité permettant d'accueillir prioritairement des activités artisanales et industrielles.

Déplacement : Résoudre les problèmes d'accès du pôle Lactalis liés à une entrée/sortie principale et unique au niveau secteur aggloméré. Actuellement, les camions transitent dans le secteur aggloméré - rotations quotidiennes – et empruntent la voirie de desserte de la gare, engendrant conflits d'usage et risques d'accident.

Le potentiel urbanisable situé au Sud de la RD n°125 permettrait de basculer l'entrée principale de Lactalis et limiterait ainsi les flux journaliers des camions dans le secteur aggloméré.

Environnement et paysage : Préserver les haies et la structure bocagère afin de respecter le paysage environnant. Préserver les éléments environnementaux (espace boisé classé, zone humide...) située à proximité immédiate de cette future ZA.

Développement durable :

- Éviter la consommation excessive du foncier en définissant des tailles de parcelles optimales : proposer une démarche innovante en termes d'économie du foncier, notamment des densités nouvelles.
- Gestion des eaux pluviales : maîtriser le coefficient d'imperméabilisation en proposant des modes alternatifs de gestion de l'eau en superficie (noues, bassins).

- Appréhender la composition de l'opération (orientation des bâtiments, matériaux, structure...etc.) afin qu'elle permette la performance énergétique des bâtiments.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la création d'un nouveau parc d'activités à usage principal d'artisanat et industriel.

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

- S'assurer de la cohérence des gabarits de construction et que les hauteurs de construction s'intègrent dans le paysage bâti environnant ;
- Prendre en compte l'ensoleillement pour l'implantation des constructions nouvelles ;
- Valoriser les éléments existants du site : topographie, parcellaire rural, éléments du paysage (trame végétale)

2/ Traitement des lisières

Cette zone d'activités assurera une nouvelle limite communale de l'agglomération par :

- La conservation de l'espace naturel à l'extrémité Ouest et les zones humides repérées dans le cadre de l'actualisation de l'inventaire ;
- L'aménagement de l'entrée de ville avec la création d'une nouvelle voirie qui desservira à la fois la ZA de Margat et le site industriel de Lactalis ;
- Le maintien des vues sur le grand paysage.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

- Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental
- Les espaces publics seront peu présents dans la ZA de Margat : l'objectif est de densifier ce parc d'activités et d'économiser le foncier en l'optimisant au maximum.
- Des cheminements et connexions piétonnes seront prévus pour permettre la découverte et la mise en valeur de la zone naturelle
- La réduction des surfaces imperméabilisées sera privilégiée par la création de toits-terrasses ; parkings verts, pavés non joints...
- La gestion des eaux pluviales sera alternative.

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

- Favoriser l'implantation des bâtiments économes et producteurs d'énergie (panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, isolation, pompe à chaleur...etc.).
- Favoriser la compacité des bâtiments.

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

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Création d'un nouvel accès depuis la rue de Monfort.

Voies structurantes : Depuis cet accès, une voirie structurante desservira la ZA de Margat ainsi que le site de Lactalis.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°53 permet de relier le centre-ville de l'Hermitage au centre-ville de Rennes. Par ailleurs, la voie ferrée permet de relier la gare de l'Hermitage à la gare de Rennes.

Desserte pour les modes actifs : Un cheminement dédié s'implantera au niveau de la zone naturelle. Des trottoirs seront adjacents à la voirie principale.

Stationnement : Principe de la gestion à la parcelle. La possibilité de mutualiser les besoins entre entreprises sera étudiée.

Condition de réalisation

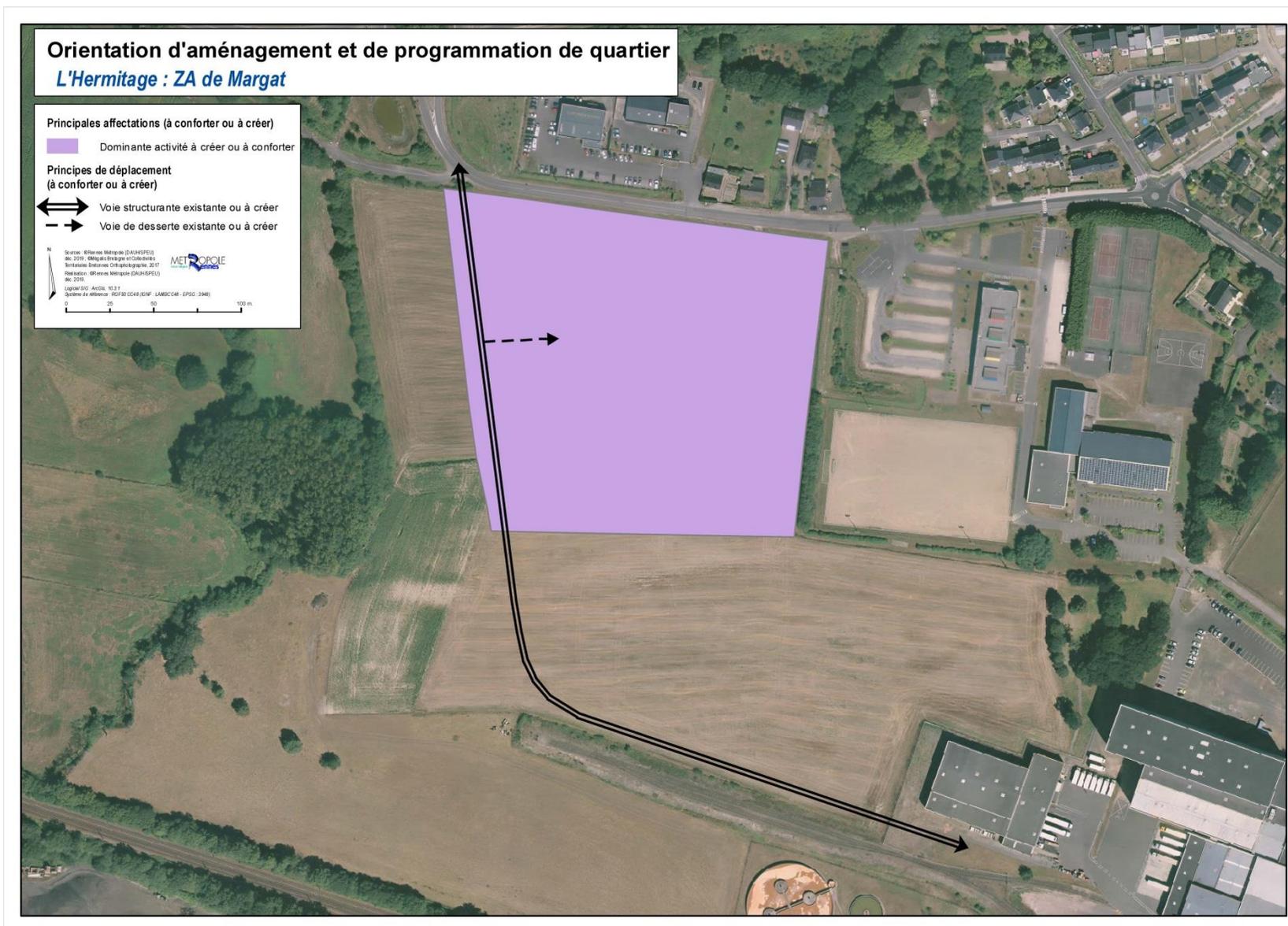
Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires à la ZA se réalisent depuis 2024.



2. OAP "Le Vieux Four"

Renouvellement urbain : restructurer une partie du secteur Sud



Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe au Sud de la commune sur le lieu-dit "Le Vieux Four" en bordure de la rue de Mordelles. Au nord se situe la zone d'activité de la Hautière.

Superficie

Environ 1 hectare, intégrant un chemin bocager préexistant

Occupation / usage actuels

Le site est initialement constitué de jardins d'agrément et de potagers de pavillons localisés sur de très grandes parcelles.

Enjeux / objectifs

L'aménagement-restructuration de ce secteur devra permettre d'intégrer un certain nombre d'enjeux :

- Proposer une morphologie d'habitat individuel dense, adaptée à l'environnement existant en respectant les orientations du PLH en matière de diversité, notamment par une offre de logements régulés
- Assurer les continuités des liaisons douces depuis la ZA vers le lotissement futur,
- Mettre en valeur le cheminement piéton entre la rue de Mordelles et la route du Champ du Puits.

Vocation et programmation

Vocation : le projet prévoit la construction d'environ 23 logements.

Mixité fonctionnelle : proposer un habitat individuel dense.

Mixité sociale : réaliser une part de logements régulés.

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

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le projet vise à préserver la qualité du cadre de vie par la maîtrise de l'échelle urbaine et par une accroche fonctionnelle et paysagère fine à l'existant.

L'un des enjeux et objectif fort à atteindre dans ce projet est celui de garder une forme urbaine présente sur site qui préservera la qualité de "Hameau" du lieu.

Les habitations seront de type R+1+combles/attiques pour garantir la préservation de l'intimité et la présence de la nature.

Situé dans la partie agglomérée de l'Hermitage sur de grandes parcelles sous-utilisées, une densité douce sera recherchée pour répondre aux objectifs de production de logements de la commune et de la métropole et limiter également la consommation d'espaces agricoles.

2/ Traitement des lisières

Avec la création de ce nouveau secteur d'habitat, il est primordial de garantir une qualité urbaine mettant en valeur les atouts du site. Pour se faire il est proposé de développer le lotissement autour du cheminement piéton existant, accentué par la préservation des haies bocagères et de sujets remarquables, qui lui-même participe au cheminement des eaux pluviales.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

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

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 automobiles se feront à partir de la rue de Mordelles (ex D287).

Voies structurantes : La voie de desserte au sud de l'opération permet l'accès à deux poches d'urbanisation distinctes afin de préserver la continuité paysagère du chemin creux central. Au besoin, une autre voie débouchant sur la route du Champs du Puits permettrait la traversée du quartier uniquement pour les véhicules de réputation et de sécurité.

Desserte en transports collectifs : Le site est desservi à proximité par le réseau de transport en commun. Des améliorations seront recherchées, notamment en lien avec les liaisons douces du futur quartier.

Desserte pour les modes actifs : La création d'une liaison douce permettra la desserte pour les modes actifs vers la route du Champs du Puits.

Condition de réalisation

~~L'aménagement~~—La réalisation est prévue dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

La démolition d'une habitation et d'un garage existant sur l'une des parcelles est programmée.

L'aménagement du chemin communal est prévu dans cette opération.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

3. OAP "Sud Agglomération"

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



Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe au Sud de la commune. Il est délimité par la voie ferrée au Nord, la ZA de la Hautière à l'Ouest, la RD 297 au Sud et la RD 21 en direction de Le Rheu à l'Est.

Le site est traversé en son centre par un espace d'activité agricole qui sera compatible avec la nouvelle fonction d'habitat à donner au quartier.

Superficie

Environ 25 hectares.

Occupation / usage actuels

Le site est initialement constitué de parcelles agricoles. Le pôle tennis est implanté dans le secteur et représente un équipement de portée intercommunale.

Enjeux / objectifs

Ainsi l'aménagement de ce secteur dans le cadre de la ZAC du Lindon devra permettre d'intégrer un certain nombre d'enjeux :

- Proposer des typologies d'habitat diversifiée et adaptées aux différentes situations en présence afin de répondre au besoin de création de nouveaux logements en réponse au PLH,
- Assurer les continuités, les liens et l'attractivité du nouveau quartier par rapport à la ville existante et le centre-ville notamment à travers des modes de déplacements doux,
- Mettre en valeur le site et notamment à travers le paysage et le parcours CRAPA en présence,
- Articuler activités économiques / projet agricole / habitat

Vocation et programmation

Vocation : le projet prévoit essentiellement la construction d'environ ~~550~~ 600 logements ainsi qu'un potentiel équipement public (non défini à ce stade).

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

Préservation de la qualité du cadre de vie par la maîtrise de l'échelle urbaine et par une accroche fonctionnelle et paysagère fine à l'existant.

L'un des enjeux et objectif fort à atteindre dans ce projet est celui d'imaginer une forme urbaine spécifique au site qui alliera habitat individuel et compacité, variation des formes et préservation de l'intimité, urbanité et présence de la nature.

C'est dans la pertinence des solutions urbaines proposées et la finesse de leurs déclinaisons par secteur que le quartier trouvera sa spécificité et la source de son attractivité :

- Organiser les modes de groupement des unités entre elles en fonction des situations pressenties.
- Répartir les logements collectifs au sein des différents îlots.

2/ Traitement des lisières

Avec la création de ce nouveau quartier, il est primordial de garantir une accroche urbaine non seulement avec le centre-bourg existant mais également en mettant en valeur les atouts du site. Pour se faire il est proposé de développer les caractéristiques suivantes :

- Chemins et haies bocagères. Il s'agit de préserver et de conforter l'ensemble des haies bocagères présentes sur le site. Elles qualifient les cheminements et notamment le CRAPA, soulignent le dénivelé du terrain et participent au cheminement des eaux pluviales.
- La pente et les horizons pourront être mis en valeur à travers le maintien des espaces ouverts dans le projet afin de permettre des vues vers le grand paysage. Il s'agira également d'appuyer la trame d'implantation des constructions sur la pente afin de mettre en valeur le dénivelé du terrain.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

La gestion des eaux pluviales sera aérienne en associant fossés et bassins de faible profondeur. Le projet tiendra compte en particulier de la présence d'une zone humide au sud du site, dans une logique d'évitement, de réduction ou de compensation le cas échéant. Il est prévu de l'intégrer dans la trame environnementale et paysagère du projet.

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

Il pourra être tiré parti des ressources locales et notamment de la terre en envisageant l'utilisation de matériaux comme la terre, pour insuffler une dynamique écologique sur le site. C'est aussi une façon de s'inscrire dans une tradition constructive locale.

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

Servitudes : Voir annexes.

Le site est notamment grevé de 3 servitudes d'utilité publique :

- Servitude relative au réseau de distribution de gaz [I3], en raison de la présence d'une canalisation Ø 200 de transport de gaz naturel à haute pression sur son emprise
- Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques [I4], en raison de la présence du réseau HTB transport 90 KV n°1 L'Hermitage Belle-Epine sur son emprise
- Servitude relative au chemin de fer [T1], en raison de la présence de ligne SNCF Rennes-Saint-Brieuc au nord de son emprise. Le site est ainsi localisé dans la bande de nuisance sonore de 250 m affectée de part et d'autre de la voie ferrée.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Les accès automobiles se feront à partir du réseau viaire préexistant. A l'Ouest, le quartier se raccordera sur la rue du Grand Clos qui sera requalifiée jusqu'à l'intersection de la rue de Mordelles. A l'Est le quartier sera accessible avec le réaménagement du carrefour Croix l'Abbé/RD21. Les 2 secteurs (Est et Ouest) ne sont volontairement pas reliés via un axe automobile pour préserver ces nouveaux quartiers d'habitat de la circulation et favoriser les mobilités douces.

Voies structurantes : L'accroche structurante au nouveau quartier aura lieu via la rue du Grand Clos dont la requalification apparaît nécessaire. Cet axe structurant devra assurer une accroche qualitative de tous les modes de déplacements entre le tissu existant et le nouveau quartier.

Desserte en transports collectifs : Le site est desservi à proximité par le réseau de transport en commun. Des améliorations seront recherchées, notamment en lien avec les liaisons douces du futur quartier.

Desserte pour les modes actifs : Apparaissant comme essentielle pour assurer une bonne connexion du nouveau quartier à la partie existante, la création d'une passerelle de franchissement de la voie ferrée pour les modes de déplacements doux entre le parc du Presbytère et le nouveau quartier sera étudiée. Il est envisagé une desserte viaire dissociée des chemins existant limitant le nombre de coupure du CRAPA. Une trame viaire aux profils hiérarchisés et adaptés aux différentes situations permettra une circulation apaisée au sein du quartier.

Stationnement : Une optimisation de l'offre de stationnement sera recherchée.

Condition de réalisation

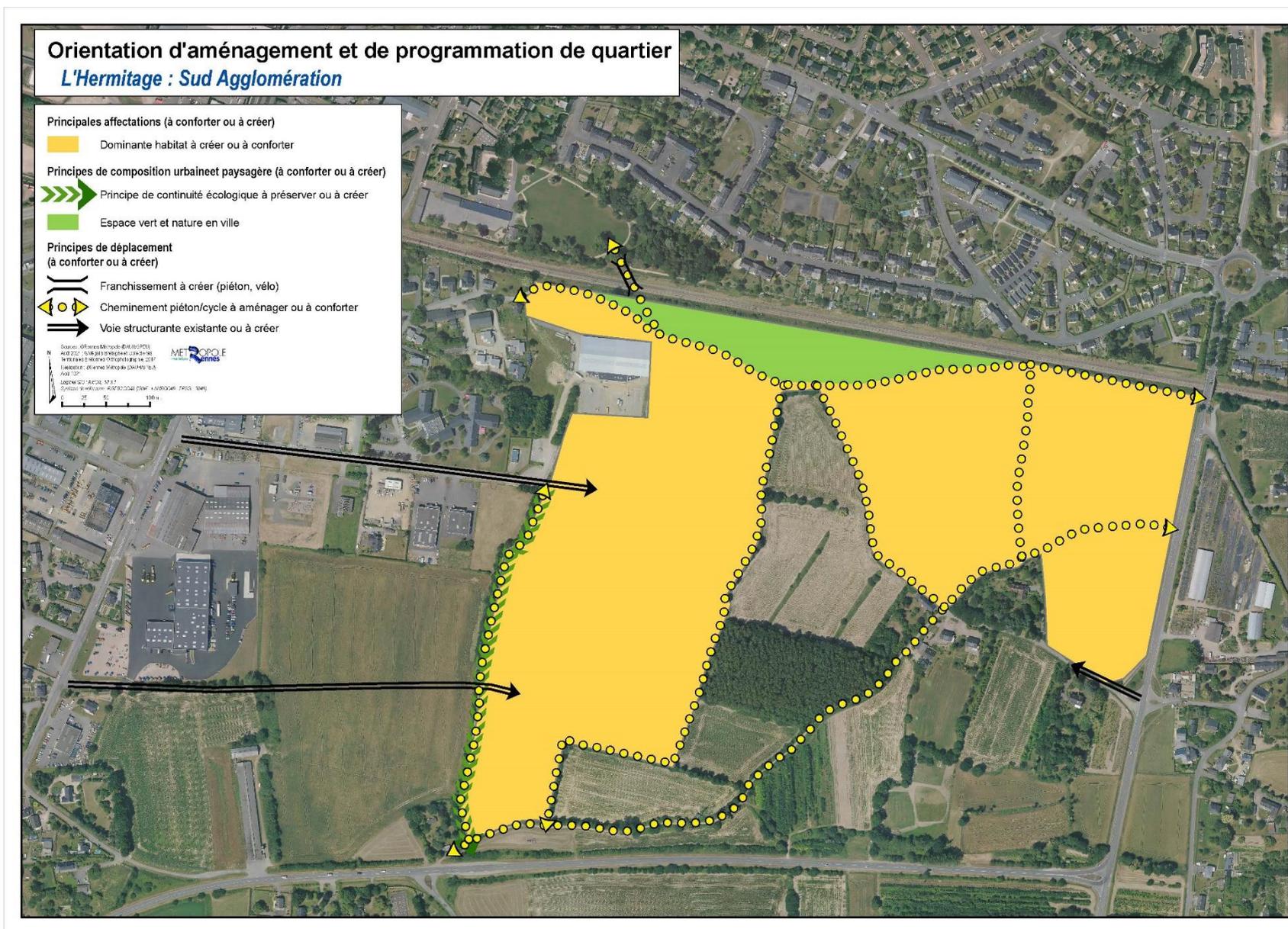
Aménagement dans le cadre de la ZAC du Lindon.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

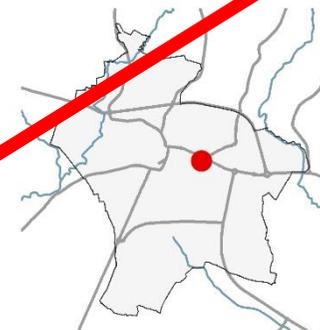
Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires à la ZA se réalisent depuis 2022.



4. OAP "La Rossignolière"

Renouvellement Urbain : accompagner la mutation urbaine



Superficie

Environ 2 hectares.

Occupation / usage actuels

Le site est constitué d'un ancien garage, de pavillons localisés sur de grandes parcelles, d'anciens terrains de sport du lotissement de la Rossignolière conçu par Gaston Bardet dans les années 1960 et d'un espace vert.

Enjeux / objectifs

- Définir un projet d'ensemble et assurer une réalisation cohérente tant sur les aspects urbains et architecturaux que sur les questions foncières,
- Assurer et renforcer les continuités Est-Ouest et Nord-Sud des modes de déplacements doux,
- Proposer des typologies d'habitat diversifiée afin de répondre au besoin de création de nouveaux logements en réponse au PLH,
- Évaluer la possibilité d'implanter un équipement d'intérêt général
- Marquer l'entrée de ville par un front bâti structuré sur la Rue de Rennes,
- Réaménager le square de l'espace vert de la Rue de la Rossignolière

Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe au Sud de la commune. Il est délimité par la Rue de Rennes au Nord, l'espace vert de la Rue de la Rossignolière à l'Ouest, les anciens terrains de sport au Sud et les jardins des pavillons de la Rue de la Meslais à l'Est.

Vocation et programmation

Vocation : le projet prévoit essentiellement la construction d'environ 100 logements ainsi qu'un espace public de quartier (square).

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 / l'hectare

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Préservation de la qualité du cadre de vie par la maîtrise de l'échelle urbaine et par une accroche fonctionnelle et paysagère fine à l'existant.

L'un des enjeux à atteindre dans ce projet est celui de varier les formes urbaines en proposant un épannelage décroissant de la Rue de Rennes vers les pavillons de la Rue Grande Rue.

Les habitations seront de type collectifs sur la Rue de Rennes en R+2+combles/attiques ou en R+3, de type intermédiaires en R+2 ou en R+1+combles/attiques dans la partie centrale et de type individuel groupé en R+1 en limite des jardins des pavillons pour garantir la préservation de leur intimité.

2/ Traitement des lisières

Préservation de l'intimité des jardins des pavillons existants.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : La gestion des eaux pluviales se fera au maximum en gestion à la parcelle, en associant fossés et bassins de faible profondeur.

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

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 :

Voies structurantes : Le nouveau quartier sera desservi par une voirie interne accessible depuis la Rue de Rennes. Cette voirie sera traitée en zone apaisée : la priorité sera donnée aux piétons et aux cycles.

Desserte en transports collectifs : Le site est desservi à proximité par le réseau de transport en commun (arrêt de bus sur la Rue de Rennes).

Desserte pour les modes actifs : La création de liaisons douces permettra une desserte optimisée pour les modes actifs notamment vers le centre-ville, en lien avec les circulations existantes dans le lotissement Bardet.

Stationnement : une optimisation de l'offre de stationnement sera recherchée.

Condition de réalisation

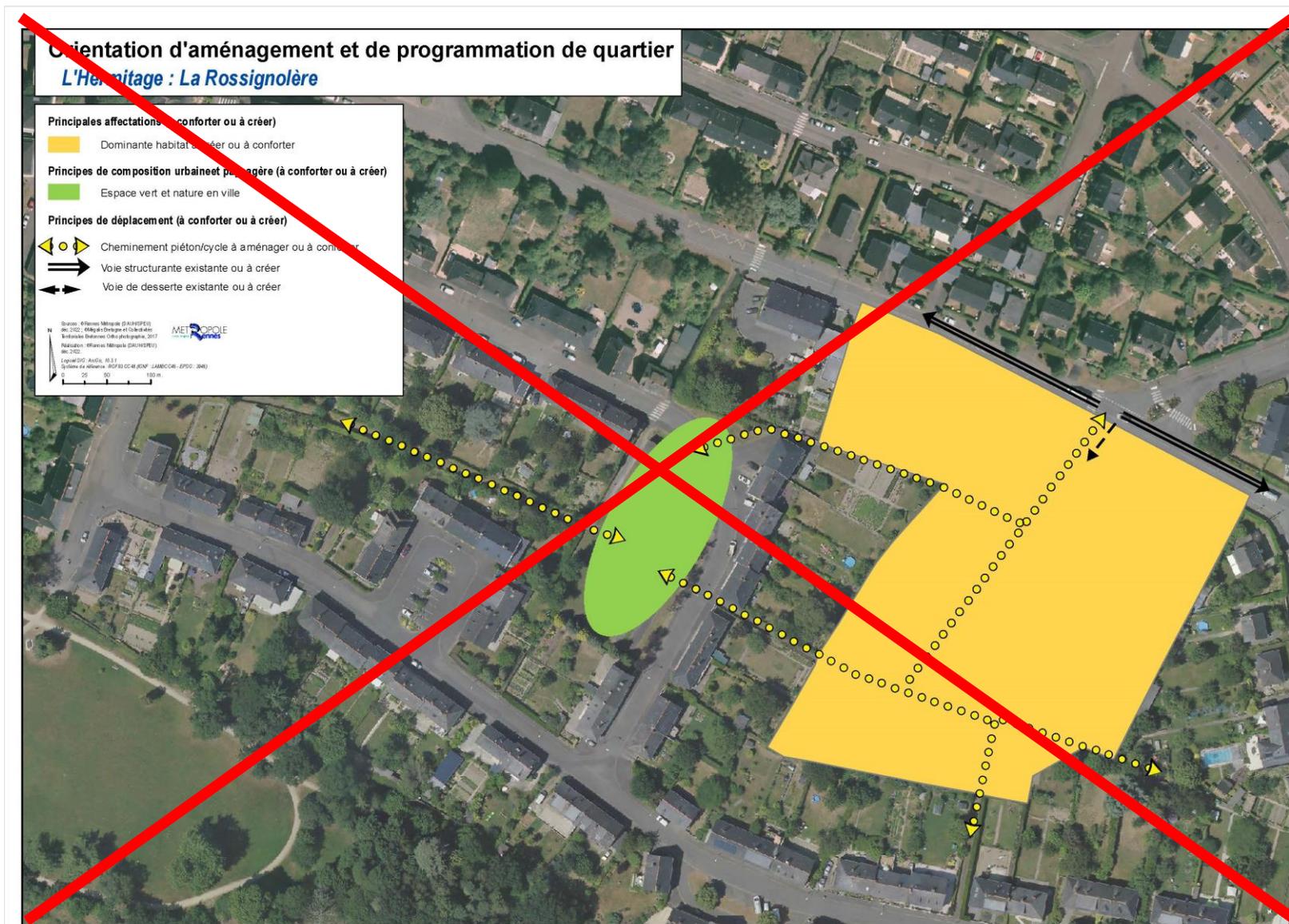
Les diverses opérations devront respecter le cadre du projet d'ensemble.

La démolition d'habitations et d'un garage est programmée.

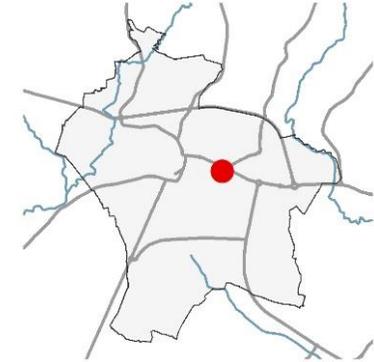
L'aménagement de venelles communales et d'un square public est prévu dans cette opération.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.



OAP "La Rossignolière"



Superficie

La superficie de près de 8 400 m² s'étend sur 2 secteurs V1 (environ 5 900 m²) et V2 (environ 2 500 m²).

Occupation / usage actuels

Le site est constitué de pavillons localisés sur de grandes parcelles, d'anciens terrains de sport du lotissement de la Rossignolière conçu par Gaston Bardet dans les années 1960 et d'un espace vert.

Description du site

Localisation et délimitation : Les secteurs se situent au Sud de la commune. Ils sont délimités par la Rue de Rennes au Nord, l'espace vert de la Rue de la Rossignolière à l'Ouest, les anciens terrains de sport au Sud et les jardins des pavillons de la Rue de la Meslais à l'Est.

Enjeux / objectifs

- Définir un projet d'ensemble et assurer une réalisation cohérente tant sur les aspects urbains et architecturaux que sur les questions foncières,
- Assurer et renforcer les continuités Est-Ouest et Nord-Sud des modes de déplacements doux,
- Proposer des typologies d'habitat diversifié afin de répondre au besoin de création de nouveaux logements en réponse au PLH,
- Marquer l'entrée de ville par un front bâti structuré sur la Rue de Rennes,
- Réaménager le square de l'espace vert de la Rue de la Rossignolière.

Vocation et programmation

Vocation : le projet V1 prévoit essentiellement la construction d'environ 30 logements. Le secteur V2 est non défini à ce jour mais est aussi à vocation d'habitat.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

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

Densité minimale attendue par le SCoT : 41 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Il sera recherché la préservation de la qualité du cadre de vie par la maîtrise de l'échelle urbaine et par une accroche fonctionnelle et paysagère fine à l'existant.

Le projet V1 prévoit de varier les formes urbaines en proposant un épannelage décroissant de la Rue de Rennes vers les pavillons de la Rue Grande Rue.

Les habitations seront de type collectifs sur la Rue de Rennes à R+2 à R+1+combles/attiques/ partiel et de type individuel groupé en limite des jardins des pavillons pour garantir la préservation de leur intimité.

2/ Traitement des lisières

Préservation de l'intimité des jardins des pavillons existants.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : La gestion des eaux pluviales se fera au maximum en gestion à la parcelle, en associant fossés et bassins de faible profondeur.

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

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Les 2 secteurs V1 et V2 seront desservis par des voiries accessibles depuis la Rue de Rennes.

Voies structurantes : La voirie du secteur V1 sera traitée en zone apaisée : la priorité sera donnée aux piétons et aux cycles.

Desserte en transports collectifs : Le site est desservi à proximité par le réseau de transport en commun (arrêt de bus sur la Rue de Rennes).

Desserte pour les modes actifs : La création de liaisons douces permettra une desserte optimisée pour les modes actifs notamment vers le centre-ville, en lien avec les circulations existantes dans le lotissement Bardet.

Stationnement : une optimisation de l'offre de stationnement sera recherchée.

Condition de réalisation

Les secteurs V1 et V2 doivent s'intégrer dans l'organisation viaire et la composition urbaine d'ensemble et respecter les orientations et schémas définis.

Les secteurs V1 et V2 se réaliseront chacun dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

Orientation d'aménagement et de programmation de quartier *L'Hermitage : La Rossignolère*

