



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C-2 Échelle communale

### La Chapelle-des-Fougeretz

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

<b>Partie 1 Le projet urbain communal .....</b>	<b>4</b>
1. Préserver le bien commun .....	9
2. Maitriser le développement urbain .....	10
3. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et les mobilités .....	11
<b>Partie 2 Les OAP de quartier .....</b>	<b>13</b>
1. OAP du Cœur de ville .....	15
2. OAP secteur centre-bourg .....	20
3. OAP des secteurs en extension urbaine : Pont-Romain/les Longrais, La Viennais, Rue de Pacé .....	23

## 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 Durable (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
- Extension urbaine à plus long terme
- Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour de l'habitat

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

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

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

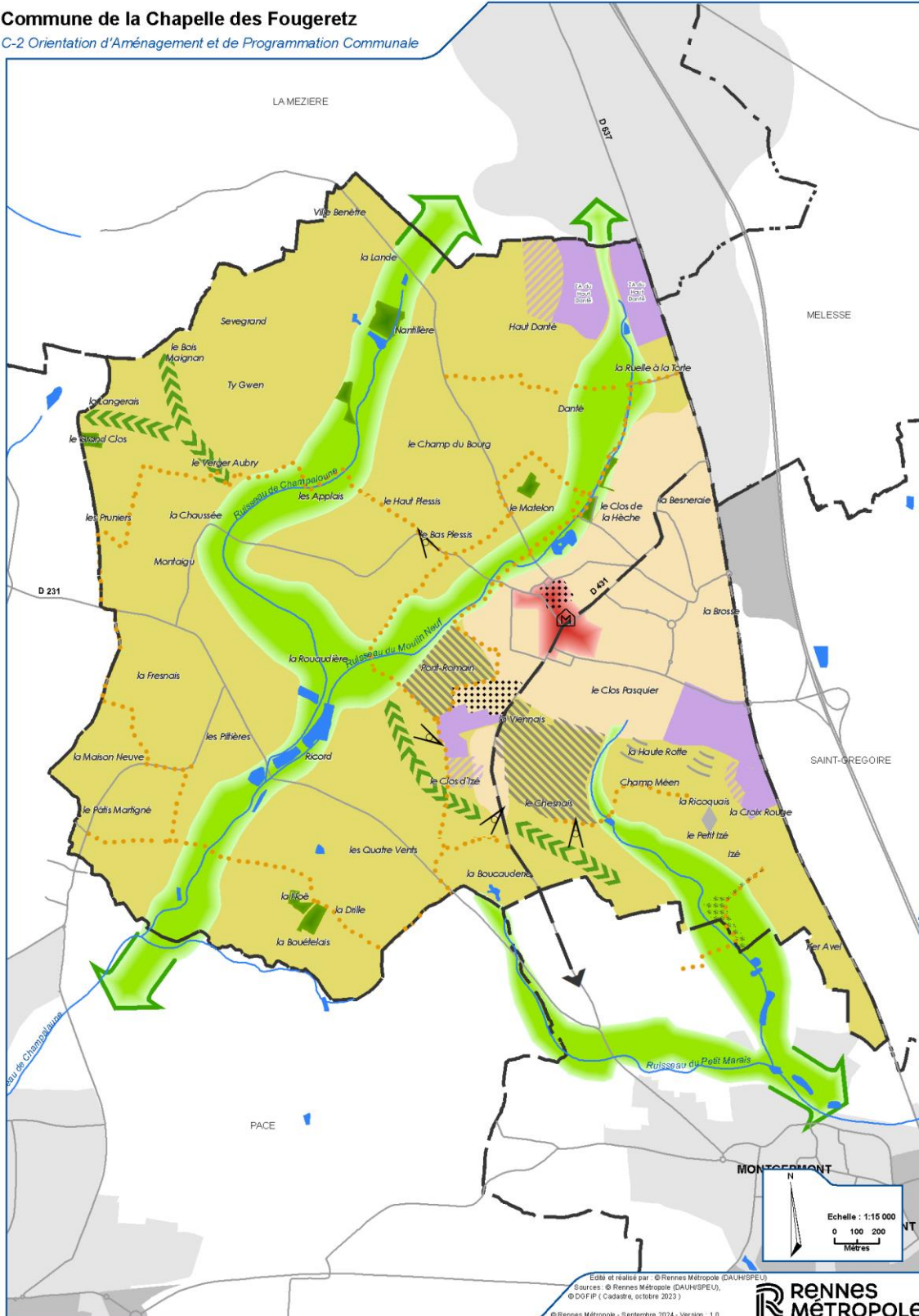
- Desserte en transport en commun
- Cheminement doux communal

### Éléments de contexte









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

### Commune de la Chapelle des Fougeretz








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
-  Extension urbaine à plus long terme
-  Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour de l'habitat






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

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

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

-  Desserte en transport en commun
-  Cheminement doux communal

### Éléments de contexte

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



## Introduction

La commune de la Chapelle-des-Fougeretz est située au nord-est de la Métropole rennaise, aux portes de Rennes.

L'originalité de la commune réside dans le fait qu'il y a une forte interpénétration ville/campagne qui conforte son image de "commune nature".

A proximité de la plaine du Meu, dans la vallée de l'Ille, elle est caractérisée par deux bassins versants : celui de la Flume à l'ouest et celui de L'Ille et Illet à l'Est. Cette situation géographique lui confère une richesse écologique (présence des zones humides, ripisylves qui bordent les cours d'eau) et paysagère (bourg en promontoire sur la vallée à l'ouest et au sud).

La proximité du Cœur de Métropole et des grands axes de communication (route du meuble et RN 137 vers Saint-Malo, rocade de Rennes), s'est traduit par un développement urbain important et un dynamisme économique (présence de 206 entreprises avec les commerces, et l'artisanat ...). L'offre importante en termes d'équipements et de services renforcent son attractivité.

Pour les 15 prochaines années, l'enjeu sera donc de poursuivre et d'accompagner ce développement tout en préservant et valorisant ce qui fait l'identité communale et participe aux qualités du territoire.

## 1. Préserver le bien commun

Les évolutions urbaines passées et à venir participent au développement du territoire communal et sont en ce sens souhaitables et nécessaires. Leur acceptabilité, autant d'un point de vue social qu'environnemental, suppose toutefois de s'appuyer sur ce qui fait sens sur le territoire et participe à son identité et à la qualité de son cadre de vie.

### La trame verte et bleue et les milieux sources

Le territoire communal joue un rôle majeur dans le fonctionnement écologique du bassin rennais, en faisant le lien entre les vallées de la Flume et celle de l'Ille et Illet.

Il est donc nécessaire de protéger ces fonds de vallées, de les valoriser en particulier dans leur traversée des zones urbanisées, et dans certains cas de recréer les conditions leur permettant de jouer leur rôle de corridor écologique :

- coulée verte de la Flume : ruisseau du Moulin Neuf et Champalaune petit affluent de la Flume orienté nord-est/Sud-ouest et ruisseau de la Bouetelais ; vallons dégagant des vues sur Pacé, coteaux de Montfort et vues sur le bourg ;
- vallon d'Izé, trait d'union avec la commune de Montgermont, offrant de larges vues sur Rennes-Villejean et les Horizons et sur le bourg.

Cette même démarche est à mener sur tout un ensemble de milieux naturels qui jouent un rôle essentiel au sein de la trame verte et bleue. Il s'agit de zones humides et pièces d'eau paysagées dont notamment le Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique des Cloziaux, de secteurs bocagers et de boisements (secteurs de Sévegrand, La Noé, la Drille...) dont il est primordial d'assurer la connexion avec le reste du réseau écologique (connexion pour exemple avec le bois de Laval sur la commune de Montgermont).

La protection stricte des zones humides vise quant à elle, la confortation de leur rôle écologique, et un bon fonctionnement hydrologique du territoire (infiltration des eaux pluviales) afin notamment de limiter les épisodes d'inondations qui peuvent être observés, en aval.

L'objectif pour les prochaines années sera de venir conforter les espaces naturels et de développer l'ossature verte urbaine pour en améliorer l'accessibilité et la fonction écologique (anciennes haies bocagères, parcs et espaces verts, cheminements doux paysagés).

### La valorisation du paysage et du patrimoine bâti

Les lisières paysagères à l'ouest et au sud font partie des objectifs communaux de préservation et de valorisation du territoire communal : depuis la ville vers la campagne et depuis la campagne vers la ville.

Aussi, le projet repose sur les axes suivants :

- affirmation du lien entre le centre-ville et le parc du Matelon amenant la nature aux portes de la ville et permettant aux habitants de trouver des espaces de loisirs et de détente à caractère naturel à proximité du cœur de ville ;
- préservation du paysage ouest de l'aire agglomérée ;
- requalification des franges paysagères au sud, par :
  - . un projet de renouvellement urbain au niveau des friches industrielles,
  - . le développement urbain résidentiel au sud du bourg entre les deux vallées et en lien avec l'urbanisation de la Sénéstrais,
  - . la préservation du plateau bocager du site des quatre vents à La Rigoudais en lien avec les grandes ouvertures paysagères sur Pacé et Montgermont et la trame verte et bleue dessinée par les deux vallées,
  - . la préservation du Champ urbain de Champalaune, au sud de la commune.

La protection et la valorisation du patrimoine architectural font partie du projet urbain de la Chapelle-des-Fougeretz, en particulier le bâti en terre caractéristique du Pays de Rennes, les fermes traditionnelles et manoirs (du Chenay, du Plessis-Beaucé ou encore de Sévegrand) qui ponctuent la commune. Cette valorisation se réalise

notamment au travers du changement de destination (dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole).

Dans cette même logique, certains principes de compositions urbaines caractéristiques génèrent des ambiances agréables et participent à la qualité du cadre de vie :

- l'ordonnement du bâti comme moyen de mise en scène et de cohérence urbaine,
- l'ouverture du bâti sur l'espace public,
- le végétal comme élément de lien et de support des mobilités douces.

Il s'agit donc, dans la mesure du possible, de faire de ces principes des fils conducteurs, des intangibles à préserver et dupliquer pour l'évolution future des tissus urbains.

## Les espaces agro-naturels

La préservation des espaces agro-naturels et de leurs fonctions productives (63 % du territoire communal est dédié à l'agriculture), passe par la limitation des implantations d'activités non agricoles ainsi que d'habitat à proximité des sièges d'exploitation. Cette préservation nécessite un encadrement du changement de destination des bâtiments agricoles.

Le développement urbain à l'horizon 2035 se fonde également sur une approche plus durable, alliant sobriété foncière et intensification de l'existant afin de modérer la consommation d'espaces et ainsi réduire l'étalement urbain. Cela se traduira par la poursuite des actions de renouvellement urbain et par une consommation foncière d'environ 33 ha à destination principale d'habitat à l'horizon 2035, et 15 ha pour l'activité. Des secteurs de développement à plus lointaine échéance sont également identifiés (Champs Méen) afin d'apporter une lisibilité de long terme à la profession agricole.

Le caractère paysager et naturel des espaces au sud du secteur d'extension urbaine sera renforcé.

## La durabilité du territoire

L'étalement urbain et les modes d'habiter des dernières décennies apparaissent aujourd'hui peu vertueux sur le plan énergétique et peu durables sur le plan environnemental.

Le projet communal à l'horizon 2035 vise donc à corriger ces travers en privilégiant, lorsque cela est possible et souhaitable une mixité fonctionnelle, en particulier entre le logement et les équipements, ou avec le commerce en cœur de ville.

À ce titre par exemple, seront privilégiés :

- les formes urbaines plus compactes, favorisant les économies d'énergie et limitant les déperditions de chaleur,
- la production d'énergies renouvelables,

- le rôle de régulateur climatique de la végétation en ville par la poursuite du maillage vert dans le tissu urbain existant et dans les nouvelles opérations.

Dans l'objectif d'un développement durable, le projet encouragera les intensifications des tissus urbains et permettra une évolution du bâti existant.

## 2. Maitriser le développement urbain

### L'accueil des populations

Dans l'objectif d'offrir aux Chapeillois une liberté de choix leur permettant un parcours résidentiel complet sur la commune, ainsi que pour accompagner les mutations sociologiques de la population (vieillesse, décohabitation, renouvellement des ménages) et organiser l'accueil des populations existantes et à venir, la production de logements se poursuit sous des formes urbaines diversifiées (individuels, intermédiaires et collectifs) et différents produits (locatif social, accessions aidées, régulé et libre).

Ces objectifs de production de logements se traduiront à travers plusieurs projets urbains sur la commune, combinant renouvellement urbain et extension. Parmi les principales évolutions :

- le renouvellement urbain du cœur de ville au travers du schéma directeur conduit par la commune,
- l'aménagement en extension urbaine des secteurs Pont-Romain et Viennois,
- le renouvellement urbain du site Hardy,
- la construction de logements en diffus sur les espaces déjà urbanisés selon le principe d'intensification urbaine,
- la réflexion autour d'un habitat adapté, pour l'accueil des gens du voyage sur des sites qui seront identifiés à terme.

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

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

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

## La consolidation et le développement des zones d'activités économiques

La commune dispose de plusieurs zones d'activités de typologies variées et bien réparties sur le territoire, véritable atout en matière d'emploi de proximité. L'objectif pour les prochaines années sera donc de soutenir les entreprises existantes et de permettre l'implantation de nouvelles activités en : permettant une intensification des sites actuels et ainsi faciliter l'évolution des entreprises existantes (par exemple extension) ;

- prévoyant une nouvelle offre foncière à destination des activités de proximité, en lien avec les orientations programmatiques et calendaires du Schéma d'Aménagement Économique métropolitain en particulier par :
  - La poursuite à long terme de l'aménagement dédié aux activités de proximité, dans la continuité de la zone de la Croix Rouge,
  - L'extension ouest, à long terme de la zone d'activité du Haut Danté,
  - Le développement d'activités diversifiées tant en terme de taille que de destinations à dominante productive ou de bureaux dans les zones d'activités
- préservant les exploitations agricoles.

## La confortation du cœur de ville

Véritable cœur de la vie chapelloise, le centre-ville est composé d'une polarité autour de la mairie et de l'église, correspondant à la centralité commerciale historique du bourg et réaffirmé plus récemment avec les opérations de la rue de la mairie. L'objectif est de conforter cette polarité en la maintenant comme lieu de convivialité et de rencontre.

À l'horizon 2035, les différentes actions visent la restructuration du centre et de ses abords afin de :

- développer l'offre de logements au plus près des commerces et services de proximité,
- aménager des espaces publics de qualité,
- favoriser le lien avec les autres quartiers par l'aménagement de liaisons douces,
- créer de nouveaux équipements publics,
- ouvrir le cœur de ville sur les espaces de loisirs de l'étang du Matelon.

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

### Le renforcement et l'adaptation de l'offre d'équipement

Le niveau d'équipement de la commune devra répondre aux besoins de la population. L'objectif est donc, avant

tout, d'adapter l'offre d'équipement aux évolutions sociétales (vieillesse, ère du choix, ) et aux nouveaux besoins qui seront générés par l'accroissement démographique des 15 prochaines années.

Pour cela, le pôle d'équipement de la Chapelle-des-Fougeretz, (complexe associatif et de loisirs, sportif, culturel, périscolaire...) continuera à se transformer et sera renforcé autour du cœur de ville, au fur et à mesure de besoins identifiés.

### Les déplacements alternatifs à la voiture

#### Sécurisation des déplacements :

La Métropole conduit une réflexion pour sécuriser le boulevard urbain de la Brosse dans l'objectif d'améliorer la sécurité et la desserte des transports en commun.

#### Les modes actifs :

La Chapelle-des-Fougeretz dispose d'un maillage piéton/cycle complet sur son territoire en lien avec les communes de Betton, Montgermont, Pacé (circuit PDIPR, circuit des 5 Rottes support d'un parcours santé et d'un sentier botanique des quatre saisons).

L'objectif pour les prochaines années, notamment pour éviter le recours à la voiture particulière pour les déplacements locaux, sera donc multiple intégrant :

- La préservation du maillage développé de chemins ruraux existants en liaison avec les autres communes ;
- Le développement du maillage piéton/cycle au fur et à mesure des aménagements des quartiers afin de les connecter aux équipements communaux et aux commerces et services du cœur de ville ;
- L'amélioration de l'espace public favorisant les modes actifs (sites propres, plan de modération de la vitesse...);
- Le plan vélo qui s'articule sur le réseau de piste cyclables le long de la RD 637 et pour partie le long de la rue de Rennes ainsi que sur les nombreux chemins de la zone agglomérée.

### Les transports en commun

Le développement urbain de la Chapelle-des-Fougeretz, principalement prévu en centre-ville, au sud-ouest et sud de la commune se révèle être propice à l'usage des transports en commun, puisqu'il permet, via deux tracés (lignes 68 et 52), une desserte optimale de la population (rayon de 400 à 500 m autour des arrêts de bus de ces lignes). Le projet à 2035 vise donc à maintenir cette cohérence entre la desserte en transports en commun et le développement urbain, notamment en poursuivant la desserte en bus dans les nouvelles opérations (adaptation des lignes de bus au fur et à mesure de la réalisation des constructions).

Par ailleurs, pour améliorer l'usage du bus, il s'agira de faciliter au mieux leur passage en milieu urbain de façon à réduire le différentiel de temps de parcours avec l'automobile. Les aménagements d'espace public et de voirie devront donc tenir compte de cet objectif.

Enfin, le développement de l'usage des transports en commun nécessite d'amplifier la multimodalité à l'échelle communale (vélos/transports en commun, voitures/transports en commun) en prévoyant des aménagements propices à ces pratiques en particulier en périphérie urbaine (emplacements vélo ou stationnements voitures aux abords des arrêts de bus) et en mettant en cohérence le réseau piétons/cycles avec les arrêts de bus.

## **Le développement des loisirs, vecteur de bien-être et de lien social**

---

Afin de garantir une offre de loisirs et de détente de proximité, les futures opérations d'aménagement devront prévoir des espaces dédiés. À ce titre, les secteurs de la Viennais et de Pont-Romain comprendront divers équipements de loisirs tels qu'un parc paysager, des aires de jeux, des jardins familiaux, etc., en prolongement et articulation des espaces de loisirs des ruisseaux existants. Ces aménagements se feront dans le respect de la vocation naturelle des milieux (zone humide, milieu naturel d'intérêt écologique).

Les futures opérations d'aménagement s'attacheront à converger vers les espaces de loisirs communaux et le cœur de ville via des équipements dédiés aux déplacements doux.

# Partie 2

## Les OAP de quartier

**Rappel :**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le règlement graphique (zonage).

Les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

Les OAP peuvent porter sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère + dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
- La mixité fonctionnelle et sociale (favoriser la mixité par l'application de pourcentages des opérations destinés à certaines catégories ou destinations de constructions) ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques (actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune) ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces OAP peuvent comporter un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur concerné.

## 1. OAP du Cœur de ville

Objectif : Restructurer les équipements et aménager l'espace public en accompagnement de la densification et requalification du centre-ville.

Ce site correspond à un projet de renouvellement urbain, il se déroulera en trois phases successives :

- la première correspond à la requalification du front bâti de Leclade et création d'un linéaire d'équipements, de services et de commerces ;
- la deuxième porte sur des secteurs de développement résidentiel complémentaires et la finalisation de la composition du front bâti rue de Leclade ;
- la troisième concerne la mutation de l'îlot de la Mairie par sa densification et la restructuration d'un linéaire d'équipements, de services et de commerces rue de la Mairie.



### Description du site

Le secteur de renouvellement urbain "cœur de ville" est délimité :

- au nord par la rue de la Métairie et la Place des Droits de l'Homme,
- au sud par la rue des Carlets,
- à l'ouest par la rue de Leclade et la rue Francis Gapihan et la rue de la Mairie,
- à l'est par le chemin piétonnier.



### Superficie

La superficie de ce secteur représente environ 2,2 hectares.

### Enjeux / Objectifs

Le principal objectif pour ce secteur est de permettre une densité adaptée en cœur de ville en préservant la perméabilité avec les îlots environnants, en particulier avec le parvis de l'église, les espaces de loisirs de l'étang du Matelon, les équipements publics existants et à venir.

L'opération devra présenter une offre adaptée au parcours résidentiel dans un souci de mixité générationnelle.

### Vocation et programmation

**Vocation et mixité fonctionnelle :**

Le secteur à vocation à :

- accueillir du commerce, des services, des équipements d'intérêt public en rez-de-chaussée,
- conforter le développement futur d'équipement
- offrir des logements dans les étages courants.

**Densité attendue :**

La programmation est la suivante :

- une production d'environ 145 logements (secteur bleu),
- une production d'environ 90 logements (secteur orange),
- une production d'environ 40 logements (secteur vert).

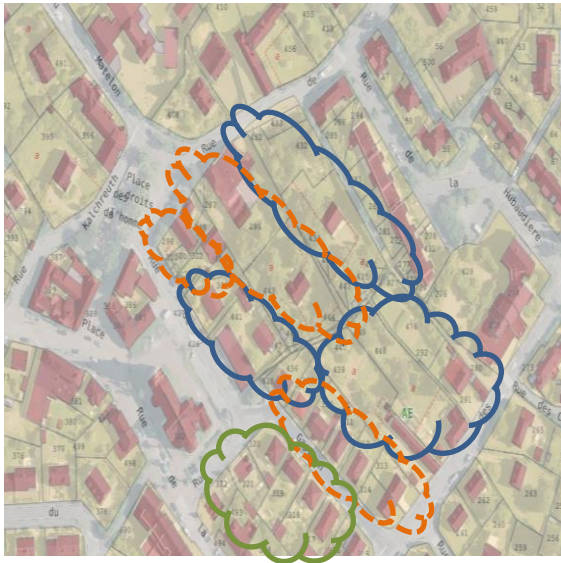


Illustration de la programmation

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

#### - Secteur Lechlade

Afin d'affirmer la centralité du cœur de ville, le front bâti donnant sur la Place des Droits de l'Homme et sur la Rue Lechlade, seront traités par une continuité bâtie au niveau des rez-de-chaussée. Les façades des étages supérieurs, présenteront des "failles" ou discontinuités afin d'éviter un aspect trop massif. Ces "failles" seront orientées perpendiculairement au parvis de l'église.

Une attention particulière sera portée sur le séquençage dans les constructions à linéaire de façade conséquent. Les façades seront traitées en décrochés, création de balcons, séquences, surplombs ou reculs afin d'apporter une animation volumétrique et éviter l'effet masse.

Pour répondre à la nécessaire densification en regard des enjeux environnementaux et fonciers, les formes urbaines en cœur d'îlot seront séquençées en plusieurs constructions indépendantes. Une gradation des hauteurs sera autorisée pour les constructions en cœur d'îlot, en lien avec la topographie naturelle du terrain.

Afin de minimiser les gabarits, un travail de fragmentation des façades dans le plan horizontal sera exigé à l'échelle de chaque construction.

Les matériaux seront de qualité supérieure afin de garantir la pérennité des ouvrages et dans des teintes déjà présentes sur les constructions de qualité, avoisinantes. Les balcons, loggias, terrasses seront protégés du regard depuis les espaces publics par un traitement adapté et soigné, des garde-corps.

Un nouvel équipement public sera intégré à l'îlot nord-est. Il sera positionné de manière à être parfaitement lisible

depuis la rue de Lechlade, et sera connecté aux circuits doux/actifs du cœur d'îlot.

#### - Secteur Ilot Mairie

Les constructions s'organiseront autour d'un cœur d'îlot vert, avec des hauteurs n'excédant pas celle de la Mairie. Des linéaires commerciaux animeront une partie des rez-de-chaussée. La mixité des fonctions et le renforcement de la centralité seront assurés notamment par l'intégration dans l'opération de la mairie et de stationnement public.

Les constructions s'organiseront autour d'un cœur d'îlot vert, avec des hauteurs n'excédant pas le bâtiment référencé PBIL de la mairie.

Des linéaires commerciaux et/ou de services animeront une partie des rez-de-chaussée. La mixité des fonctions et le renforcement de la centralité seront assurés notamment par la présence d'équipements publics et de stationnement public.

### 2/ Traitement des lisières

Le traitement des espaces libres entre les constructions au sein de l'îlot doit permettre une qualité paysagère des espaces publics dont la circulation sera majoritairement piétonne. Des percées visuelles permettront d'ouvrir des perspectives dépassant le périmètre des îlots.

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

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

Le traitement des eaux pluviales sera assuré, dans le cadre de chaque projet, à la parcelle ou à l'îlot. Tout nouveau projet sera défini en concertation avec le service d'assainissement de Rennes Métropole.

Le chêne situé en cœur d'îlot nord-est devra être préservé et mis en valeur dans l'aménagement d'ensemble. Le traitement du cœur de l'îlot de la mairie fera l'objet d'un traitement particulier à dominante végétale lequel sera ouvert à la circulation douce.

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

L'ensemble des constructions devra limiter l'effet des ombres portées sur les constructions voisines.

**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

L'accès à l'îlot peut s'effectuer depuis la rue de la Métairie, la rue Lechlade, la rue Gapihan et la rue des Carlets.

Sur l'îlot de la mairie, il s'agit d'affirmer l'implantation des accès véhicules depuis la rue des Carlets et la rue Francis Gapihan.



**Voirie** : la vitesse des véhicules sur les voies du secteur est limitée à 30 km/h.

**Desserte en transport collectif** : le secteur est desservi par la ligne 52 (*arrêt Mairie*).

Pour valoriser le patrimoine naturel des cœurs d'îlot, des espaces communs dédiés aux modes doux seront créés sous la forme de square ou de placette. Ces espaces constitueront d'une part, une zone de respiration des îlots et d'autre part, un point de rencontre des circulations actives (chemins piétons/cycles). Ces voies de cheminement permettront de relier les quartiers au cœur de ville et ses commerces ainsi que les équipements publics (restaurant scolaire, Mairie, Groupe scolaire).

**Stationnement** : Le stationnement nécessaire aux constructions sera traité dans l'îlot (stationnement en sous-sol, semi-aérien...). Pour l'habitat intermédiaire, il pourra être traité par poche à l'intérieur du périmètre. Une offre suffisante d'emplacement public de stationnement est nécessaire, particulièrement au sein de l'îlot de la mairie.

## Conditions de réalisation

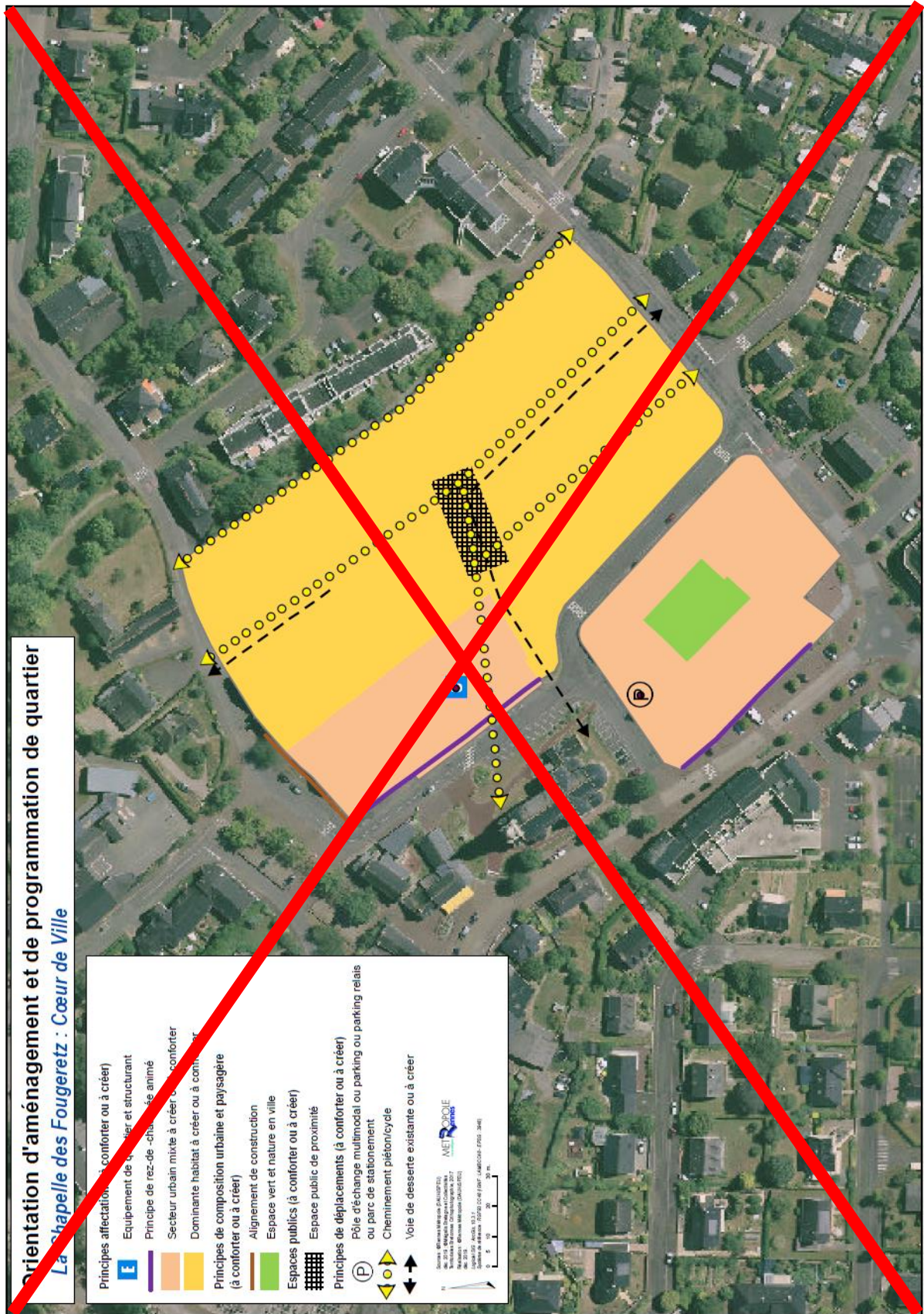
---

L'opération d'ensemble de renouvellement urbain respectera les objectifs du Programme Local de l'Habitat et se réalisera au fur et à mesure.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Sans objet.

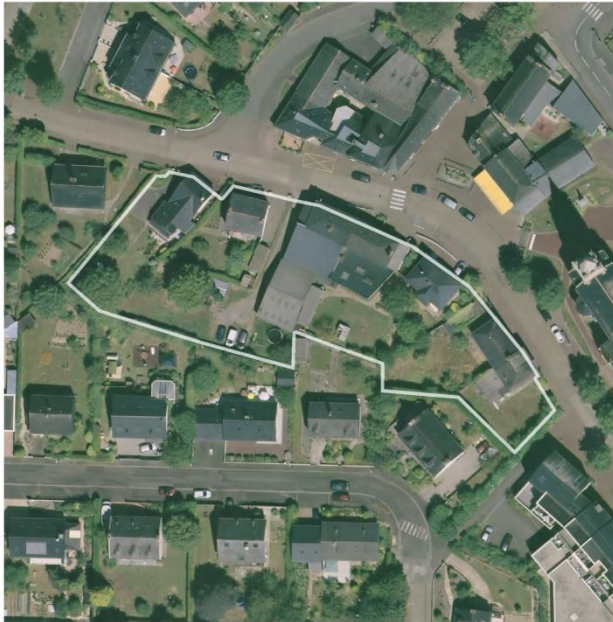




## 2. OAP secteur centre-bourg

Le secteur de renouvellement urbain « centre-ville » est délimité :

- Au Nord par Rue de la Mairie,
- Au Sud par les fonds de lots du quartier des Ormeaux,
- A l'Ouest par la limite actuelle de la zone UA1.



### Superficie

La superficie de ce secteur représente environ 0.5 hectare.

### Enjeux / Objectifs

Le principal objectif pour ce secteur est de permettre une densité adaptée en cœur de ville et compléter le linéaire commercial existant.

La transformation de cet ensemble est nécessaire au développement de la commune où l'écriture pavillonnaire doit muter vers du collectif permettant ainsi d'offrir un parcours résidentiel diversifié.

Il s'agit également de répondre au besoin de création de nouveaux logements adaptés pour répondre au vieillissement de la population.



### Vocation et programmation

**Vocation et mixité fonctionnelle** : Le secteur a vocation à accueillir du commerce en rez-de-chaussée ainsi que des logements dans les étages courants. Les opérations de logements correspondront à des logements collectifs, avec front sur rue.

**Densité** : La densité minimale attendue est de 25 logements/ha., en conformité avec le SCoT du Pays de Rennes.

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

Une attention particulière sera portée sur le traitement des angles afin de mettre en valeur les façades commerciales.

Les constructions devront assurer la continuité des façades commerciales. Les accès aux espaces de stationnement propre à chaque opération seront traités de façon qualitative afin de préserver la qualité architecturale des rez-de-chaussée.

Les façades seront traitées en décrochés de façade, création de balcons, séquences, surplombs ou reculs afin d'apporter une animation volumétrique et éviter l'effet masse.

Les matériaux seront de qualité supérieure afin de garantir la pérennité des ouvrages et dans des teintes déjà présentes sur les constructions de qualité, avoisinantes. Les balcons, loggias, terrasses seront protégés du regard depuis les espaces publics par un traitement adapté et soigné, des garde-corps.

#### 2. Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Le traitement des eaux pluviales d'une part et des eaux usées, d'autre part, sera assuré dans le cadre de chaque projet à la parcelle ou à l'îlot. Tout nouveau projet sera défini en concertation avec le service assainissement de Rennes Métropole.

**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.

### 3. Mobilités

**L'accès à l'îlot** s'effectue depuis la rue de la Mairie.

**Voirie** : la vitesse des véhicules sur les voies du secteur est limitée à 30 km/h.

**Desserte en transport collectif** : le secteur est desservi par la ligne 52 (*arrêt Mairie*).

**Stationnement** : compte-tenu de la nécessaire optimisation du foncier et afin de répondre aux principes de densité en renouvellement urbain, le stationnement nécessaire aux logements sera traité dans l'îlot à raison d'1 place par logement. Le stationnement nécessaire au commerce sera assuré par le parc de stationnement public du centre-bourg.

## Condition de réalisation

---

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

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

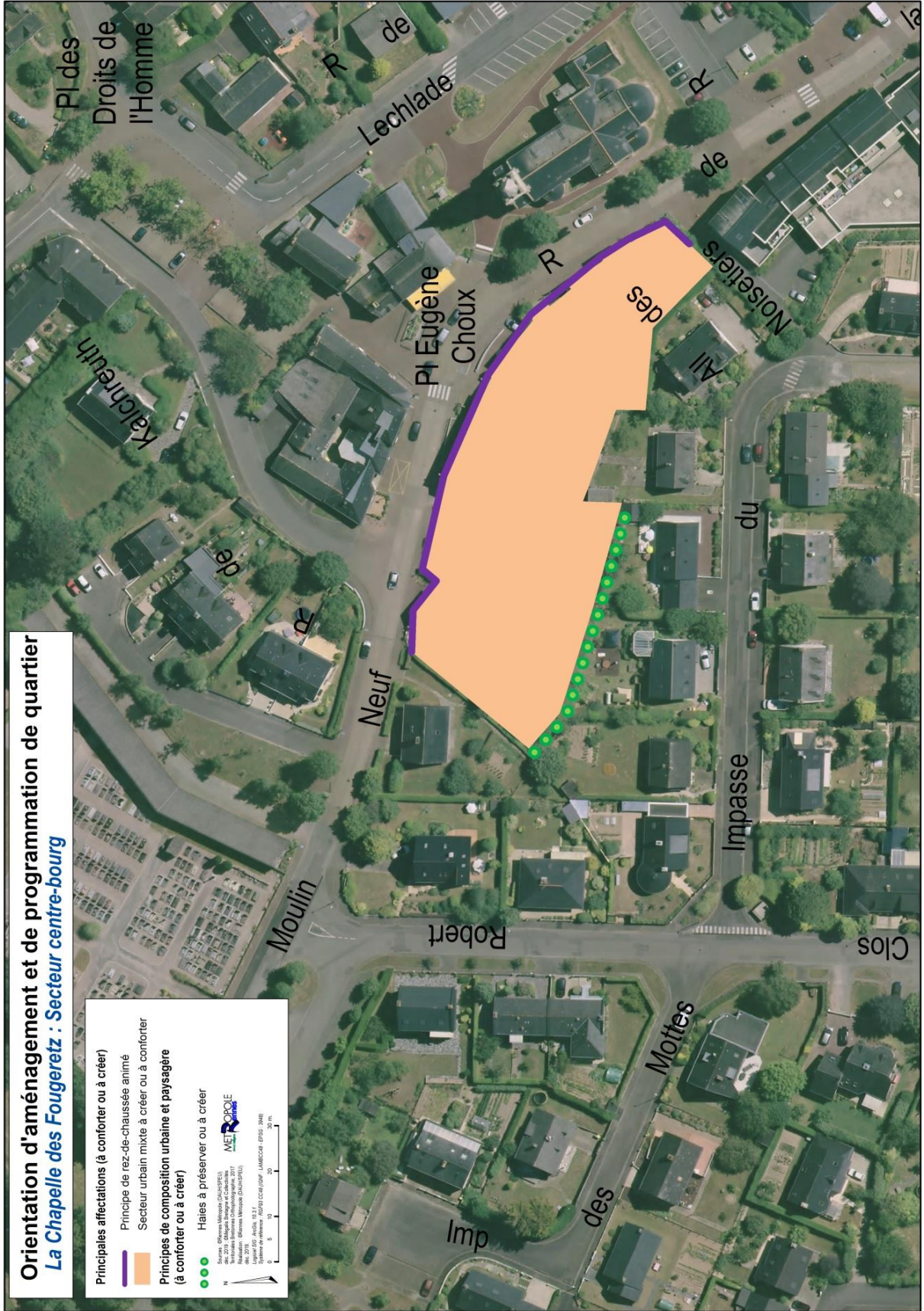
---

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Sans objet.



### 3. OAP des secteurs en extension urbaine : Pont-Romain/les Longrais, La Viennais, Rue de Pacé



Le secteur d'extension urbaine "La Viennais" est délimité :

- au nord par un tissu pavillonnaire du mail de la Viennais et une ancienne ferme rue de la Viennais,
- au sud par la campagne, jusqu'à la ferme du Chesnais et un chemin d'accès/d'exploitation,
- à l'ouest par les rues des Longrais et de la Sénestrais,
- à l'est par un ruisseau.

#### Superficie

La superficie de l'ensemble des sites de projet représente environ 33 ha.

#### Occupation / usage actuels

Les secteurs de Pont-Romain et La Viennais correspondent à des espaces agro-naturels, exploités par l'agriculture.

Le site des Longrais correspond à une friche industrielle. Le site de la Rue de Pacé est actuellement occupé par des entreprises et des habitations.

#### Enjeux / objectifs

L'objectif est de répondre à la demande de logements et donc permettre l'accueil de nouveaux habitants ; Ainsi que développer une nouvelle offre d'habitat dans le prolongement sud du bourg en lien avec une offre complémentaire de services et d'équipements.

L'enjeu est la requalification de l'entrée de ville sud de la Chapelle-des-Fougeretz à l'occasion de la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'ensemble.

#### Description des sites

##### Localisation et délimitation :

Les secteurs d'extension urbaine sont situés au Sud de l'aire agglomérée et concernent plus particulièrement :

- Pont-Romain au sud-ouest,
- le site de renouvellement urbain des Longrais, qui borde la rue des Longrais, à l'ouest (ex-ZA),
- le site de La Viennais, à l'Est de la rue des Longrais,
- le site de la Rue de Pacé, entre la rue des Longrais jusqu'à la limite ouest de l'entreprise Laisné.

Le secteur "Pont Romain" est délimité :

- au nord/nord-est par le tissu pavillonnaire du Plessix Carrel et du Clos Luzan,
- au sud par la rue de Pacé,
- au nord-ouest par la rue du Moulin Neuf,
- à l'est par le secteur pavillonnaire du Clos Fougères,
- Au sud-ouest par l'entreprise Laisné.

Le site des Longrais correspond à la friche d'activité ; il jouxte l'opération Pont-Romain à l'ouest et la rue des Longrais à l'est.

Le site de la Rue de Pacé assure la continuité entre Pont-Romain et La Viennais.

## Vocation et programmation

Secteurs	Vocation	Mixité fonctionnelle	Mixité sociale	Densité attendue
Pont Romain-Les Longrais	330 logements potentiels ainsi qu'une offre d'équipements	Le site comporte une diversité de formes d'habitats (lots libre, collectifs et individuels), et présente une majorité de logement individuels (groupés ou libres).	Le projet respecte les dispositions du PLH, à savoir : 45 % de logements libres, 20 % de produits régulés, 20 % de collectifs locatifs social et 15% d'accession aidée.	La densité compatible avec le SCOT, est de l'ordre de 25 logements /ha. Minimum.  La densité sera plus forte sur le site des Longrais et de la rue de Pacé
La Viennais	Potentiel d'environ 390 logements ainsi qu'une offre d'équipements.			
Rue de Pacé	Potentiel d'environ 260 logements			

## Composition urbaine

### Secteur Pont-Romain/Les Longrais

#### 1/ Formes urbaines

Le projet de paysage :

- Le "chemin de l'eau", s'appuie sur un talweg au centre de l'opération.

Le chemin de l'eau est traité sous la forme d'un espace public central composé d'une noue aménagée. De part et d'autres de cette noue s'organisent des espaces verts :

- sur une rive, des fonds de parcelles privées aménagées en jardins avec abri,
- sur l'autre rive, des liaisons douces avec haies arborées,
- le tertre surplombant le ruisseau.

Le tertre et les bas-fonds du ruisseau du Moulin Neuf et la zone humide sont supports d'espace d'agrément et de loisirs.

- Le maillage bocager présent en lisière sud et ouest.

Le bocage réaffirmé sur les franges ouest et nord de l'opération est complété par un maillage bocager : la trame verte centrale et offre des espaces boisés au quartier.

- Des quartiers au tissu urbain diversifié :

Le projet repose sur une mixité urbaine dans les quartiers tant en terme de formes architecturales (collectifs, semi-collectifs, individuels) que de produits logements (logement régulés, accession), avec la présence plus affirmée d'ilots collectifs et semi-collectifs en front de la rue de Pacé et à proximité des espaces verts au nord-ouest du site.

- L'intégration paysagère : Le projet prévoit :
  - des gabarits bâtis se rapprochant de ceux du tissu pavillonnaire existant : localisation préférentielle des habitations individuels et de l'habitat intermédiaire (R+2 maximum) en continuité du tissu pavillonnaire existant.
  - dans la perspective de requalifier l'entrée de ville de La Chapelle-des-Fougeretz une localisation préférentielle du bâti collectif et semi-collectif le long de la rue de Pacé.
  - dans l'objectif d'intégrer des logements collectifs à la pente et de dégager des vues sur la campagne, de localiser les collectifs au sud-ouest du site.



Exemples : implantations des constructions (implantation bioclimatique favorisant l'apport solaire d'hiver et architecture assurant le confort d'été...), transition avec les secteurs pavillonnaires, création de repères, axes de vue...).

## 2/ Traitement des lisières

La composition urbaine et paysagère du projet (maillage bocager, hauteurs de bâti différenciées...), intégration de l'opération dans son environnement urbain et paysager participe à l'intégration du projet dans le site.

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

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

Le projet visera à :

- Limiter l'impact des ombres portées des nouvelles constructions...
- Garantir la performance énergétique des constructions.
- Permettre la production d'énergies renouvelables.

**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 viaire est réalisée depuis la rue des Longrais, et via la rue du Plessix Carrel.

Aménagements à réaliser en lien avec l'opération sur le réseau structurant attenant.

### Voies structurantes :

Le site est desservi par un réseau structurant en boucle, qui se raccorde aux rues du Plessix Carrel et à la route de Pacé.

Un réseau de desserte viaire secondaire complète le dispositif, pour desservir les quartiers à l'intérieur de l'opération.

### Desserte en transports collectifs :

Le site est desservi au travers des arrêts de bus suivants : "Sénéstrais" et "Viennais". Les arrêts de bus et la desserte pourront être repositionnés en fonction des besoins à venir et résultats des études.

### Desserte pour les modes actifs :

Un maillage piéton-cycles complémentaire irrigue l'ensemble des quartiers et raccorde l'opération au bourg.

### Stationnement :

Gestion à la parcelle privilégiée.

Du stationnement en fonds d'impasse des axes de circulation pourra être organisé sous forme de poches.

Une offre de stationnement complémentaire pourra être prévue le long des voies secondaire en longitudinales/

## Secteur Rue de Pacé

### 1/ Formes urbaines

Le projet de paysage :

- Le projet vise à requalifier l'entrée de ville depuis la rue de Pacé, jusqu'à l'axe de la Rue de Longrais.

Le site est caractérisé par la présence d'entreprises, à savoir, le garage des Longrais ainsi que l'entreprise Laisné, encore en activité.

Le site se présente comme un plateau anciennement voué à l'activité économique.

Le bocage est affirmé au sein des opérations successives.

- L'intégration paysagère : Le projet prévoit :
  - des gabarits bâtis se rapprochant de ceux du tissu intermédiaire existant au sud de la rue de Pacé et rue des Quatre Arpents. (R+2 + A/C/P maximum).
  - dans la perspective de requalifier l'entrée de ville de La Chapelle-des-Fougeretz avec cette localisation préférentielle du bâti collectif et semi-collectif le long de la rue de Pacé.
  - dans l'objectif d'intégrer des logements collectifs à la pente et de dégager des vues sur la campagne.

### 2/ Traitement des lisières

La composition urbaine et paysagère du projet (maillage bocager, hauteurs de bâti différenciées...), intégration de l'opération dans son environnement urbain et paysager participe à l'intégration du projet dans le site.

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

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

Le projet visera à :

- Limiter l'impact des ombres portées des nouvelles constructions...
- Garantir la performance énergétique des constructions.
- Permettre la production d'énergies renouvelables.

**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 viaire est réalisée depuis la rue de Pacé et prévoit les aménagements à réaliser en lien avec les projets du secteur Pont Romain/Hardy attenants

### Voies structurantes :

Le site est desservi par un réseau structurant en maillage, qui se raccorde aux voies structurantes du secteur Pont Romain / Hardy et à la rue de Pacé.

### Desserte en transports collectifs :

Le site est desservi au travers des arrêts de bus suivants : "Sénéstrais" et "Viennais". Les arrêts de bus et la desserte pourront être repositionnés en fonction des besoins à venir et résultats des études.

### Desserte pour les modes actifs :

Un maillage piéton-cycles complémentaire irrigue l'ensemble des quartiers et raccorde l'opération au bourg.

### Stationnement :

Gestion à la parcelle privilégiée.

Du stationnement en fonds d'impasse des axes de circulation pourra être organisé sous forme de poches.

## Secteur de la Viennais

### 1/ Formes urbaines

Le projet de paysage

Le projet s'appuie sur le paysage de plateaux et le traitement de ses rebords au travers de la valorisation et du développement de chemins creux bocagers.

Le site est découpé en trois plateaux, chacun caractérisé par des ambiances paysagères différentes et intégrant la gestion des eaux pluviales.

La diagonale paysagère et bocagère qui traverse le quartier résidentiel au nord, est prolongée dans l'opération, sous la forme d'un mail bocager et aménagé ; Le maillage bocager est renforcé. Les fonds de vallée du ruisseau de la Viennais sont reconnectés aux espaces verts du projet en vue de l'amélioration de la qualité paysagère du site. Ils accueilleront une partie des aires de promenade et de loisirs.

Le parc agricole, composé par un bocage et des espaces humides est préservé sur les franges sud-est de l'opération.

- Le site offre des quartiers au tissu urbain diversifié :

Le projet repose sur une mixité urbaine dans les quartiers tant en terme de formes architecturales (collectifs, semi-collectifs, individuels) que de produits logements (logement régulés, accession), avec la présence plus affirmée d'îlots collectifs et semi-collectifs en front de la rue de Pacé et à proximité des espaces verts en franges Est.

- L'intégration paysagère :

Le projet prévoit :

- de réaliser une alternance de constructions groupées, collectives et individuelles aux formes architecturales diversifiées afin de dégager des vues sur la campagne et de valoriser cette nouvelle façade urbaine,
- une localisation privilégiée des collectifs et intermédiaires d'une part le long de la rue des Longrais, et d'autre part à proximité du mail piéton qui traverse le site du nord au sud,
- dans l'objectif d'intégrer des logements collectifs à la pente et de dégager des vues sur la campagne, une localisation également privilégiée des logements collectifs et intermédiaires le long du mail piétons et à proximité des bassins de rétention et du ruisseau de la Viennais,
- la valorisation du patrimoine d'intérêt local (hameau de la Chesnais et de la Viennais), par la préservation des bâtiments patrimoniaux.

Globalement les hauteurs maximales n'excéderont pas l'équivalent de R+2+C/A et les gabarits devront être différenciés selon leur localisation.

Le projet comporte :

- Des espaces publics linéaires étagés dans le site et s'appuyant sur les courbes de niveaux,
- une esplanade végétalisée à l'est, assurant des vues sur le ruisseau de la Viennais et des perméabilités avec le mail piéton qui traverse le site du nord au sud. Des collectifs prendront place autour de celle-ci.

### 2/ Traitement des lisières

Les hauteurs et gabarits différenciés selon leur localisation, la protection et la récréation d'un maillage bocager favorisent l'intégration paysagère du projet dans son environnement.

Les gabarits (lots libres), se rapprochant de ceux du tissu pavillonnaire existant sont privilégiés au nord du site à proximité des lotissements existants.

L'implantation de préférence décalée (en retrait) par rapport aux maisons existantes et création d'une zone tampon, traitée en espaces verts et agrémentée ou non d'un cheminement doux en limite de ces dernières participent à l'intégration paysagère.

Un parc linéaire, aux ambiances rurales, ceinture la frange sud de la commune et la zone d'extension urbaine de la Viennais. Il permet de reconnecter les entités paysagères et écologiques du secteur, mais aussi de proposer une promenade qui met en relation les secteurs d'habitat et les équipements communaux.

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

Le projet visera à :

- Limiter l'impact des ombres portées des nouvelles constructions...

- Garantir la performance énergétique et environnementale des constructions.
- Permettre la production d'énergies renouvelables.
- Favoriser la biodiversité.
- Permettre l'adaptation du projet au changement climatique.

**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 :

La desserte viaire est réalisée par un raccordement avec la rue des Longrais. Les accès seront vus lors de l'opération future.

##### Voies structurantes :

Un axe principal traverse le secteur d'est en ouest.

Un réseau de desserte viaire secondaire et tertiaire complète le dispositif, pour desservir les quartiers à l'intérieur de l'opération.

Dans la continuité des voies se développent des courées, des cheminements ou des zones inconstructibles donnant à voir le paysage.

##### Desserte en transports collectifs :

La zone est desservie par les lignes 52 et 68, au travers des arrêts de bus suivants : "Sénéstrais" et "Viennais". Les arrêts de bus et la desserte pourront être repositionnés en fonction des besoins à venir et résultats des études.

##### Desserte pour les modes actifs :

Un maillage piéton-cycles complémentaire irrigue l'ensemble des quartiers et raccorde l'opération au bourg principalement par l'allée centrale paysagère nord-sud qui prolonge l'allée existante, ainsi que le long du ruisseau pour rejoindre les équipements sportifs.

##### Stationnement :

Gestion à la parcelle privilégiée.

Du stationnement en fonds d'impasse des axes de circulation pourra être organisé sous forme de poches.

Une offre de stationnement complémentaire pourra être prévue le long des voies secondaire en longitudinal.

## Condition de réalisation des opérations Pont-Romain/Longrais, la Viennais

L'urbanisation se réalise :

- au fur et à mesure de la réalisation des équipements pour chaque zone,
- et au plus tôt concomitamment au démarrage des travaux d'infrastructures nécessaires à l'urbanisation de chaque zone.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des opérations Pont- Romain / Longrais, la Viennais

Sous réserve du respect des conditions de réalisation définies dans le chapitre ci-dessus, l'urbanisation du secteur sud (la Viennais, Les Longrais et Pont-Romain) correspond au rythme de production de logements suivant :

- Urbanisation en première phase, du secteur nord de "La Viennais" (zone orangée dans le schéma ci-après) : premières livraisons de logements à partir de 2020-2021 ; à raison de la réalisation d'environ 53 logements/an.
- Urbanisation en seconde phase (à partir de 2024) du site "Pont Romain / Les Longrais Est" (bordant la rue des Longrais et correspondant à l'ancienne friche Hardy – secteur Bleu TR1 3), à raison de la réalisation d'environ 45 logements par an.
- Urbanisation en troisième phase du sud de "la Viennais (zone verte) ; à raison de la réalisation d'environ 42 logements/an.
- Urbanisation ensuite de "Pont-Romain Ouest" (secteurs bleus TR2 et TR3) à partir de 2030 ; à raison en moyenne d'environ 120 logements par période triennale.
- **Urbanisation Rue de Pacé :**
  - **Secteur central 113 logements (à partir de 2022),**
  - **Secteur Laisné à l'Ouest : Environ 120 logements à partir de 2030.**

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

