



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Laillé

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



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

Sommaire

Partie 1 Le projet urbain communal 4

1. Valoriser le cadre paysager et l'identité locale.. 9
2. Etoffer et intensifier les espaces urbains 11
3. Fédérer et structurer le territoire 12

Partie 2 Les OAP de quartier 13

1. OAP "ZAC La Touche" 14
- ~~2. OAP "Croix aux Bourriers" 18~~
3. OAP "Le Rachat" 21
4. OAP "Place André Récipon" 24
5. OAP "Optimisation du foncier" 27
6. OAP "ZA Les Trois Prés et Bout de Lande" 32

Préambule

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

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

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

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

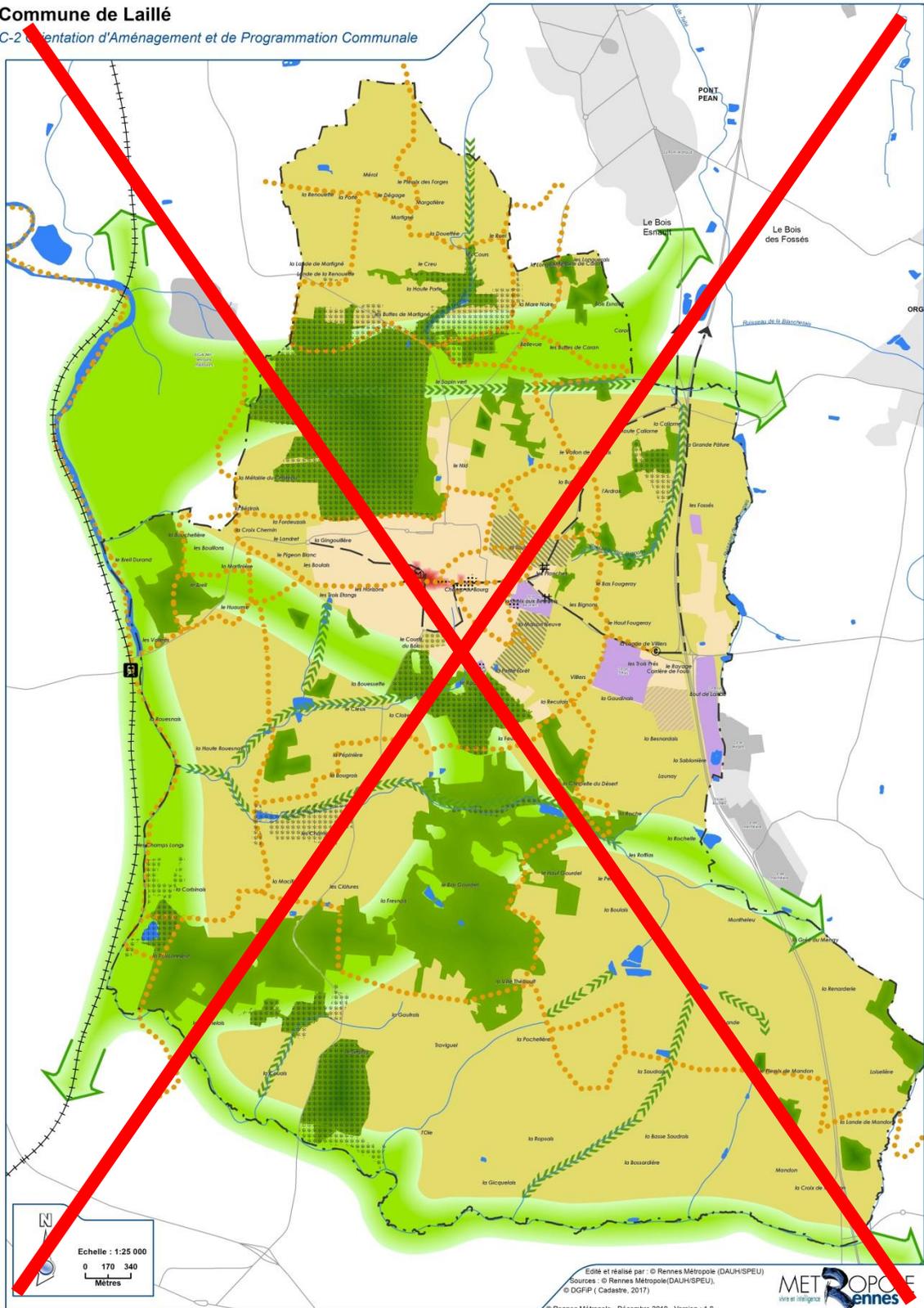


Partie 1

Le projet urbain communal

Commune de Lailié

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Édité et réalisé par : © Rennes Métropole (DAUH/SPEU)
Sources : © Rennes Métropole (DAUH/SPEU),
© DGFIP (Cadastre, 2017)
© Rennes Métropole - Décembre 2019 - Version : 1.0



Accueillir en organisant le développement urbain

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

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

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

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

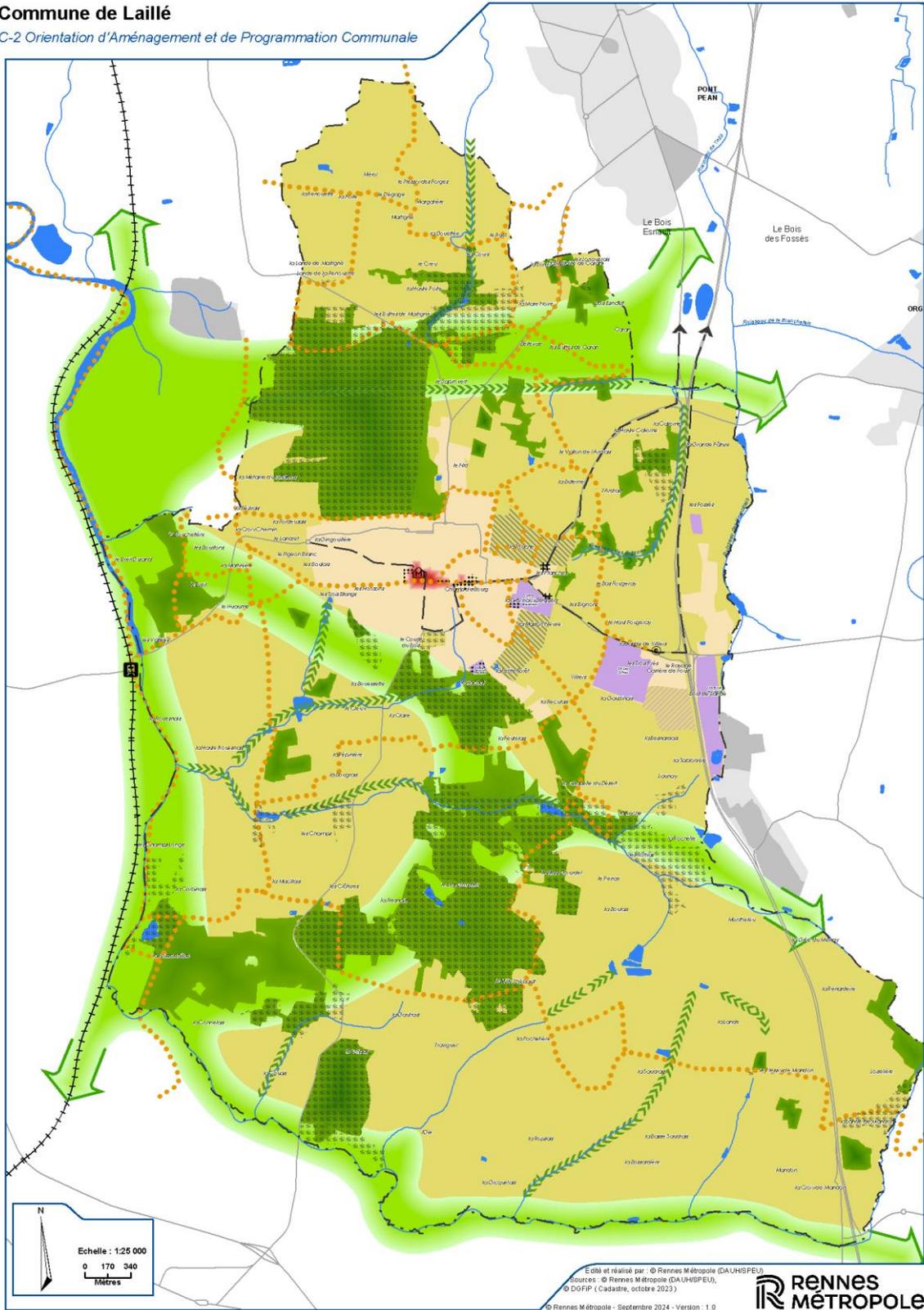
- Aire de covoiturage
- Principe de desserte en transport en commun
- Axe structurant de type "mode actif"
- Cheminement doux communal

Éléments de contexte

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

Commune de Laillé

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

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

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

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

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

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

Éléments de contexte

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

Introduction

Située à l'extrémité sud-ouest de l'agglomération, la commune de Laillé est caractérisée par un plateau en pente douce inclinée vers le sud et délimité au nord par la vallée de la Seiche et à l'ouest par la vallée plus encaissée de la Vilaine. Ce plateau a été creusé d'est en ouest par le ruisseau du Désert, délimitant ainsi deux promontoires sur la vallée de la Vilaine : le plateau nord où se situe le bourg "perché" de Laillé et le hameau de Bout de Lande, ouvert sur la vallée de la Seiche, et le plateau sud, ouvert sur les espaces agro-naturels et la vallée de l'Hodeillé.

Le paysage de Laillé, marqué par le relief et les perspectives, les vallées, le bocage et les boisements, est atypique à l'échelle de la métropole. Sa géologie (schiste) est caractéristique du massif armoricain, ce qui la différencie des autres communes, appartenant quant à elles au bassin sédimentaire rennais - qui s'arrête à la cluse du Boël (à la limite entre Bruz et Laillé).

Cette commune est bordée par l'axe Rennes Nantes, ce qui la relie efficacement au cœur de métropole et la place également dans une situation intéressante en direction de Nantes, ce qui a consolidé son attractivité et a contribué à son dynamisme.

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

Préserver les ressources du territoire

La commune de Laillé s'investit dans une démarche visant à promouvoir le développement durable. Elle s'est engagée dans la mise en œuvre d'un agenda 21 qui a identifié 8 enjeux :

- l'économie des ressources, notamment énergétiques, visant à une optimisation de la consommation des bâtiments communaux ;
- le renforcement de l'offre alternative à la voiture, passant notamment par l'aménagement de voies douces ;
- la limitation de l'étalement urbain par le biais d'une recherche de plus grande densité, que ce soit dans les développements urbains à venir ou dans le tissu bâti constitué (intensification du centre-bourg) ;
- la préservation des espaces naturels et des paysages, et notamment la valorisation de la trame bocagère (paysage et ressource énergétique) ;
- la préservation des ressources en eau et la réduction des déchets visant à une réduction de l'usage des pesticides, l'encouragement au compostage ;
- le renforcement des solidarités et des actions intergénérationnelles (mutualisation d'équipements – covoiturage, jardins partagés) et

garantir la fonction de rencontre de l'espace public ;

- le renforcement de l'identité communale et le développement de la citoyenneté, permettant aux habitants une plus grande participation à la vie de leur commune ;
- le développement des potentiels économiques locaux visant à pérenniser les commerces de proximité en centre-bourg, valorisant les ressources naturelles du territoire (éco-matériaux, etc.).

1. Valoriser le cadre paysager et l'identité locale

Les évolutions urbaines passées et à venir participent au développement du territoire communal et sont en ce sens souhaitables et nécessaires. Leur acceptabilité, autant d'un point de vue social qu'environnemental, suppose toutefois de s'appuyer sur ce qui fait sens sur le territoire et participe à son identité et à la qualité de son cadre de vie. Le projet communal de Laillé s'attache ainsi à préserver et valoriser la trame verte et bleue, les espaces agro-naturels et le patrimoine local et métropolitain.

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

Le territoire lailléen est marqué par des atouts paysagers qui marquent son identité : un réseau hydrographique dense – dont la vallée de la Vilaine constitue la limite ouest – et les vallons qui l'accompagnent, des boisements répartis sur les différents secteurs du territoire et un réseau bocager constitué. Ces éléments constituent des marqueurs forts de l'identité communale et de son territoire, tant d'un point de vue écologique que patrimonial.

Le chevelu de ruisseaux se compose :

- du Désert, qui dessine les deux plateaux majeurs de la commune ; ses affluents sont le Rocher et le Rachat,
- de l'Hodeillé, qui borde la commune dans sa limite sud ; ses affluents sont la Pochetière, la Lande et L'oiselière,
- et au nord de la commune de la Douettée, des Bignons et des Hamonais.

La mauvaise qualité de l'eau de l'Hodeillé et du Désert implique de mener des actions en faveur de sa reconquête, avec notamment une vigilance à porter à la préservation des zones humides et du bocage.

Les boisements ponctuent le territoire communal et constituent des continuités écologiques à préserver, permettant notamment de relier les espaces écologiques d'intérêt majeurs que sont :

- les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) (cf. Annexe E-14 – MNIE) : ~~Lande sèche de la Haute-Porte, Bois et bocage nord de Bellevue, Landes de la Roche-qui-Chôme, Bois de la Roche-qui-Chôme, Bois et bocage de l'Ardrais,~~

~~Bois du Rachat, Vallon du ruisseau du Désert, Carrière de la Roche et prairies de la Rouillasserie, Bocage de la Bougrais, Carrières de la Corbinais, Bocage du ruisseau de la Pochetière, Bois du Gripay et coteau de la Hodeillé, Mare du Plessis-Mandon;~~

- les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : le grand ensemble de la Vallée de la Vilaine et en limite communale les bois de Pouez et de Ferchaud (qui s'étendent également sur Crévin et Chanteloup) ;
- et d'intégrer les Grands Ensembles Naturels (GEN) : bois et bocage de la Roche qui Chôme et de l'Ardrais en partie nord de la commune et bois et vallons de Laillé entre les ruisseaux du Désert et de l'Hodeillé.

Le bocage reste assez dense mais se délite néanmoins en partie sud. Son maintien et son renforcement dans les secteurs fragiles sont donc à prévoir.

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

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

La mise en œuvre du projet communal vise donc :

- à protéger les fonds de vallées et le réseau de zones humides, à les valoriser et dans certains cas à recréer les conditions leur permettant de jouer leur rôle de corridor écologique. Cela doit se traduire à terme par des actions de traitement des différents pincements liés aux infrastructures ou aux développements urbains (liaisons est-ouest au sein des GEN, liaison nord-sud entre le bourg et la ZA des Trois Prés, liaison vers les bois de Pouez et de Ferchaud au-delà de la route de Nantes), de renaturation du cours d'eau (reprofilage, débusage) et de reconstitution des réseaux bocagers et humides ;
- à préserver la ressource en eau en protégeant le bocage et en favorisant l'infiltration des eaux pluviales ;
- à renforcer la trame verte et bleue communale et urbaine (tant sur les espaces publics que privés) comme moyen de préservation de la biodiversité et de la qualité des eaux, facteur d'amélioration du cadre de vie (bien-être, santé) et atout pour l'adaptation au changement climatique ;
- à limiter l'artificialisation des terres et les espaces imperméabilisés, varier la palette végétale et privilégier les essences indigènes.

Préserver et renforcer les espaces agro-naturels lailléens

Au-delà des fonds de vallées, l'ensemble des espaces agro-naturels lailléens représente une véritable richesse à

préserver, notamment du fait de leurs fonctions productives, écologiques, paysagères, récréatives et identitaires. Le territoire est marqué par une forte identité agricole représentant de forts enjeux économiques et paysagers ; celle-ci est complétée par une trame verte d'importance à l'échelle métropolitaine.

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

- au nord le bois de la Roche qui Chôme définit une limite stricte qui ne pourra évoluer,
- à l'ouest la grande liaison naturelle entre le Boël et le secteur du Rachat au sud de la commune interdit tout développement urbain,
- au sud le bois du Rachat et ses abords constituent une limite naturelle,
- à l'est un secteur de développement urbain est prévu, mais il sera limité par la prise en compte des atouts écologiques du secteur et prévoira le maintien d'une connexion écologique entre le GEN situé en partie nord de la commune et le secteur des bois de Pouez et de Ferchaud (ZNIEFF) situé en limite sud-est.

Les espaces agricoles seront préservés afin de garantir le maintien du potentiel de production agricole. Les extensions urbaines font l'objet d'une démarche volontaire de préservation de la filière agricole. Ainsi, dans le cadre de la ZAC La Touche, des compensations ont été travaillées avec la profession agricole (développement des circuits courts, mise à disposition de terres pour maraîchers, aménagement d'une halle place du marché, réflexion sur la restauration scolaire, etc.).

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

La protection et la valorisation du patrimoine architectural (Cf. OAP métropolitaines "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue / Les axes de développement de la ville archipel" et "Les secteurs d'enjeux intercommunaux – Vallée de Vilaine") de Laillé est un objectif fort, avec en particulier la prise en compte des manoirs, métairies, etc représentatifs de l'histoire locale et mettant en œuvre historiquement la pierre et plus récemment la bauge, la brique et la tuile.

Dans les espaces urbains, la préservation du bâti patrimonial ainsi que l'organisation des tissus urbains (notamment les cheminements au cœur du bourg) seront intégrés aux évolutions du tissu urbain. La remise en valeur du bâti constituera un axe fort de valorisation du centre-bourg. De même, l'organisation du bâti devra permettre le maintien d'un cadre de vie de qualité (végétation, modes actifs alternatifs à la voiture, etc.).

Se prémunir des risques liés à la nature des sols

La carte d'aléa retrait-gonflement établie à la suite de l'étude après-mine puis actualisée en 2023 par une étude complémentaire menée par le BRGM a pour but de :

- servir de base à des actions préventives dans la commune sur les secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain,
- attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque de retrait-gonflement des argiles dans certains secteurs et sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives en fonction du degré d'aléa notamment en aléa fort et moyen.

2. Etoffer et intensifier les espaces urbains

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

Accueillir la population et mobiliser les gisements fonciers

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

Le PLH en vigueur définit des objectifs en matière de densité 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.

Afin d'accompagner les mutations et d'organiser l'accueil des populations existantes et nouvelles, il est prévu de proposer une offre de logements correspondant aux objectifs métropolitains permettant de proposer des parcours résidentiels diversifiés, adaptés aux habitants. Ces objectifs sont cohérents avec le rôle de pôle de proximité de Lailié au sein de l'armature urbaine métropolitaine. La production de logements intégrera donc une diversification des formes urbaines (individuel,

intermédiaire et collectif) et des produits (locatif social, accession aidée, libre). La production de ces logements pourra en outre être l'occasion d'une optimisation énergétique du tissu bâti (nouvelles normes pour les nouveaux logements, rénovation énergétique du bâti existant).

Ces objectifs de production de logements, croisés avec ceux de sobriété foncière, de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine, se traduisent par la mise en œuvre d'un objectif de recomposition du centre-bourg en prévoyant des poches d'intensification (environ 100 logements, à proximité des équipements et des services) ainsi que l'aménagement de lieux de rencontre.

Maîtriser les extensions urbaines

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

- la poursuite de l'aménagement du quartier de La Touche, permettant de créer une offre nouvelle en logements et d'accueillir un équipement de rayonnement intercommunal - nouveau collège - (Cf. OAP de quartier "ZAC La Touche", environ 325 logements),
- la poursuite du développement urbain à l'est (secteur "Les Planches") et au sud-est du bourg en complément de l'offre de logements que constitueront le centre-bourg et le secteur de La Touche ; le secteur situé de part et d'autre de "la Petite Forêt" offrira le complément nécessaire à la ZAC de la Touche et restera limité dans son emprise, en proximité immédiate du bourg ; son accroche aux tissus urbains constitués sera assurée par un renouvellement de l'usage de certaines parcelles d'activités à des fins d'habitat (potentiel à termes d'environ 200 à 250 logements).

Faire vivre le territoire

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

Ainsi, le projet lailléen identifie une *centralité urbaine* qui permet de renforcer son attractivité et son rayonnement sur l'ensemble de la commune par la confortation des commerces et services de proximité. Cette centralité urbaine se développe de part et d'autre de l'Eglise, entre les rues de l'Hôtel de Ville (à l'ouest) et du Pâtis (à l'est). Cette centralité s'appuie sur l'offre d'équipements (proche du centre-bourg) et sera confortée par l'intensification du tissu urbain, facteur favorable au maintien du commerce.

Afin de favoriser un aménagement durable du territoire, le projet communal prévoit de mieux équilibrer les fonctions urbaines en rapprochant les fonctions résidentielles et

productives tout en cherchant à équilibrer l'offre emploi/logements.

Il est ainsi prévu de renforcer l'offre d'activités économiques en continuité des zones d'activités existantes en :

- prolongeant le secteur d'activités situé au nord de Bout de Lande,
- prévoyant une possibilité d'extension de la ZA des Trois Prés au sud-est de la zone d'activité actuelle ; l'extension prévue dans ce secteur est calibrée de manière à répondre aux besoins locaux tout en préservant au mieux les continuités écologiques (entre la ZA des Trois Prés et le bourg) et en prenant en compte l'évolution des sièges d'exploitation agricoles situés à proximité.

3. Fédérer et structurer le territoire

La commune de Laillé est la porte d'entrée sud de la métropole (route de Nantes).

Assurer une bonne connexion de Laillé à la métropole

A ce titre, elle supporte un trafic de transit, tant pour les trajets domicile-travail que pour les flux économiques.

Le projet communal intègre la nécessité d'intégrer le positionnement de Laillé dans la métropole :

- d'une part en prévoyant l'agrandissement de l'aire de covoiturage à proximité de l'échangeur avec la route de Nantes (à l'est de la ZA des Trois Prés),
- d'autre part en permettant une extension urbaine à l'est de la zone agglomérée.

Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Le projet communal intègre un objectif d'adaptation de la desserte en transports collectifs au contexte urbain en recherchant une desserte efficace des quartiers existants et une bonne desserte des quartiers futurs, et notamment l'amélioration à termes, de la desserte du quartier La Touche.

En accompagnement du renforcement de la desserte en transports collectifs, le projet communal prévoit, le réaménagement des espaces publics du centre-bourg, permettant d'apaiser les circulations et de renforcer la place donnée aux mobilités actives au sein du tissu bâti. Ceci notamment en améliorant les liaisons modes actifs est-ouest de part et d'autre de la place de l'Eglise. Ceci permet d'assurer une meilleure accessibilité aux commerces, services et équipements depuis les différents quartiers et ainsi de favoriser la limitation de l'usage des véhicules motorisés.

Ouvrir Laillé sur la vallée de la Vilaine et les communes voisines

Fédérer le territoire c'est aussi le rapprocher de son environnement. À ce titre, l'objectif est de favoriser le lien entre le bourg de Laillé et les espaces naturels récréatifs que représente la Vallée de la Vilaine (Cf. OAP métropolitaines "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue / Les axes de développement de la ville archipel" et "Les secteurs d'enjeux intercommunaux – Vallée de Vilaine"). Cela se traduira par le renforcement des itinéraires modes actifs allant vers cette Vallée.

Le projet communal prévoit également de renforcer les liaisons modes actifs intercommunales vers Bruz et Pont-Péan et notamment en sécurisant les flux modes actifs sur les voiries. Vers les communes limitrophes (Bruz, Pont-Péan, Orgères et Bourg-des-comptes).

Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "ZAC La Touche"

Extension urbaine au nord-est du bourg.



Enjeux / objectifs

L'aménagement de ce secteur permettra de développer une offre de logements et de contribuer ainsi au renforcement de la dynamique d'accueil de Laillé. Il est également destiné à accueillir un collège d'environ 700 élèves afin de répondre aux besoins d'accueil des effectifs scolaires. Les enjeux et objectifs de ce site visent à :

- Répondre à la forte demande de logements sur le territoire de la Métropole rennaise en général et sur la commune de Laillé en particulier, en réalisant un nouveau quartier d'habitat. Cela contribuera à l'accueil d'une population nouvelle et diversifiée en proposant différents produits de logements (libre, locatif, locatif social, accession aidée, etc.) et différentes typologies de logements (collectif, semi-collectif ou intermédiaire, individuel, etc.). Le projet accueillera également des terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.
- Préserver le patrimoine bocager et la topographie, socles du projet. Ainsi, le projet poursuivra le maillage de la trame verte urbaine et du réseau de cheminements inscrits dans les différents quartiers en s'appuyant sur les haies bocagères, arbres d'intérêt et chemins ruraux existants.
- Assurer, à terme, une continuité du tissu urbain entre la ZAC de La Touche et le centre-bourg de la commune et une transition douce avec les espaces naturels et agricoles voisins.

Description du site

Le site de La Touche au nord-est de la commune de Laillé et du son centre-bourg, entre la rue du Stade et la rue de la Buterne à l'ouest, la rue du Point du Jour et la rue du Haut Pâtis au sud, la RD 39 à l'est et délimité au nord par le chemin rural (voie communale n°21).

Ce site bénéficie d'un positionnement stratégique au regard des voies et réseaux de communication et des équipements publics, ainsi que de la proximité du centre-bourg, de ses commerces, de ses services et du centre commercial.

Il est identifié au Schéma de Cohérence Territoriale comme site potentiel d'extension urbaine.

Superficie

Ce secteur se déploie sur un périmètre d'environ 17 ha.

Occupation / usage actuels

Initialement, le secteur se caractérise par un parcellaire ouvert, principalement occupé par des terres agricoles (monocultures intensives, sans intérêt écologique et prairies de fauches). Des haies bocagères et des alignements d'arbres sont présentes sur le site ; elles remplissent une fonction de corridor écologique (partition du site et d'abri faune / flore).

Vocation et programmation

Vocation : Le secteur est à dominante résidentielle et d'équipement. La ZAC de La Touche a une capacité d'accueil minimale de 300 nouveaux logements.

Mixité fonctionnelle : En accompagnement de la dominante résidentielle, le nouveau quartier accueillera un équipement d'envergure intercommunale (collège) sur une superficie d'environ 2 ha, une gare routière (environ 0,5 ha) et une réserve pour l'extension des équipements sportifs communaux (environ 0,7 ha).

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. Les terrains familiaux permettront à la commune de répondre aux objectifs du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage.

Densité minimale attendue par le SCoT : 25 logements à l'hectare. 35 logements / ha

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le programme devra développer des formes urbaines variées (collectifs, semi-collectifs, individuel groupé ou dense) et économes en foncier (la hauteur de bâtiments à usage d'habitat collectif n'excédera pas 5 niveaux : R+3+C, R+3+A ou R+3+P).

Les logements seront réalisés par tranche formant des quartiers ayant chacun son identité. Des espaces publics seront aménagés en cœur d'îlots, au croisement des voies, de manière à réduire la vitesse des véhicules et à favoriser la convivialité et une ambiance apaisée du nouveau quartier.

2/ Traitement des lisières

Les nouvelles constructions devront également concourir, tant dans leur organisation que dans leur volumétrie, à l'accroche avec l'urbanisation existante d'une part et les paysages agro-naturels d'autre part.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Préserver les haies arborées structurantes identifiées au règlement graphique.
- Préserver la zone humide (présentant une diversité floristique limitée et un intérêt écologique réduit, mais essentiellement une fonction hydrologique et biogéochimique).
- Prévoir des aménagements de régulation et de rétention des eaux pluviales au sein de l'opération.
- Aménager des espaces verts de qualité et aire de jeux propres à créer des espaces de proximité à l'échelle de l'opération. Ces espaces pourront le cas échéant concourir aux mesures de régulation des eaux pluviales.
- Préserver l'ensoleillement des habitations existantes situées au Sud de l'opération en implantant les futures constructions de l'opération en retrait par rapport aux limites séparatives des parcelles déjà bâties.
- Un coefficient de végétalisation de 20% sera recherché à l'échelle de l'ensemble du périmètre de la ZAC.

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

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

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

Notamment le secteur d'étude se situe en zone de sismicité faible.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Les espaces publics, voiries et cheminements seront conçus selon l'armature suivante :

- Chemin des écoliers,
- Chemin buissonnier,
- Lanières est-ouest,
- Lisière agricole,
- Boulevard urbain est-ouest,
- Voies partagées,
- Venelles caniveaux,
- Placettes.

Accès automobile au secteur : Deux accès (entrées et/ou sorties) seront prévus par l'ouest (abords du futur collège) et à l'est par la RD 39.

Voies structurantes : Le quartier s'organisera autour d'une voie structurante reliant la rue de la Buterne / rue du stade à la RD 39. Il sera complété d'un maillage de voies secondaires partagées qui viennent dessiner des boucles de desserte riveraine de part et d'autre du boulevard est-ouest.

Desserte en transports collectifs : Le secteur de La Touche n'est pas desservi directement par les transports collectifs, mais les cheminements internes au secteur permettent une liaison vers l'arrêt de bus "Point du Jour".

Desserte pour les modes actifs :

L'aménagement de la ZAC de La Touche permettra d'ouvrir le site sur les quartiers existants, en particulier pour les déplacements non motorisés, et permettra des liaisons avec le centre-bourg, les commerces et services, les équipements et la connexion vers les transports en commun.

Un maillage de liaisons actives sera ainsi aménagé au sein de la ZAC, en complémentarité avec les futurs espaces verts de proximité et permettant de rejoindre le centre-ville et le bus :

- des lanières nord-sud permettront de faire le lien entre les espaces agricoles au nord et le tissu urbain existant au sud ("chemin des écoliers", "chemin buissonnier"),
- des lanières est-ouest reliant le secteur des équipements situé à l'ouest au futur quartier de La Touche ("lanière active", "lanière agricole").

Stationnement : Sans objet.

Condition de réalisation

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

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le programme des constructions de la ZAC sera réalisé en cinq phases sur une période globale d'une douzaine d'années, en lien avec le rythme du PLH (~~soit~~ **31 logements/an**).

Le démarrage du chantier du collège et des travaux de la première tranche de la ZAC est prévu pour le premier trimestre 2019.

2. OAP "Croix aux Beurriers" (supprimée)

Renouvellement urbain en limite est du centre-bourg.



Enjeux / objectifs

L'aménagement de ce secteur permettra de développer une offre de logements par renouvellement urbain. Les enjeux et objectifs concernant ce site visent à :

- Répondre à l'objectif de production de logements en limitant l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles.
- Assurer, à terme, une continuité entre les quartiers existants et le futur secteur d'extension urbaine au sud-est du bourg.

Description du site

Le site de la Croix aux Beurriers est situé avenue de Bretagne, en continuité du tissu pavillonnaire à l'ouest, non loin des équipements et des commerces.

Il est identifié au Schéma de Cohérence Territoriale comme faisant partie de la tache urbaine.

Superficie

Ce secteur présente une superficie de près de 5 200 m².

Occupation / usage actuels

Le site comporte deux entrepôts désaffectés.

Vocation et programmation

Vocation : Le secteur est à dominante résidentielle. Il présente une capacité d'accueil d'environ 25 logements.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

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

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

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le programme devra développer des formes urbaines variées (collectifs, semi-collectifs, individuel groupé ou dense) et économes en foncier.

2/ Traitement des lisières

Les nouvelles constructions devront veiller à l'accroche avec l'urbanisation existante.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Préserver l'alignement d'arbres situé au droit de l'Avenue de Bretagne, composé essentiellement de châtaigniers, chênes, etc. Seul le passage de la voie de desserte impliquera la suppression de quelques sujets. Les constructions, travaux et aménagements respecteront un recul d'au moins 8 m à compter du tronc des arbres existants de qualité.
- Favoriser les plantations d'essences locales dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces.
- Limiter les mouvements de terrains et l'imperméabilisation des sols, prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales selon une gestion alternative (noues, espaces verts écologiques inondables, toitures végétalisées, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) et promouvoir la récupération des eaux pluviales.
- Favoriser la végétalisation du site et aménager des coulées vertes et des espaces verts de proximité, en appui sur la trame verte préexistante, accessibles à tous et participant à la vie sociale du secteur. Ces espaces concourront à créer un microclimat, à gérer les vents, l'eau la température et l'hygrométrie. Les surfaces exclusivement engazonnées sont proscrites.

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

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

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

Notamment le secteur d'étude est concerné par divers risques présents sur toute la commune : exposition au radon, retrait gonflement des argiles, sismique, tempête et feux de forêt.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Deux accès (entrées et/ou sorties) seront prévus par l'est depuis l'Avenue de Bretagne.

Voies structurantes : Le quartier s'organisera autour d'une voie interne assurant un bouclage interne, en sens unique.

Desserte en transports collectifs : Le secteur de La Croix aux Beurriers n'est pas desservi directement par les transports collectifs, mais les cheminements en périphérie du secteur permettent une liaison vers l'arrêt de bus "Point du Jour".

Desserte pour les modes actifs :

L'aménagement du secteur devra ouvrir le site vers l'ouest, sur les quartiers existants, pour les déplacements non motorisés. Ces aménagements permettront des liaisons avec le centre-bourg, les commerces et services, les équipements et la connexion vers les transports en commun.

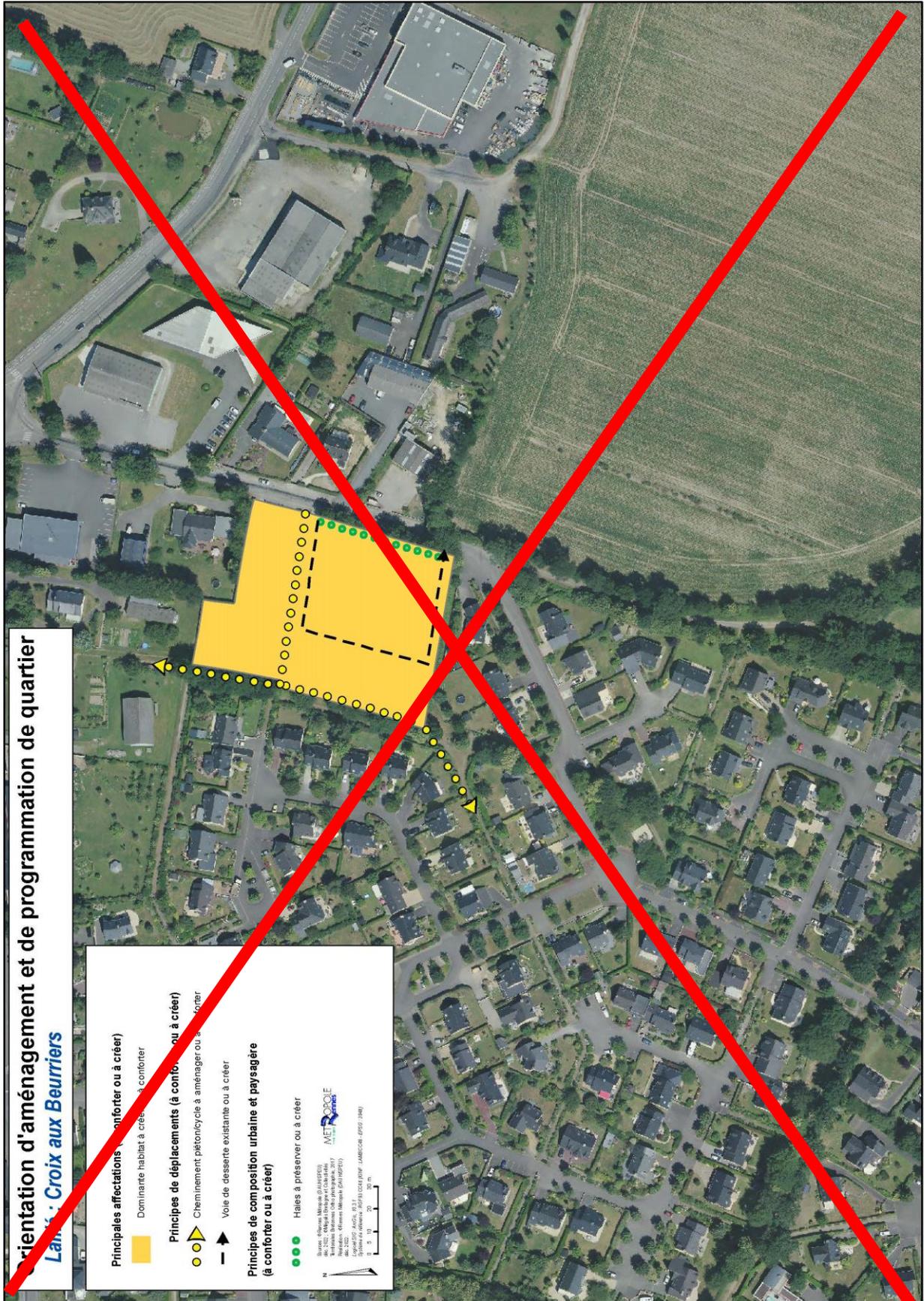
Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.



3. OAP "Le Rachat"

Renouvellement urbain au sud du centre-bourg.



Description du site

Le site du Rachat est situé en continuité du tissu pavillonnaire au sud du centre-bourg.

Il est identifié au Schéma de Cohérence Territoriale comme faisant partie de la tache urbaine.

Superficie

Ce secteur présente une superficie de près de 7 000 m².

Occupation / usage actuels

Le site accueille deux bâtiments d'activités implantés sur deux parcelles, ainsi qu'un bassin tampon à l'extrémité sud-ouest du secteur.

Enjeux / objectifs

L'aménagement de ce secteur permettra de développer une offre de logements par renouvellement urbain. Les enjeux et objectifs concernant ce site visent à :

- Répondre à l'objectif de production de logements
- Limiter l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles.

Vocation et programmation

Vocation : Le secteur est à dominante résidentielle.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

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

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

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le programme devra développer des formes urbaines variées (collectifs, semi-collectifs, individuel groupé ou dense) et économes en foncier.

2/ Traitement des lisières

Les nouvelles constructions devront veiller à l'accroche avec l'urbanisation existante, ainsi qu'à la préservation des espaces naturels proches (bois du Rachat) en portant une vigilance particulière à la lisière ouest du site.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Les constructions, travaux et aménagements respecteront un recul d'au moins 8 m à compter du tronc des arbres existants de qualité, notamment en limite ouest du site, présentant un intérêt environnemental du fait de sa proximité avec le bois du Rachat.
- Les plantations d'essences locales dans les aménagements et la gestion écologique de ces espaces seront favorisées.
- Les mouvements de terrains et l'imperméabilisation des sols seront limités. Une gestion intégrée des eaux pluviales selon une

gestion alternative (noues, espaces verts écologiques inondables, toitures végétalisées, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) et la récupération des eaux pluviales seront recherchées.

- Favoriser la végétalisation du site et aménager des coulées vertes et des espaces verts de proximité, en appui sur la trame verte préexistante, accessibles à tous et participant à la vie sociale du secteur. Ces espaces concourront à créer un microclimat, à gérer les vents, l'eau la température et l'hygrométrie. Les surfaces exclusivement engazonnées sont proscrites. Les qualités environnementales de la frange ouest devront être préservées.

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

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

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

Notamment le secteur d'étude est concerné par divers risques présents sur toute la commune : exposition au radon, retrait gonflement des argiles, sismique, tempête et feux de forêt.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Un accès (entrées et/ ou sorties) sera prévu par l'est depuis la rue de Mandon.

Voies structurantes : Le quartier s'organisera autour d'une voie interne assurant un bouclage interne, en sens unique.

Desserte en transports collectifs : Le secteur du Rachat n'est pas desservi directement par les transports collectifs, mais les cheminements et voiries en périphérie du secteur permettent une liaison vers l'arrêt de bus "Point du Jour".

Desserte pour les modes actifs :

L'aménagement du secteur devra ouvrir le site vers le nord, sur les quartiers existants, pour les déplacements non motorisés. Ces aménagements permettront des liaisons avec le centre-bourg, les commerces et services, les équipements et la connexion vers les transports en commun.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

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

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

Pas d'orientation particulière.

4. OAP "Place André Récipon"

Renouvellement urbain au centre-bourg.



- Favoriser le maillage modes actifs du centre-bourg.

Vocation et programmation

Vocation : Le secteur est à dominante résidentielle.

Mixité fonctionnelle : Les logements seront accompagnés de commerces / services implantés côté place, dans la continuité de ceux existants.

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

Le programme s'insérera dans le tissu bâti existant en proposant des gabarits de bâti faisant la transition entre la morphologie bâtie de la place et le pavillonnaire.

2/ Traitement des lisières

Les nouvelles constructions devront veiller à l'accroche avec le bâti existant, notamment en termes de hauteur et d'épaisseur.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Les constructions, travaux et aménagements ménageront des espaces libres et préférentiellement de pleine terre ou d'une épaisseur de terre suffisante pour accueillir différentes strates de végétation.
- Les plantations d'essences locales dans les aménagements et la gestion écologique de ces espaces seront favorisées.

Description du site

Le présent site de projet s'étend de la rue du parc à la place André Récipon accueillant commerces, services et bâtiments patrimoniaux.

Superficie

Ce secteur présente une superficie de près de 2 465 m².

Occupation / usage actuels

Le site accueille des bâtiments anciens, ayant accueilli logements, commerces / services et hangars. Regroupant plusieurs parcelles, ils sont bordés au sud par des bâtiments existants accueillant également des logements).

Enjeux / objectifs

L'aménagement de ce secteur permettra de développer une offre de logements et de commerces / services par renouvellement urbain. Les enjeux et objectifs concernant ce site visent à :

- Répondre à l'objectif de production de logements,
- Redynamiser le centre-bourg,
- Limiter l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles,
- Valoriser l'ambiance patrimoniale du centre-bourg,

- Les mouvements de terrains et l'imperméabilisation des sols seront limités. Une gestion intégrée des eaux pluviales selon une gestion alternative (noues, espaces verts écologiques inondables, toitures végétalisées, puits d'infiltration, etc.) et la récupération des eaux pluviales seront recherchées.

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

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

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (ex Air-Bruit, lignes THT, mouvement de terrain...). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, Climat, Énergie et/ou le règlement et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Un accès (entrées et/ ou sorties stationnement) sera prévu par l'est depuis la rue du parc.

Voies structurantes : Le secteur de projet, d'une superficie limitée, ne comportera pas de voie structurante.

Desserte en transports collectifs : Le secteur de la place de l'Eglise est desservi directement par les transports collectifs aux abords de la place.

Desserte pour les modes actifs :

L'aménagement du secteur permettra de développer le maillage modes actifs dans le sens est-ouest de manière à étoffer l'offre de cheminements existants aux abords de l'église (intégré au tissu ancien), concourant à la dimension patrimoniale de l'aménagement. En outre, de maillage est-ouest permettra d'offrir une circulation sécurisée pour les modes actifs, alternatif à la rue de Point du Jour dont la configuration ne rend pas possible un cheminement sécurisé.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

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

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

Pas d'orientation particulière.

5. OAP "Optimisation du foncier"

Renouvellement urbain au centre-bourg.



Les Boulais



Halte / Cale de Chancors



Sud Point du Jour



Halte / Châtaigneraie



Entrée de ville est



Chemin des Sabotiers



Les Horizons

Description des sites

Le centre-bourg de Laillé s'est développé à partir du XIXème siècle. Il est composé pour l'essentiel d'un tissu ancien à proximité de l'église (centre historique), de maisons de ville et de bâti plus récent, principalement lotissements pavillonnaires accompagnés de quelques collectifs. Le renouvellement urbain engagé depuis plusieurs années a permis d'engager la densification du bourg notamment à l'ouest de la Mairie, ainsi qu'au sud de la rue du Point du Jour. En accompagnement de la réalisation de la ZAC de La Touche, des études urbaines



ont été menées pour préciser les possibilités de renouvellement urbain. Ainsi, plusieurs secteurs ont pu être déterminés :

- Le secteur des Boulais,
Le secteur entre la rue de la Halte et la rue de la Cale de Chancors,
- Le secteur Halte / Châtaigneraie,
- Le secteur entre le sud de la place de la Mairie et le chemin des sabotiers,
- Rive sud de la rue du Point du Jour (face au Point 21),
- Grandes parcelles en entrée de ville Est,
- Un secteur non bâti dans le lotissement des Horizons.

Superficie

Secteur des Boulais : environ 0,5 ha

Rue de la Halte / rue de la Cale de Chancors : environ 0,7 ha

Secteur Halte / Châtaigneraie : environ 1 ha

Sud place de la Mairie : environ 2 600 m²

Rive sud de la rue du Point du Jour (face au Point 21) : environ 0,6 ha

Grandes parcelles en entrée de ville Est : environ 12 ha

Lotissement des Horizons : environ 900 m².

Occupation / usage actuels

- Le secteur des Boulais : il s'agit d'un site auparavant occupé par les services techniques, situé en périphérie ouest du bourg.
- Le secteur entre la rue de la Halte et la rue de la Cale de Chancors : il s'agit d'un secteur pavillonnaire bordant la Mairie (au nord), comprenant du tissu bâti ancien ainsi que des grands terrains faiblement occupés.
- Le secteur Halte / Châtaigneraie : il s'agit d'un secteur pavillonnaire bordant la Mairie (à l'est), comprenant du tissu bâti ancien ainsi que des grands terrains faiblement occupés.
- Le secteur entre le sud de la place de la Mairie et le chemin des sabotiers : il s'agit de parcelles non bâties, accueillant pour partie des jardins familiaux, à proximité de la Mairie (au sud) et des services / commerces.

- Rive sud de la rue du Point du Jour (face au Point 21) : il s'agit de parcelles accueillant du pavillonnaire, peu densément bâties.
- Grandes parcelles en entrée de ville Est : il s'agit de parcelles accueillant du pavillonnaire, peu densément bâties, dont un secteur (à l'est, accueil du patrimoine).
- Un secteur non bâti dans le lotissement des Horizons : il s'agit d'une parcelle non bâtie pouvant être optimisée, dans le respect du lotissement.

Enjeux / objectifs

- Conforter le dynamisme du bourg de Lailié en développant une offre nouvelle, adaptée et diversifiée de logements au plus près des commerces, services et équipements de proximité.
- Poursuivre le développement urbain de la commune en limitant son empreinte sur les espaces agro-naturels via la réalisation de programmes économes en espace et mêlant des constructions collectives, semi-collectives et des habitats individuels groupés.
- Préserver le cadre de vie et s'inscrire dans la trame urbaine existante, notamment en valorisant le patrimoine bâti d'intérêt, en protégeant et développant la trame verte urbaine, ou encore en gérant les vis-à-vis avec et entre les nouvelles constructions.
- Favoriser les modes actifs en centre-bourg, en proximité des services urbains, en développant un maillage de liaisons piétons/cycles dans les îlots urbains renouvelés.

Vocation et programmation

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

Mixité fonctionnelle : sans objet.

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

Densité minimale : 41 logements à l'hectare en renouvellement urbain.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

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

Secteur des Boulais : Le projet développe des formes urbaines mixtes (collectifs, semi-collectifs, individuel dense) en ménageant des transitions avec le bâti voisin

(notamment au nord), et les espaces agro-naturels (au sud).

Rue de la Halte / rue de la Cale de Chancors : Le projet développe des formes urbaines mixtes (collectifs, semi-collectifs, individuel dense) en transition avec le centre-bourg (secteur Mairie, au sud) et les secteurs pavillonnaires limitrophes (à l'ouest, au nord et à l'est).

Secteur Halte / Châtaigneraie : Le projet développe des formes urbaines mixtes (collectifs, semi-collectifs, individuel dense) en transition avec le centre-bourg (abords Mairie) et les secteurs pavillonnaires limitrophes (au nord, à l'ouest et au sud). Les constructions sont implantées de manière à constituer un front bâti sur les deux rives de la rue de la Halte. Ce front bâti sera conçu en ménageant des césures ou failles, de manière à permettre des perméabilités, au moins visuelles, vers le cœur d'îlots.

Sud place de la Mairie : Le projet développe essentiellement des maisons de ville denses en bande et/ou des constructions semi-collectives afin de diversifier un tissu environnant essentiellement pavillonnaire. Le travail sur les volumes et les hauteurs veille à ne pas provoquer de rupture morphologique avec le tissu bâti environnant.

Rive sud de la rue du Point du Jour (face au Point 21) : Le projet développe des formes urbaines mixtes (collectifs, semi-collectifs, individuel dense) en transition avec les secteurs pavillonnaires limitrophes (au sud et à l'est).

Grandes parcelles en entrée de ville Est : Le projet développe, en partie est, essentiellement des maisons de ville denses en bande et/ou des constructions semi-collectives afin de diversifier un tissu environnant essentiellement pavillonnaire. En partie ouest, le projet préserve le patrimoine bâti existant.

Lotissement des Horizons : Le projet développe un projet pavillonnaire en continuité morphologique avec le tissu bâti environnant.

2/ Traitement des lisières

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

Secteur des Boulais : Le projet ménage une composition respectueuse des secteurs sensibles du point de vue environnemental (zone humide, espaces agro-naturels).

Rue de la Halte / rue de la Cale de Chancors : Afin de garantir des vues depuis l'espace public, la composition du bâti ménage des césures et failles vers le cœur d'îlot.

Secteur Halte / Châtaigneraie : Les constructions ménagent des transitions de hauteur avec les quartiers pavillonnaires limitrophes.

Sud place de la Mairie : Afin de garantir des vues depuis l'espace public et de valoriser cet espace de respiration, la composition du bâti ménage des césures et failles vers le cœur d'îlot.

Rive sud de la rue du Point du Jour (face au Point 21) : Afin de garantir des vues depuis l'espace public, la composition du bâti ménage des césures et failles vers le cœur d'îlot.

Grandes parcelles en entrée de ville Est : L'implantation et le traitement des constructions participent à l'affirmation de l'entrée de ville. Les accroches visuelles et le traitement du socle des constructions s'inscrit dans le prolongement de l'espace public. Le cœur d'îlot favorise les accroches avec les quartiers pavillonnaires limitrophes.

Lotissement des Horizons : Afin de traiter l'accroche du projet dans son contexte urbain, il est accordé une vigilance à l'implantation du bâti et le dégagement de percées visuelles vers le cœur d'îlot et le cheminement piéton.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

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

- **Secteur des Boulais :** Le projet prévoit des espaces de transition entre les secteurs aménagés et les secteurs sensibles d'un point de vue environnemental (zones humides et espaces agro-naturels).
- **Rue de la Halte / rue de la Cale de Chancors :** Le projet intègre des coulées vertes de part et d'autre de l'îlot afin de ménager des continuités.
- **Secteur Halte / Châtaigneraie :** Pas d'orientation particulière.
- **Sud place de la Mairie :** Le projet prévoit une transition avec les espaces verts publics bordant le secteur de projet à l'ouest. Il ménage également des continuités vertes de part et d'autres de l'îlot vers les espaces libres voisins (jardins).
- **Rive sud de la rue du Point du Jour (face au Point 21) :** Pas d'orientation particulière.
- **Grandes parcelles en entrée de ville Est :** Le projet prévoit des espaces de transition au sud, le long du cheminement public. Il ménage entre autre un espace non bâti permettant de ménager une respiration le long de l'axe de la rue du Point du Jour et aux abords du patrimoine bâti.
- **Lotissement des Horizons :** Pas d'orientation particulière.

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

- **Secteur des Boulais :** Les nouvelles constructions s'implantent préférentiellement de manière à tirer parti des apports solaires et prévoient des zones de rafraîchissement (végétalisation).
- **Rue de la Halte / rue de la Cale de Chancors :** Pas d'orientation particulière.
- **Secteur Halte / Châtaigneraie :** Pas d'orientation particulière.
- **Sud place de la Mairie :** Pas d'orientation particulière.

- **Rive sud de la rue du Point du Jour (face au Point 21) :** Pas d'orientation particulière.
- **Grandes parcelles en entrée de ville Est :** Pas d'orientation particulière.
- **Lotissement des Horizons :** Pas d'orientation particulière.

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

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur

- **Secteur des Boulais :** Un seul accès pourra être réalisé par la rue des Boulais à l'ouest du site.
- **Rue de la Halte / rue de la Cale de Chancors :** Deux accès sont à aménager, l'un au sud par la rue de la Halte, l'autre à l'est par la rue de la Cale de Chancors.
- **Secteur Halte / Châtaigneraie :** En rive nord, des accès sont à aménager en limitant leur nombre afin de ne pas insécuriser la circulation sur la rue de la Halte. En rive sud, les accès au site sont à organiser entre la rue de la Châtaigneraie et l'impasse du Verger.
- **Sud place de la Mairie :** Deux accès sont à aménager, l'un à l'ouest par l'impasse Georges Brassens, l'autre au sud par le chemin du Sabotier.
- **Rive sud de la rue du Point du Jour (face au Point 21) :** Deux accès seront à aménager sur la rue du Point du jour (un par secteur Est et Ouest), et un autre par la rue de Mandon.
- **Grandes parcelles en entrée de ville Est :** Deux accès seront à aménager sur la rue du Point du jour (un par secteur Est et Ouest).
- **Lotissement des Horizons :** Un accès sera à aménager par le nord-est de la parcelle (rue de l'Horizon).

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : L'ensemble des secteurs bénéficient d'une desserte bus à proximité.

Desserte pour les modes actifs

- **Secteur des Boulais :** Un accès modes actifs sera aménagé par la rue des Boulais à l'ouest et un autre par la rue de la Halte au nord.
- **Rue de la Halte / rue de la Cale de Chancors :** Trois accès sont à aménager, l'un au sud par la rue de la Halte (mixte), les deux autres, strictement piétons, à l'est par la rue de la Cale de Chancors et par l'impasse Alfred Nobel.
- **Secteur Halte / Châtaigneraie :** Les modes actifs sont aménagés de manière à desservir les deux secteurs (nord et sud) depuis la rue de la Halte.

- **Sud place de la Mairie** : Deux accès sont à aménager, l'un au sud par le chemin du Sabotier, l'autre au nord-ouest par la rue de l'Hôtel de Ville, (cheminement public situé entre le n°5 et le n°7).
- **Rive sud de la rue du Point du Jour (face au Point 21)** : Des accès seront à aménager depuis le chemin public bordant au sud les secteurs à aménager.
- **Grandes parcelles en entrée de ville Est** : Des accès seront à aménager depuis le chemin public bordant au sud les secteurs à aménager.
- **Lotissement des Horizons** : Le cheminement public existant à l'ouest de la parcelle sera préservé.

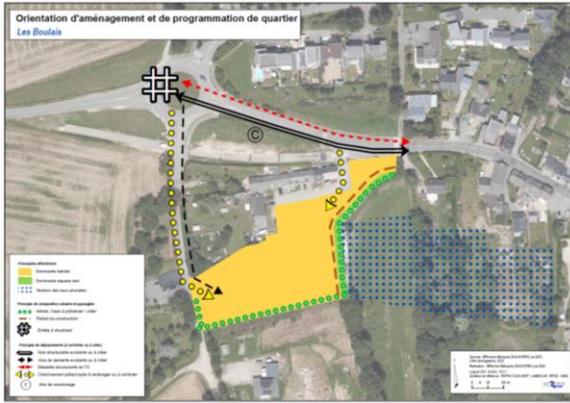
Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Chaque secteur devra être aménagé dans le respect des partis d'aménagement et des schémas d'ensemble définis sur chacun d'eux, indépendamment les uns des autres.

Échéancier de réalisation des équipements

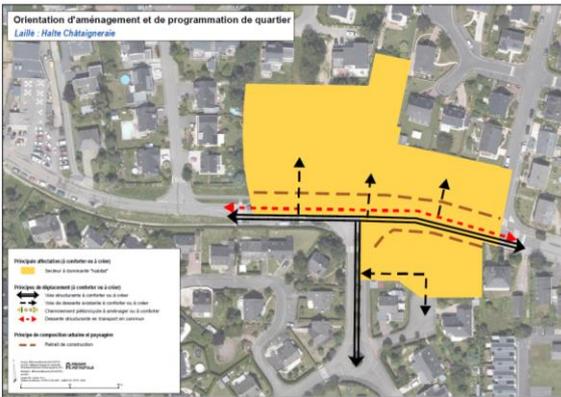
Les secteurs indiqués dans la présente OAP de quartier se développent indépendamment les uns des autres.



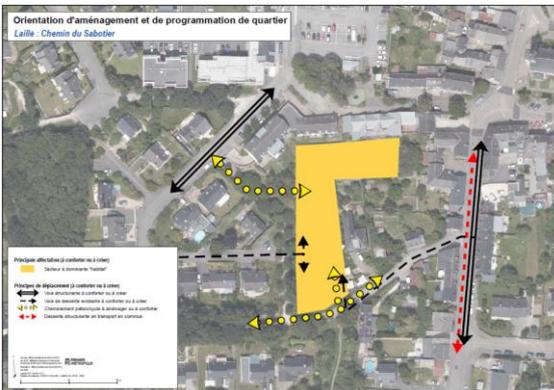
Les Boulais



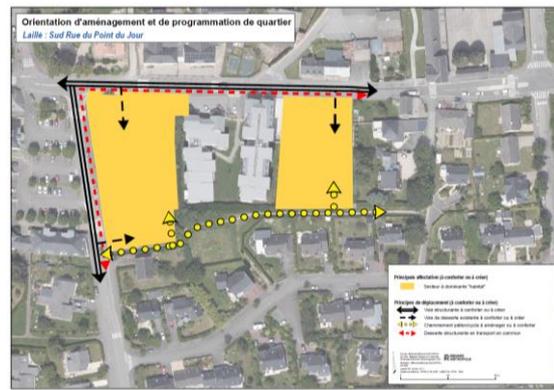
Rue de la Halte / Cale de Chancors



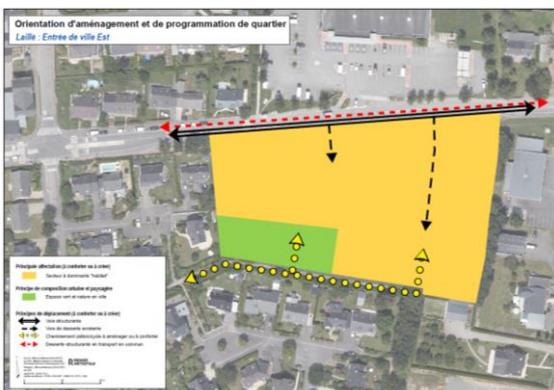
Halte / Châtaigneraie



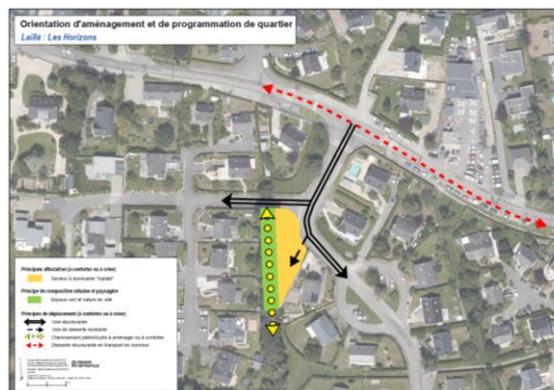
Sud Mairie



Sud rue du Point du Jour



Entrée de ville Est

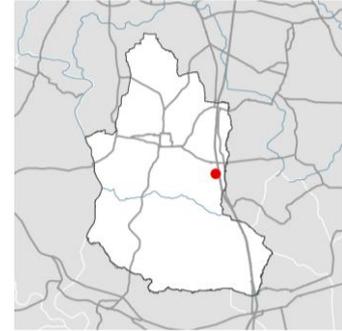


Les Horizons

6. OAP "ZA Les Trois Prés et Bout de Lande"

Extension urbaine et renouvellement urbain.

Zone d'activités.



Enjeux / objectifs

L'aménagement de ce secteur permettra de développer une offre économique par optimisation foncière et extension urbaine, afin de répondre aux enjeux suivants :

- Développement économique : Permettre le développement économique du secteur en accueillant des activités artisanales et industrielles.
- Sobriété foncière : Intégrer la densification des zones existantes (3 Prés / Bout de Lande) dans la réflexion urbaine. Proposer un nouveau modèle d'aménagement économique visant la sobriété foncière.
- Environnement et paysage : Préserver les éléments environnementaux repérés (haies, zones humides, corridors écologiques...). Accompagner un projet développant une qualité urbaine, architecturale et paysagère, intégrant la gestion des eaux pluviales, la limitation de l'imperméabilisation, l'adaptation au changement climatique.
- Énergie/ Bas-Carbone : Appliquer le référentiel Énergie Bas-Carbone de Rennes Métropole (développer les ressources locales ; atteindre un mix énergétique défini et un taux de couverture des besoins via les énergies renouvelables).
- Déplacements/accessibilité : Connecter l'extension à la ZAE des 3 Prés. Assurer une desserte en adéquation avec des flux liés à l'activité artisanale ou industrielle. Développer les modes alternatifs à la voiture solo et les connexions piétons / cycles.

Description du site

Le présent site de projet intègre la zone d'activités existante des 3 Prés, ainsi que celle de Bout de Lande en Laillé. Elle intègre également un secteur en extension urbaine, dans la continuité est de la ZA des Trois Prés existante.

Superficie

Ce secteur présente une superficie de près d'environ 37 ha (27 ha pour les zones d'activités existantes, 9,5 ha pour le secteur en extension urbaine).

Occupation / usage actuels

Les sites déjà urbanisés accueillent des bâtiments d'activités de différentes natures :

- des activités de services, artisanat (bâtiment, garagiste, agricole) et logistique, ainsi que des activités non définies ou des logements ou des parcelles non occupées côté 3 Prés,
- des activités de production industrielle / logistique du côté de Bout de Lande.

Le secteur d'extension est occupé par un usage agricole.

Vocation et programmation

Vocation : Le secteur est à dominante d'activités économiques artisanales et productives.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Pas d'orientation particulière.

Densité minimale attendue : Pas d'orientation particulière.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les nouvelles constructions veillent à garantir une accroche fonctionnelle et volumétrique à la zone d'activité existante. L'insertion paysagère des constructions le long de la RN 137 doit être de qualité. Une économie de foncier est attendue à travers une compacité du bâti.

2/ Traitement des lisières

La trame bocagère située au pourtour des zones d'activités existantes et du secteur d'extension urbaine est à préserver dans la mesure du possible. Elle sera également à conserver / renforcer aux abords des secteurs d'habitat limitrophes (Le Rayage, La Gaudinai, La Besnardai) afin de préserver les vues et de favoriser l'intimité au sein des secteurs résidentiels.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

La localisation des ZA existantes et d'extension devra intégrer :

- La préservation des espaces proches agro-naturels en favorisant la mise en place d'écrans végétaux d'essences locales et non allergènes (cf. OAP Santé, Climat, Energie),
- La préservation des fossés / cours d'eau et zone humides de tout aménagement, mouvement de terrain, ruissellement,
- Les mouvements de terrains et l'imperméabilisation des sols seront limités. Une gestion intégrée des eaux pluviales selon une gestion alternative (noues, espaces verts écologiques inondables, toitures végétalisées, puits d'infiltration, etc.) et la récupération des eaux pluviales seront recherchées.

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

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

L'aménagement du secteur appliquera le référentiel Énergie Bas-Carbone de Rennes Métropole, ce qui permettra une vigilance particulière au développement des ressources locales, à la recherche d'un mix énergétique adapté et à un taux de couverture des besoins énergétiques via les énergies renouvelables.

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (ex Air-Bruit, lignes THT...). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, Climat, Energie et/ou le règlement et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : La RD 41 supporte environ 10 000 véhicules / jour. L'accès à la ZA des 3 Prés existante et extension devra intégrer l'importance de cette situation et sécuriser les accès.

Voies structurantes : Le secteur est bien desservi par un échangeur complet relié à la RN 137.

Desserte en transports collectifs : Une aire de covoiturage est existante aux abords de la RN 137 ; son agrandissement est à l'étude. Un arrêt de transport en communs se trouve à proximité.

Desserte pour les modes actifs : une piste cyclable double sens sécurisée est aménagée entre Laillé et l'entrée des 3 Prés. La traversée de la RD 41 est peu lisible et devra être sécurisée. Son prolongement est en projet entre les 3 Prés et Bout de Lande.

Un chemin de randonnée existe en proximité du site (à l'est).

La traversée de la RN 137 reste difficile pour les modes actifs et limitée à un passage supérieur du côté de Pont-Péan (à 1,5 km) et un passage boviduc au sud de Montheleu / L'Hermitière (à 2 km).

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble pour le secteur d'extension urbaine.

Pour les secteurs en optimisation foncière, les projets seront réalisés au coup par coup.

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

Pour le secteur d'extension urbaine : aménagement à partir de 2027.

Pour les secteurs en optimisation foncière : pas d'orientation particulière.

