



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C-2 Échelle communale

### Montgermont

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. Des enjeux métropolitains au service du développement de la commune ..... 9
2. Un territoire agro-naturel à conforter pour un cadre de vie de qualité ..... 11

## Préambule

Ce cahier présente les orientations d'aménagement et de programmation à deux échelles :

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

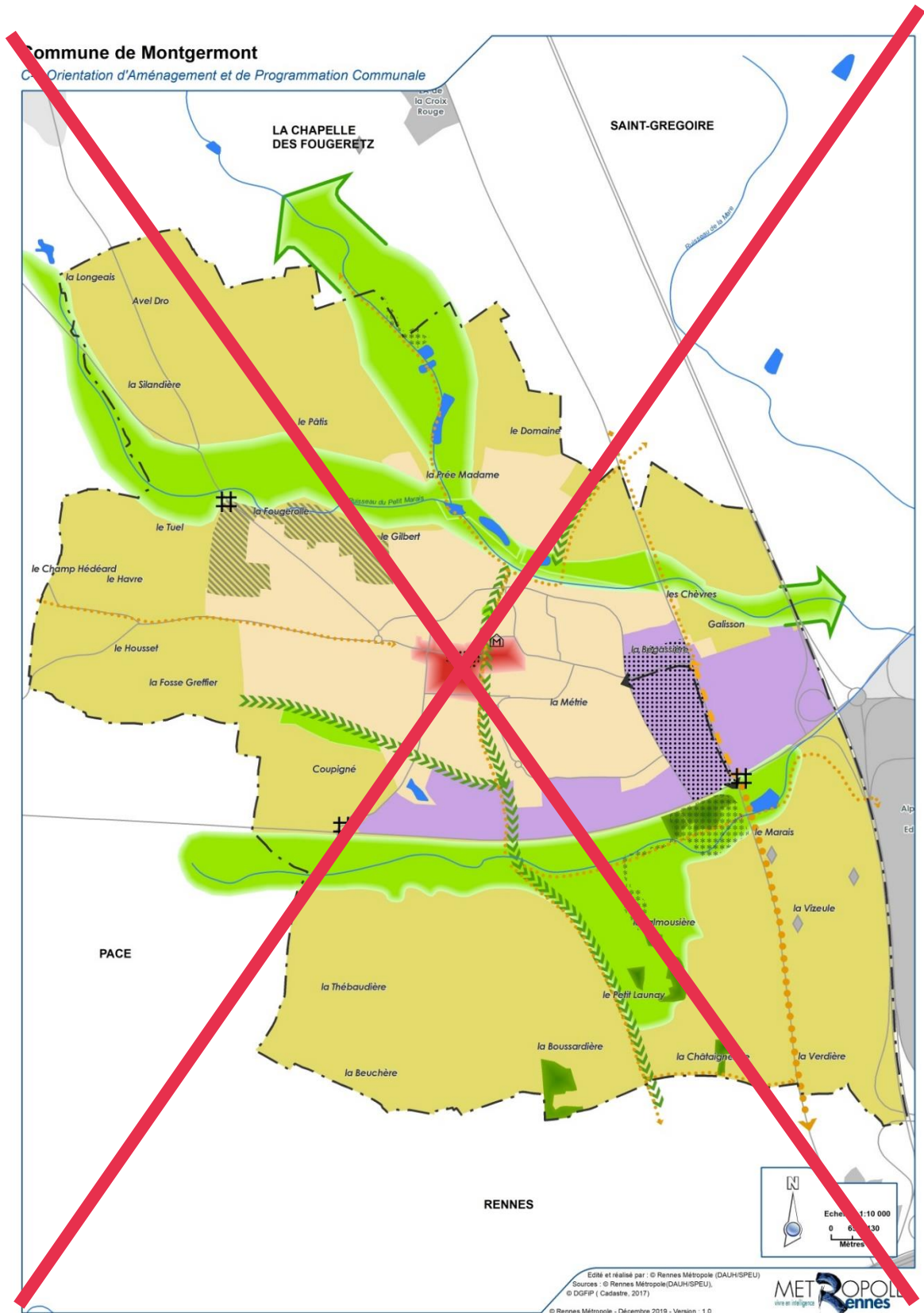
Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel" et "Santé, climat, énergie".

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



# Partie 1

## Le projet urbain communal



### Accueillir en organisant le développement urbain

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

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

- Entrée de ville
- Hameau constructible pour la réalisation d'habitat
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Principe de continuité écologique à renforcer
- Massif boisé
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNE)
- Plan d'eau
- Cours d'eau

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

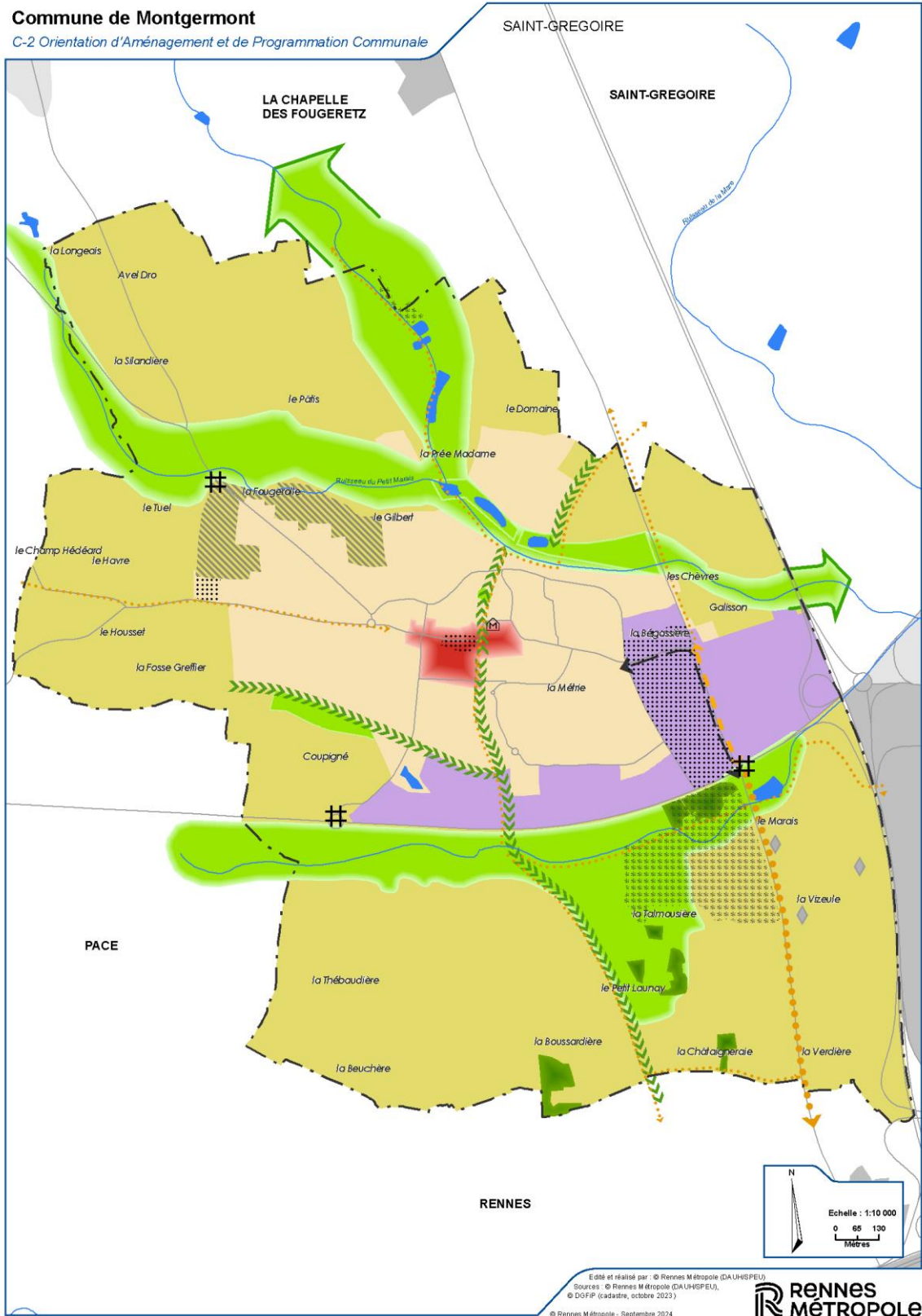
- Principe de desserte en transport en commun
- Axe viaire
- Axe structurant de type "mode actif"
- Cheminement doux communal

### Éléments de contexte

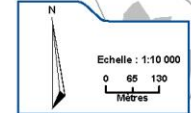
- Limite communale
- Tâche urbaine (TU) des communes voisines
- Zone d'activité sur les communes voisines
- Réseau viaire principal
- Mairie

### Commune de Montgermont

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale








Édité et réalisé par : © Rennes Métropole (DAUHSPFEL)  
Sources : © Rennes Métropole (DAUHSPFEL),  
© DGFIP (cadastre, octobre 2023)  
© Rennes Métropole - Septembre 2024












**RENNES**  
MÉTROPOLE





### 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






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

-  Entrée de ville
-  Hameau constructible pour la réalisation d'habitat
-  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

-  Principe de desserte en transport en commun
-  Axe viaire
-  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



## Introduction

Montgermont est située au Nord de Rennes à moins de 3 km de la rocade et environ 7 km du centre de Rennes. Cette grande proximité de la capitale bretonne est un atout nécessitant une réflexion globale de son projet de développement. Il convient de tenir compte de ses contraintes qui ont déjà abouti par le passé à une limitation de son rythme de production de logements lors du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2005/2014. La commune est de plus concernée par la nécessaire recomposition de la Route du Meuble. Le nouveau projet urbain doit tenir compte de ce contexte.

L'objectif pour les prochaines années sera d'accueillir de façon modérée mais régulière de nouveaux habitants et permettre la création d'une nouvelle entrée de ville tout en confortant l'identité de son centre-ville.

Il s'agit ainsi de "rester un village" bien inscrit dans sa métropole.

## 1. Des enjeux métropolitains au service du développement de la commune

### Renforcer l'attractivité de la commune par la mise en œuvre du projet urbain stratégique de la Route du Meuble

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes a identifié plusieurs sites à enjeux de développement à l'échelle du Pays, appelés "sites stratégiques". Leur identification dans le SCoT matérialise la volonté partenariale des acteurs du SCoT de préserver durablement la qualité de leurs aménagements. Le souhait est de favoriser la poursuite de la réflexion intercommunale sur l'aménagement de ces secteurs. L'un de ces sites est celui de la Route du Meuble qui a fait l'objet d'une étude menée par l'AUDIAR.

La commune de Montgermont souhaite participer activement à cette mutation profonde envisagée de la Route du Meuble au travers d'un des cinq secteurs clés de cet axe structurant :

#### En créant une nouvelle entrée de ville par une mutation ambitieuse de la Zone d'Activités (ZA) de la Bégassière pour accueillir davantage de logements

Premier secteur emblématique du projet d'aménagement, la Zone d'Activités de la Bégassière pourrait muter vers une zone mixte. Actuellement, la rue de la Métrie est occupée sur toute sa rive Est par des activités. Celles-ci pourraient être remplacées progressivement par des logements semi-collectifs ou maisons de ville. À l'ouest du boulevard d'Émeraude, une organisation urbaine plus structurée viendrait remplacer le front bâti actuel avec des immeubles mixtes (mêlant activités en rez-de-chaussée,

logements à l'étage), créant une entrée de ville plus qualitative. Une restructuration des accès et sorties est à prévoir, notamment la possibilité d'un maillage sur le boulevard d'Émeraude tout en intégrant la rue de Rennes à cette réflexion.

Aux abords du rond-point du Marais, un immeuble "signal" d'activités pourrait être construit, se distinguant par un traitement architectural et paysager adapté.

#### En accompagnant les entreprises par l'anticipation de leur transfert

Une telle évolution sera possible en intégrant à la réflexion les modalités de transfert des entreprises à délocaliser, tant sur les aspects fonciers, que les phasages opérationnels et aspects financiers. Pour cela, la commune a sollicité l'inscription au Schéma d'Aménagement Économique de Rennes Métropole le projet de création à long terme d'une nouvelle Zone d'Activités sur le secteur de Coupigné, ce qui nécessite une modification du SCoT du Pays de Rennes.

#### En densifiant progressivement les ZA de la Marébaudière et Décoparc

En parallèle des autres actions, il est envisagé de favoriser la possibilité de densifier les secteurs de la Marébaudière et de Décoparc afin de contribuer à l'économie de terres agricoles tout en confortant le tissu économique de la commune. Cela sera rendu possible par un règlement adapté du PLUi.

#### En transformant l'offre de déplacements vers Rennes

- par la création d'une liaison cyclable très performante

L'accès à Rennes à vélo sera favorisé par la création d'une piste cyclable dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Rennes Métropole dont un des axes est de créer un réseau structurant de liaisons cyclables entre la ville de Rennes et les communes situées autour de la 2<sup>ème</sup> ceinture. L'objectif est de mettre en œuvre toutes les conditions d'un développement significatif de l'usage du vélo dans l'agglomération rennaise tout en favorisant l'intermodalité avec les transports en commun.

À Montgermont, cela se traduira par la création d'une piste cyclable sur l'emprise de la VC 237 de façon à former une véritable "autoroute à vélos", de nature à créer un effet "levier" incitant le plus grand nombre à abandonner la voiture solo tout en réduisant la pollution de l'air au bénéfice de la santé des usagers. Une réflexion pourra être conduite afin d'élargir son influence aux communes voisines (La Chapelle-des-Fougeretz et Saint-Grégoire en particulier).

- par l'aménagement du boulevard d'Émeraude en faveur du bus

Cette opération d'urbanisme sera également l'occasion d'améliorer les conditions de déplacements au sens large. Le réaménagement du boulevard d'Émeraude favorisera la rapidité des transports en commun et la sécurité des cyclistes tant pour les Montgermontais que pour les

usagers venant des communes voisines. Il fiabilisera les temps de parcours des bus et limitera l'utilisation de la voiture solo. Ce projet fortement lié à la restructuration du secteur de la Bégassière créera une entrée de ville qualitative avec une voirie donnant la priorité aux modes alternatifs à la voiture. (voir OAP site stratégique Route du Meuble).

- par l'amélioration de la fluidité de la sortie de Montgermont au rondpoint du marais.

## Un centre vivant et étoffé qui accueille de nouveaux habitants

Dans l'attente de la mise en œuvre du projet particulièrement complexe de mutation des abords du boulevard d'Émeraude, il est indispensable pour la commune de se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants par des constructions en renouvellement urbain, en densification de l'existant et en extension urbaine afin de poursuivre la croissance modérée souhaitée par les élus.

Dans cette perspective, il s'agit de poursuivre l'action menée depuis les années 80 par la rénovation du centre-bourg, puis la réalisation de la ZAC Vert Village qui a étoffé le centre de la commune. Jusqu'en 2020, la ZAC Les Petits Prés permettra de répondre aux objectifs d'accueil de population et de compléter l'offre diversifiée de logements (comme par exemple la Maison Helena). Il convient désormais d'anticiper les besoins à échéance 2035.

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

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

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

### En assurant dans le centre-ville une offre adaptée et diversifiée d'habitat, de commerces, de services et d'équipements

La commune est contrainte dans son développement géographique par la barrière que constituent la 2<sup>ème</sup>

ceinture et le champ urbain de Champalaune (zone agricole entourant la commune ; Voir SCoT). Les sites de production de logements sont donc limités à :

- des projets de construction de logements sur des secteurs déjà urbanisés, notamment le projet sur l'îlot autour de la rue Pierre Texier, qui pourraient évoluer sous initiative publique et/ou privée. Toute opportunité d'installation de commerces et services devra être saisie lors de l'étude de ce projet,
- **un projet de renouvellement urbain rue de Pace qui permettra d'accueillir de nouveaux logements,**
- la poursuite de l'urbanisation sur les secteurs de la Fougerolle en extension urbaine.

En termes de programmation d'équipements, après avoir examiné par le passé les possibilités de complément au stade vers la Rébunière, la commune a confirmé son maintien dans le centre (transformation en terrain synthétique) et souhaite désormais conforter ce plateau sportif en le complétant avec de nouveaux équipements afin de renforcer la vitalité du centre-bourg.

Quant au hameau de la Vizeule, à la fois proche du centre-bourg et de Rennes, il est envisagé de permettre la création de quelques logements individuels supplémentaires par le biais d'un STECAL habitat permet une urbanisation raisonnée sur quelques parcelles non bâties situées à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée du hameau de la Vizeule. Les activités existantes pourront bénéficier d'une extension limitée.

La commune souhaite de plus mener une réflexion sur la localisation et la construction d'équipements communaux (salle des fêtes, de spectacle, ...).

### En favorisant les modes actifs

Montgermont possède un axe piéton-vélo majeur, le chemin de la Duchesse Anne, et de nombreux petits cheminements aménagés dans les nouveaux quartiers, en prolongement de ceux existant dans le reste de la commune. Cependant, de nombreuses continuités et connexions intercommunales restent à créer et/ou améliorer.

Le premier objectif communal sera donc d'encourager l'usage du chemin de la Duchesse Anne et de la passerelle franchissant la RD 29 pour aller vers Rennes tout en facilitant la jonction vers la future piste cyclable structurante de la VC 237.

Le second objectif sera de se servir des vallons (coulées vertes) comme axes majeurs piétons-vélos :

- pour accéder à Pacé de façon plus directe, vers le centre et la zone Rive Ouest (future piscine),
- pour relier Saint-Grégoire jusqu'à la ZI Nord par le vallon du Grand Marais (en desservant la Vizeule au passage),
- pour relier Rennes et ses quartiers de Beaugard et de Villejean.

Enfin, il faudra rechercher une logique de trame sur l'ensemble de la commune. Les chemins piétons-vélos doivent s'organiser en réseaux continus, sécurisés et confortables, tout en constituant des raccourcis par rapport aux circuits automobiles. Il est intéressant de les rendre prioritaires dans la conception des nouveaux quartiers. De nombreux chemins existent à l'échelle communale et intercommunale. Cependant, il reste un travail important à réaliser pour assurer de bonnes interconnexions, pour rattacher les nouveaux quartiers à ce réseau et améliorer certains tracés.

### **En accentuant la densité des opérations d'urbanisme afin de préserver la campagne et l'agriculture**

Au-delà de la nécessité de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, le niveau de densité des opérations d'urbanisme est aussi un enjeu. Cette densification permet de rapprocher les logements des services à la population, favorisant la non-sédentarité et les activités physiques comme la marche à pied et la pratique du vélo, ainsi que les échanges et liens sociaux.

Au regard de la rareté foncière sur le territoire communal, le projet communal poursuit cette ambition et cette nécessité de modération de la consommation foncière en recherchant chaque fois que cela est possible une densité supérieure aux 25 logements/ha exigés par le SCoT pour les projets à vocation d'habitat et en cherchant une optimisation foncière pour l'implantation des entreprises.

### **En concevant de nouveaux quartiers énergétiquement performants et anticipant le changement climatique**

L'enjeu de lutte contre le réchauffement climatique au niveau communal se traduit par des mesures encourageant des formes urbaines plus compactes et favorisant les économies d'énergie. La commune s'engage par son objectif de densité urbaine à favoriser des formes d'habitat moins énergivores.

Les règles d'implantation et d'architecture préconisent de multiples possibilités visant à réaliser des aménagements favorables aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables et à anticiper les réglementations thermiques (RT 2020 et autres) comme :

- la construction en front bâti continu et/ou en mitoyenneté,
- l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants,
- l'incitation à des projets d'architecture respectant les principes bioclimatiques (utiliser l'apport solaire passif) avec des ouvertures généreuses au sud pour favoriser un objectif de bâtiments à énergie passive.

Il s'agit ainsi de façon générale de concevoir les nouvelles opérations d'aménagement avec une plus grande compacité urbaine pour assurer une meilleure maîtrise énergétique, une adaptation au changement climatique améliorant le confort d'été et promouvoir un urbanisme favorable à la santé.

## **2. Un territoire agro-naturel à conforter pour un cadre de vie de qualité**

### **Des aménagements urbains et des nouveaux quartiers qui favorisent la nature en ville**

#### **En créant des lisières urbaines de qualité**

L'attrait de la commune s'appuie sur une certaine intimité liée au relief, à la végétation qui accompagne le bâti, aux fonds de vallons et enfin à l'héritage de structures agricoles plus anciennes (vergers, trame bocagère, petit patrimoine rural, bosquets...). Afin de préserver cela, la commune souhaite réaliser un traitement spécifique des nouvelles lisières urbaines.

Il s'agit suivant les cas :

- de créer des lisières végétales le long des limites déjà bâties de la commune et constituer des maillages verts pour les nouveaux secteurs d'habitat (chemins arborés...),
- de conserver des espaces de recul vis-à-vis de vues valorisantes repérées lors des études préalables aux opérations,
- de créer les conditions de leur pérennité (en particulier le bocage au nord de la commune),
- d'améliorer l'accompagnement des Zones d'Activités par la végétalisation, la mise en scène des façades...,
- de privilégier les essences locales dans les aménagements paysagers.

Pour le secteur de Coupigné, l'objectif est de préserver la perspective sur le village ancien. Cette entrée de ville jouit encore d'un atout particulier avec un "effet de porte", formé par un resserrement dû à la présence de l'ancienne ferme qu'il conviendra d'aménager pour la sécuriser.

#### **En prévoyant un maillage végétal au sein des nouveaux secteurs**

La création de nouveaux quartiers doit être l'occasion de valoriser le cadre de vie de Montgermont. Afin d'éviter de générer des ruptures entre les quartiers et le centre, mais aussi pour ne pas couper le bourg de la campagne environnante, l'objectif du projet communal consiste à :

- intégrer des espaces verts au sein de chaque opération, y compris la mutation de la Bégassière,
- créer des perspectives sur le centre et la campagne,
- anticiper le traitement des franges entre la ville et la campagne,
- aménager les entrées de ville.

#### **En confortant les usages de l'axe vert du chemin de la Duchesse Anne**

La commune souhaite renforcer l'axe vert que constitue le lien entre le vallon du ruisseau du Petit Marais et le chemin de la Duchesse Anne en passant par le centre-bourg et sa motte féodale et le jardin Henri Le Polotec. Il s'agit en particulier de faciliter les liaisons entre le nord et le sud du bourg tout en s'inscrivant dans une grande liaison entre La Chapelle-des-Fougeretz et Rennes conçue comme un "parc public linéaire".

## **Assurer la protection des espaces naturels et préserver la biodiversité**

### **En protégeant et valorisant les vallons**

Le projet de la commune consiste à protéger et valoriser les espaces naturels dans l'espace agricole (vallon du Marais d'Olivet, amont du vallon du Petit Marais, vallon de la Sénéstrais). Il prend en compte les zones naturelles d'intérêt écologique (zones humides, mares, abords des ruisseaux, bois et bosquets, haies de qualité) en vue de les protéger et de les mettre en valeur. Il vise également à protéger les connexions biologiques existantes entre les zones naturelles à l'échelle du territoire communal et intercommunal, notamment les haies bocagères de qualité.

### **En améliorant la biodiversité**

La commune souhaite poursuivre son action en faveur de la biodiversité par différentes actions concourant à cet objectif :

- par une gestion différenciée des espaces verts, exigeant une anticipation de cet objectif lors de la conception des nouvelles opérations d'urbanisme,
- en prévoyant des aménagements de ces espaces verts nécessitant peu d'entretien et favorisant le maintien et le renforcement de la biodiversité,
- par la poursuite de l'action menée avec la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) visant à créer des "refuges LPO". La commune en dispose actuellement de cinq sur son territoire (les sites Espace Détente, la motte féodale, Coupigné et les prairies du Marais et au sein de la zone humide de la ZAC Les Petits Prés). Il est proposé d'inscrire cette intention dans le futur quartier de la "Fougerolle".

### **En valorisant la gestion de l'eau et le rôle du végétal dans la ville**

La commune souhaite poursuivre la protection des zones humides de fonds de vallon, infrastructures naturelles de la maîtrise des eaux pluviales tout en conservant leur caractère naturel (sols hydromorphes, faune et flore originales) et en protégeant les haies et boisements de ceinture de fonds de vallée.

L'objectif est d'assurer la préservation de la qualité de l'eau et la prévention des risques naturels prévisibles (mise en place de zones de sur-inondation) dans les zones d'extension urbaine avec une collecte des eaux de ruissellement par des noues permettant l'infiltration.

Au-delà de cet objectif "environnemental", c'est la place de l'eau et de la végétalisation qui est à revoir dans la conception des nouveaux projets d'aménagements, qu'ils soient en extension urbaine ou en renouvellement urbain. Le projet communal vise à prendre en compte ces éléments qui permettront à leur échelle de jouer un rôle dans l'atténuation des impacts du changement climatique.

### **Par un plan vert pour de nouveaux espaces de loisirs et des nouveaux usages de la campagne**

Le projet communal vise également à tirer parti des "contraintes" qui limitent les capacités de développement et notamment le champ urbain de Champalaune qui entoure la partie agglomérée de la commune. C'est en réalité une opportunité d'assurer le lien entre la ville et la campagne en créant de nouveaux usages de cet environnement si proche.

Cela peut se traduire par les actions suivantes :

- développer et améliorer la signalisation des cheminements et des pratiques de loisirs à deux pas des habitations en s'appuyant sur l'armature des petites vallées identifiées comme des structures pérennes du territoire qui ceinturent l'espace urbain principal et apportent un charme particulier à la commune.
- créer d'un "parc public linéaire" support de liaisons piétonnes et cyclistes entre Montgermont, La Chapelle-des-Fougeretz et La Mézière,
- favoriser les liens entre citoyens et agriculteurs, notamment par la diversification des activités agricoles,
- révéler le patrimoine naturel et bâti.

