



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Mordelles

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



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

Sommaire

Partie 1 Le projet urbain communal	4
1. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine.....	9
2. Poursuivre le développement urbain résidentiel et économique	12
3. Structurer le territoire communal et intercommunal par les équipements et les mobilités	15
Partie 2 Les OAP de quartier	18
1. OAP "ZAC Val de Sermon"	19
2. OAP "Les Fontennes 2"	23
3. OAP "Nouvelle Déchèterie, Les Fontennes"	26
4. OAP "Le Greta"	30

Préambule

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

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

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

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

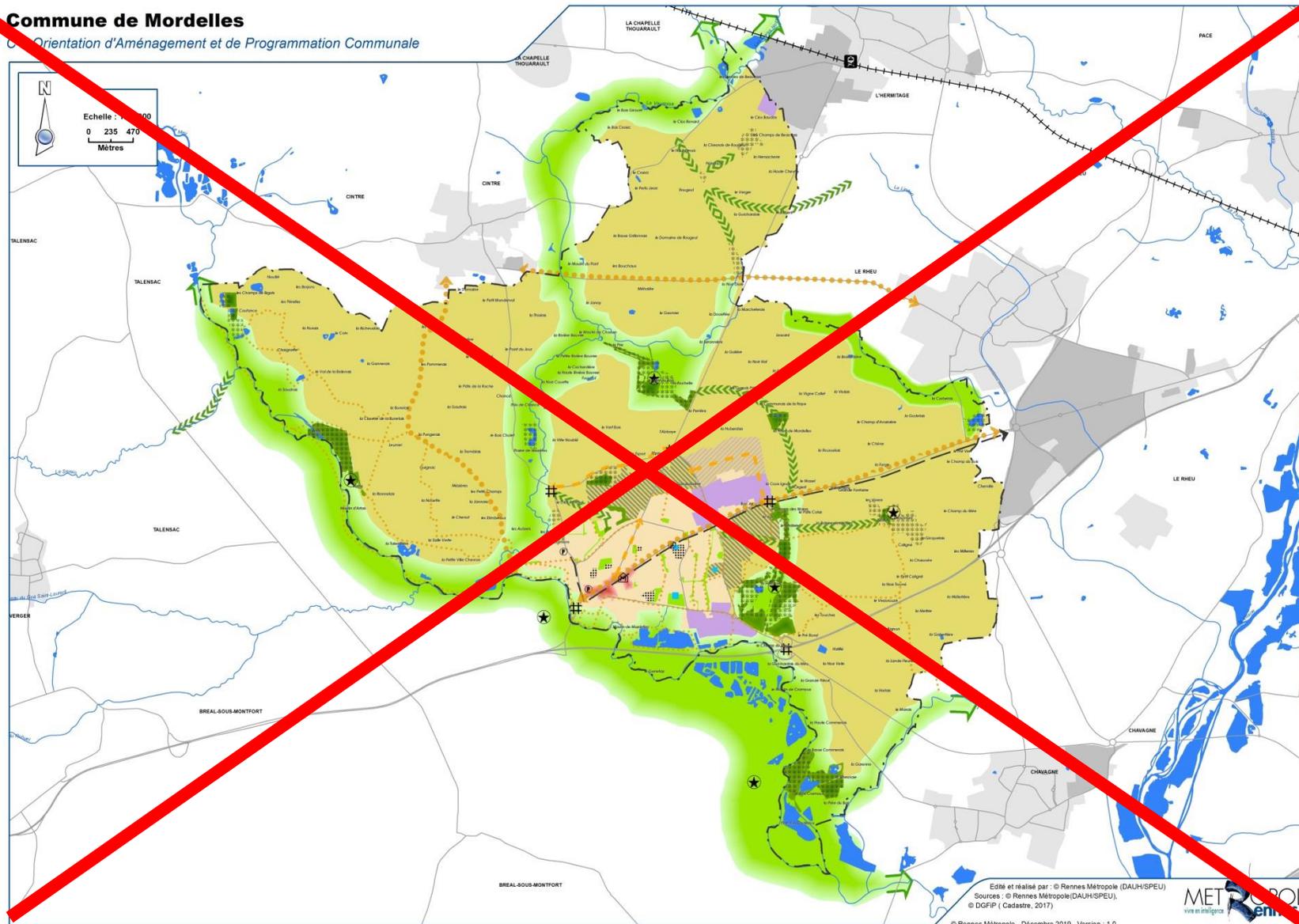


Partie 1

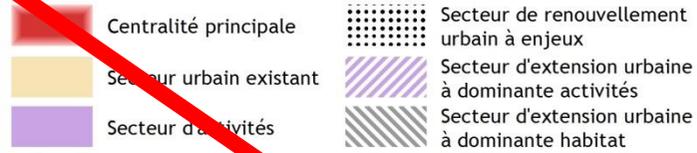
Le projet urbain communal

Commune de Mordelles

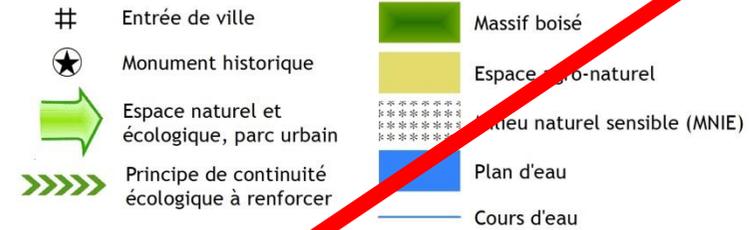
Orientations d'Aménagement et de Programmation Communale



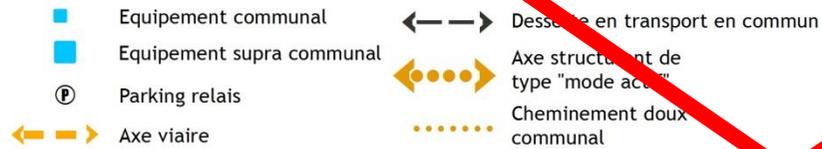
Accueillir en organisant le développement urbain



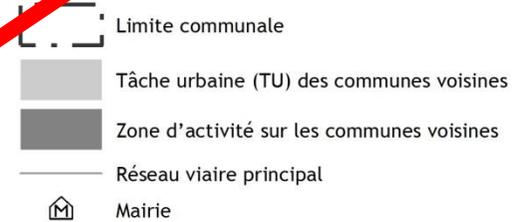
Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager



Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités



Éléments de contexte



Accueillir en organisant le développement urbain

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

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

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

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

	Équipement communal		Desserte en transport en commun
	Équipement supra communal		Axe structurant de type "mode actif"
	Parking relais		Cheminement doux communal
	Axe viaire		

Éléments de contexte

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

Introduction

Située à 8 km à l'Ouest de Rennes, Mordelles constitue la porte d'entrée ouest de la métropole rennaise. Pôle structurant de bassin de vie au sein de l'armature urbaine du Scot, la ville joue un rôle intercommunal fort du fait de la présence de nombreux services et équipements, commerces, activités et emplois.

Le territoire communal, couvrant près de 3 000 hectares, est traversé par deux vallées importantes (Le Meu et La Vaunoise) et par des voies majeures :

- la RN 24, dite "Route de Lorient", qui coupe la commune dans sa partie Sud,
- la route de l'Hermitage qui se connecte à la RN 24 par l'Avenue des Platanes et le barreau Est,
- l'ancienne route de Rennes qui permet de rejoindre Le Rheu, puis Rennes.

La commune est limitrophe des communes de Le Rheu et Chavagne à l'Est, de Cintré, la Chapelle Thouarault et l'Hermitage au Nord et Bréal-Sous-Montfort au Sud. La partie agglomérée de Mordelles se situe au sud du territoire en bordure de la rivière le Meu.

L'agglomération mordelaise bénéficie d'un écrin naturel et paysager qui constitue un atout indéniable au cadre de vie.

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

Protéger les vallées du Meu et de la Vaunoise, renforcer la trame verte et bleu

Les vallées du Meu et de la Vaunoise forment deux entités écologiques et paysagères fortes du territoire mordelais. Elles constituent des ensembles naturels majeurs dont les rôles hydrologiques et environnementaux sont essentiels.

Composées de prairies humides et d'une trame bocagère encore dense qui structurent le territoire, ces entités font l'objet d'une protection et d'une valorisation. Le renforcement des continuités écologiques dans des conditions optimales repose sur le maintien des différents espaces remarquables et strates de végétations, arborées, arbustives et herbacées, indispensable à la biodiversité. Cela facilite la circulation des espèces entre les espaces naturels et les secteurs urbains ou à urbaniser. Des continuités naturelles entre ces milieux

sont recherchées. Elles ont aussi une fonction de régulation des crues et d'épuration de l'eau.

Des actions de sensibilisation sur le milieu naturel autour des enjeux de la protection des cours d'eau, de la continuité écologique et de la biodiversité pourront être menées. Un musée de l'eau est d'ailleurs prévu ainsi que des actions en faveur de la reconquête des milieux aquatiques.

Conserver et renforcer les grands ensembles naturels et les sites remarquables

Les grands espaces naturels à protéger, renforcer et valoriser pour leur intérêt écologique et leur qualité paysagère sont :

- à l'ouest et au sud, l'axe majeur de la vallée du Meu d'importance intercommunale. La rivière du Meu est un affluent de la Vilaine. Il s'agit d'un cours d'eau sinueux en pente douce qui fait partie des principaux cours d'eau du département. Le maintien d'une végétation aux abords, est nécessaire pour en améliorer la qualité environnementale et paysagère. Il est donc important de préserver la végétation existante par une gestion raisonnée.
- la vallée de la Vaunoise d'importance intercommunale se développe du nord au sud à l'ouest de la partie agglomérée. Implantée dans une vallée aux pentes douces, la rivière se jette dans le Meu au sud-ouest de la commune.

De manière plus secondaire mais importante pour la trame verte et bleue :

- au centre : le vallon de la Séronnière et du secteur boisé et bocager de la ville du Bois, les prairies humides du clos Richard et le parc boisé de la Chesnaye.
- à l'est : le secteur du château de Beaumont, les gravières de la Croix Verte, le parc boisé de la Haye de Mordelles.

De nombreux Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) ont été recensés, **17 au total** (cf Atlas du Scot) tant pour leur intérêt hydrologique que faunistique et floristique. En premier lieu localisés sur des espaces humides, ils sont présents à proximité du Meu, de la Vaunoise et des autres cours d'eau. Mais ils couvrent de vastes espaces sur tout le territoire mordelais (bois et parcs boisés). Ils sont des constituants majeurs sur lesquels se trame l'armature verte et bleue. Comme les grands ensembles naturels, ils sont fortement protégés et à valoriser.

Consolider le réseau bocager, conforter les zones boisées

En complément des sites inventoriés MNIE, le territoire mordelais dispose de nombreux autres boisements et d'un bocage encore relativement dense, parfois fragile. Face à

l'intérêt écologique que représente cette maille boisée et bocagère (intérêt faunistique, floristique, limitation de l'érosion des sols, réduction des vents, rétention des eaux et aspect paysager), il convient de préserver les haies présentes et d'en renforcer le réseau par des dispositions réglementaires de protection (espace boisé classé, espace d'intérêt écologique ou paysager) mais aussi par des incitations à la replantation sur espace public ou privé.

Les nouveaux projets d'urbanisation (à l'est à court-moyen terme comme au nord à plus long terme) contribueront à l'affirmation d'un maillage boisé fonctionnel et continu. Ils seront l'occasion de renforcer la trame verte urbaine.

Le projet communal vise également à atténuer les coupures existantes (voie express, RD et autres aménagements routiers et urbains, secteurs agricoles ouverts) pour favoriser les connexions biologiques et permettre le déplacement de la faune et la dispersion de la flore.

La commune soutient le programme Breizh Bocage initié sur Mordelles en 2015. Ce programme permet la création et la restauration de haies bocagères à plat ou sur talus (avec la mise en place de plants forestiers et de paillage biodégradable). Le but est de restaurer le paysage, d'améliorer la qualité de l'eau, de limiter l'impact des inondations, de protéger les troupeaux et les cultures, de produire du bois, de favoriser la biodiversité...

Assurer une bonne gestion de l'eau, prévenir des risques d'inondation, protéger le captage d'eau potable,

L'objectif de bon état écologique repose également sur la protection et la restauration de la ressource en eau. Les fonds de vallée du Meu et de la Vaunoise notamment, ainsi que les nombreuses autres prairies et zones humides présentes sur le territoire mordelais, organisent la trame bleue communale, inscrite dans le fonctionnement hydrologique naturel plus large du bassin rennais.

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

Ces dispositions et actions contribuent à lutter contre les risques d'inondations en appui au Plan de Prévention du Risque Inondations présent sur les cours d'eau du Meu et de la Vaunoise (PPRI Ile et Illet approuvé en 2007) et aux règles prescriptives (hors PPRI) définies sur le ruisseau de Beaumont.

Une prise d'eau sur le Meu permet d'alimenter une partie de l'adduction d'eau potable dont le service est assuré par la Collectivité Eau du Bassin Rennais. La station de pompage est située en amont du bourg de Mordelles et de la confluence de la Vaunoise avec le Meu (La Ville Chevron). Un périmètre de protection immédiat autour de la station a été instauré afin de protéger efficacement le captage. Toute activité y est interdite. L'eau est acheminée vers Rennes par une canalisation qui traverse le nord de la partie agglomérée qu'il faudra prendre en compte lors de son urbanisation.

Mettre en valeur les paysages et les patrimoines

Valoriser la diversité des paysages et des vues sur le territoire

Mordelles dispose de plusieurs vues paysagères bien distinctes selon l'axe d'arrivée, entremêlant ambiances champêtres, boisées ou patrimoniales, vues ouvertes ou fenêtres plus refermées. Ce paysage se compose de plusieurs unités paysagères : le paysage bocager et agricole, qui occupe une vaste partie nord du territoire communal ; le paysage urbanisé et ses entrées de ville ; le paysage lié à l'eau et aux zones humides au sud de Mordelles. Chacune de ces unités paysagères possède un patrimoine environnemental et naturel spécifique qu'il s'agit de valoriser.

La découverte récente de vestiges de deux temples romano-celtiques, à la suite de fouilles archéologiques sur le secteur de Sermon, témoigne des qualités de la situation urbaine et paysagère de Mordelles. Bien plus tard, le bourg initial de Mordelles s'est construit sur la route de Rennes à Lorient, à la convergence des routes de la commune, à proximité du pont sur le Meu, passage obligé vers l'ouest. Il s'est ensuite étendu d'ouest en est. A présent, l'agglomération se développe sur la moitié sud du promontoire qui s'inscrit entre les vallées du Meu et de la Vaunoise, sur la ligne de crête de ce relief.

La présence de deux « signaux » paysagers marquants (le clocher d'église et le château d'eau) permet de rattacher visuellement et symboliquement les espaces agricoles (même éloignés) au bourg. Cependant, les entrées de ville apparaissent inégalement qualitatives. Les projets en cours d'urbanisation (Val de Sermon) ou à venir (nord de l'agglomération) intègrent ces enjeux de paysage et de contact avec la campagne environnante offrant des perspectives intéressantes à valoriser et/ou les liaisons à conforter (exemple de la connexion de la Haichois vers le centre-ville via Sermon).

Favoriser la nature en ville et l'offre urbaine d'itinéraire vert

Les espaces verts dans la ville revêtent des qualités très importantes dans le fonctionnement urbain (écologiques, loisirs, convivialité, ressourcement...) qu'il s'agit de favoriser. Les réflexions et actions conduites sur Mordelles ont permis de constituer une amorce de réseau. Si les nombreuses venelles ne sont pas toutes de qualité égale, elles

permettent une circulation apaisée et semblent bien appropriées par les Mordelais pour leurs déplacements quotidiens. Ce réseau mérite toutefois d'être renforcé dans les quartiers existants, des ruptures de continuité sont observées. Une percée écologique structurante est prévue dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Val de Sermon. Celle-ci permettra d'irriguer de nature la partie est de l'agglomération. L'aménagement du secteur nord devra lui-aussi concevoir cette connexion écologique, paysagère et de loisirs, vers la vallée de la Vaunoise.

Le centre-ville donne en revanche une image minérale de même que les axes principaux, mis à part quelques alignements d'arbres. Les squares sont souvent des espaces résiduels et semblent globalement peu investis. En revanche les parcs du Pressoir et de la Perruche sont bien identifiés et très pratiqués.

La commune de Mordelles est engagée depuis longtemps dans une démarche volontariste en faveur de la gestion différenciée des espaces verts : non-utilisation de produits phytosanitaires y compris sensibilisation auprès des bailleurs sociaux et des copropriétés, choix d'essences florales nécessitant peu d'entretien et peu exigeantes en eau, éco-pâturage, valorisation des « produits verts » par la mise à disposition gratuite de paillis, mise à disposition d'espaces verts communaux pour les habitants, jardins familiaux...

Valoriser le patrimoine bâti, préserver l'identité communale

L'inventaire du patrimoine mordelais est très riche. Quatre châteaux (Artois, Villedubois, La Haichois, Beaumont), sont inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques. Deux autres Monuments Historiques, situés sur la commune de Bréal-sous-Montfort (La Haute Forêt et Molant) ont des périmètres s'étendant sur Mordelles. L'objectif vise à terme une adaptation du périmètre de la Haute Forêt qui englobe une partie du centre-ville historique de Mordelles, afin de mieux prendre en compte et valoriser les secteurs à réels enjeux patrimoniaux.

Cette protection patrimoniale s'accompagne d'un dispositif de préservation du patrimoine bâti d'intérêt local dont la commune est également richement dotée. Celui-ci a fait l'objet d'un recensement exhaustif sur le territoire urbain et rural (plus de 360 éléments). A noter : plusieurs manoirs (La Ville Chevron, La Peronnais, La Saudrais, La Haye de Mordelles), des moulins (de Chouan, du Pont, de Mordelles et d'Artois) qui sont les témoins d'une activité importante et d'une église (1861) de style néogothique. Le centre-ville détient lui aussi des demeures bourgeoises et de nombreuses maisons à boutique. L'arrivée du tramway fin du 19^{ème} jouera un rôle essentiel dans la dynamique du centre-ville mordelais. Consciente de l'importance de la préservation de ce patrimoine, la commune, entre autres mesures, a fixé des recommandations suite à une étude de coloration des façades dans le centre-ville pour harmoniser les interventions de restauration formes urbaines et

architecturales. En outre, quelques éléments patrimoniaux ont été réhabilités en équipements publics. Le renouvellement urbain du centre-ville va se poursuivre dans la voie de cette mise en valeur.

La commune, entre autres dispositifs, a institué un périmètre patrimonial en centre-ville à l'intérieur duquel les hauteurs des constructions sont limitées.

Les dispositions réglementaires visent à ainsi favoriser le respect du caractère original des bâtiments tout en permettant l'entretien et, sous conditions, l'évolution.

Ce recensement patrimonial permet de :

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

Ainsi les constructions répondant à une écriture architecturale respectueuse de l'identité communale seront appréciées.

Développer l'agriculture, combiner projet agricole et projet urbain

Favoriser les dynamiques économiques agricoles, protéger les terres agricoles

L'agriculture tient une place importante sur la commune qu'il s'agit de préserver et soutenir tant dans sa réalité économique que dans ses dimensions paysagères et de loisirs. Une trentaine d'exploitations est présente couvrant l'essentiel de la surface du territoire mordelais. Pour l'essentiel il s'agit d'une agriculture comportant une grande majorité de vaches laitières et quelques élevages hors sol (porcs et poules). Le maraichage et l'agriculture biologique tendent à se développer. A noter la présence d'un secteur agroalimentaire non négligeable en termes d'emploi.

Fruit d'une volonté ancienne de soutenir les dynamiques agricoles, la commune poursuit un développement urbain contenu et dense, pour l'essentiel en partie est et nord et en renouvellement urbain. La perspective du projet communal à l'horizon 2035 permet de donner une lisibilité à la profession agricole au travers des limites données à l'urbanisation future.

Dans le même objectif, les espaces agro-naturels et les hameaux sont inconstructibles pour des logements ou activités non liés à l'agriculture. En outre, les exploitations agricoles

bénéficient de dispositions favorables à leur pérennité par des possibilités de construction pour leur développement et leur mise aux normes.

Préserver la vocation agricole de l'espace "Noé de Mordelles"

Le périmètre du champ urbain (inscrit au SCOT), nommé "Noé de Mordelles" et situé à l'est du territoire, couvre un vaste espace à cheval sur Mordelles et Le Rheu. Il s'agit d'un espace agro naturel qui a vocation à le rester durablement en raison de l'ensemble de ses qualités à forts enjeux agricoles, paysagers et environnementaux mais qui est soumis potentiellement, du fait de sa situation, à des pressions urbaines. L'objectif vise à la fois à conserver sa fonction essentiellement agricole mais aussi à développer des usages de loisirs verts intercommunaux de proximité, compatibles avec l'activité agricole et les enjeux écologiques.

Rapprocher agriculteurs et habitants, producteurs et consommateurs

Les dispositions réglementaires offrent des possibilités de diversification de l'activité agricole (gîtes ou chambres d'hôtes, vente directe à la ferme...). La commune entretient divers partenariats avec des producteurs locaux pour alimenter les besoins en restauration scolaire. D'autres initiatives locales en faveur des circuits courts émergent sur le territoire (ouverture récente d'une épicerie valorisant le local et le vrac, présence d'un magasin Bio, marché des producteurs locaux le vendredi soir, vente directe de farine et de lait produits localement aux boulangeries de Mordelles...). De nombreux jardins partagés existent ou sont en cours de projet et rencontrent du succès.

Les futurs aménagements combineront étroitement projet agricole et projet urbain.

2. Poursuivre le développement urbain résidentiel et économique

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

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

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

Le parc de logements de la commune s'est peu à peu diversifié par l'offre d'un habitat collectif, à la fois en locatif et en accession, pour répondre à la pluralité des situations des ménages et aux différents parcours résidentiels.

De multiples réalisations récentes ou à venir sur Mordelles concourent à cet objectif qui est aussi un impératif pour entretenir la dynamique urbaine et l'attractivité d'une commune "pôle structurant de bassin de vie".

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

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

Pour répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et du PLH en vigueur, la commune a défini des parcelles destinées à réaliser des terrains familiaux sur la ZAC Val de Sermon.

Aménager de nouveaux quartiers : poursuivre la ZAC Val de Sermon, engager la réflexion sur le secteur Nord

Deux projets majeurs d'urbanisation nouvelle sont en cours et à venir :

- La ZAC Val de Sermon constituera un nouveau quartier de plus de 2 000 habitants. L'opération s'inscrit en continuité urbaine à l'est du centre-ville sur près de 40 hectares urbanisables. Le programme prévoit à terme 950 logements mixtes et diversifiés offrant du collectif et des maisons individuelles. 170 logements ont été réalisés en frange ouest de la route de Chavagne dans le prolongement du quartier du Gretay. La ZAC accueillera sur ce même secteur la relocalisation de l'école publique. Cet équipement important vise à mieux répartir l'offre scolaire sur la commune et à accrocher ce nouveau quartier d'habitat à l'existant. Des franchissements sécurisés des passages piétons-vélos du barreau Est sont à l'étude. Le parti d'urbanisme prévoit un aménagement qualitatif composé d'une trame verte généreuse respectant la topographie et les perspectives paysagères, de voies apaisées, de mobilités douces. Un traitement de l'entrée est de la ville, route de Rennes est également prévu au programme.

- Au Nord de la partie agglomérée, un autre nouveau quartier est envisagé pour assurer le relai indispensable de l'offre de logements à la suite de la ZAC Val de Sermon. Le projet entrera en réflexion et à l'étude d'ici quelques années. D'une superficie de 35 hectares environ, ce secteur représente un potentiel de 800 à 900 logements. Il s'agira de développer un quartier mixant différentes typologies de logements et intégrant de nouvelles aspirations urbaines et architecturales. Un travail de connexion urbaine et de desserte viaire sera à entreprendre

Ces différents projets participent aux efforts indispensables de modération de la consommation foncière agricole et naturelle par le respect des prescriptions de densité fixées par le Scot.

Le PLH en vigueur définit ainsi des objectifs en matière de densité (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (41 logements /ha) et en renouvellement urbain (67 logements /ha) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

Renforcer l'offre d'habitat dans le tissu urbain existant, engager le projet de restructuration du secteur du Gretay

- Après l'opération de renouvellement urbain initiée dans le cadre de la ZAC Plaisance/Centre en cours de finalisation (125 logements dont une résidence sénior des commerces et services dont un pôle médical), le projet de restructuration du Gretay suivra. Situé en bordure de l'avenue Maréchal Leclerc, ce secteur de 3 ha environ, accueillant actuellement l'école du Gretay et des équipements culturels et associatifs, sera complètement reconfiguré pour constituer un pôle urbain structurant. Outre la réalisation d'un nouvel équipement multiculturel à rayonnement intercommunal, le projet développera un ensemble d'habitat estimé à 150-200 logements. Une attention toute particulière sera portée à la qualité urbaine et architecturale tout en respectant l'environnement bâti à proximité.
- D'autres secteurs dans la partie agglomérée existante pourront aussi évoluer grâce à des dispositions favorisant un renouvellement urbain progressif dans un souci d'optimisation du foncier à l'instar de la démarche entreprise sur divers espaces (proximité des complexes Beauséjour et Coubertin, parc du cimetière notamment) sans remettre en cause leur fonction principale de sports et de loisirs.
- Par ailleurs, la division parcellaire permettant de favoriser le renouveau urbain de certains secteurs pavillonnaires est encouragée.

Lutter contre le changement climatique, mieux maîtriser les énergies

L'enjeu de lutte contre le changement climatique de la commune se traduit par des mesures encourageant des formes urbaines plus compactes, favorisant les économies d'énergie et limitant les déperditions de chaleur. La commune s'engage par son objectif de densité urbaine à favoriser des formes d'habitat moins énergivores, plus sobres, en particulier sur le projet Val de Sermon et demain sur le nouveau quartier nord.

Par ailleurs, la commune encourage de manière prioritaire le développement des actions favorisant la réduction des consommations d'énergie et l'autoconsommation énergétique.

Configurer les polarités urbaines au statut de ville-centre, mieux qualifier les espaces de proximité dans les quartiers

Conforter l'attractivité du centre-ville

L'objectif communal est de poursuivre la dynamisation du centre-ville qui représente une centralité forte nécessaire au fonctionnement de Mordelles et de ses habitants. La ZAC Plaisance-Centre a renforcé ce processus en apportant de nouveaux commerces et services. Le centre possède désormais une place publique majeure qui accueille différentes manifestations dont le marché hebdomadaire.

Un périmètre de centralité urbaine a été défini sur le centre-ville et pour partie le long de l'artère principale de la ville que constitue l'avenue du Maréchal Leclerc, pour favoriser les installations commerciales en synergie avec les autres fonctions.

Organiser les polarités complémentaires

Mais l'enjeu urbain de Mordelles vise à assurer la complémentarité de cette centralité forte avec deux autres pôles : celui des Platanes en partie nord-est et le futur secteur du Gretay au milieu de l'avenue du Maréchal Leclerc.

Le pôle des Platanes, à vocation essentiellement commerciale, représente un atout fort pour la commune. Rassemblant des supermarchés alimentaires et divers autres enseignes (bricolage, jardinage, habillement...), il rayonne à une échelle intercommunale. Il s'agit d'accompagner son évolution (restructuration du centre-commercial, extension, mutation éventuelle...) tout en contenant son envergure afin de garantir un équilibre avec l'offre commerciale du centre-ville historique.

Le pôle du Gretay sera amené à conforter, outre une fonction résidentielle, une vocation culturelle et tertiaire. La jauge actuelle de L'Antichambre se montre trop limitée pour assurer une programmation plus ambitieuse. La réalisation d'un nouveau complexe accueillant de salles de spectacle, médiathèque et place publique permettra d'offrir un

espace multiculturel plus adapté aux besoins. A noter la présence sur le site du hub mordelais qui permet le développement de jeunes sociétés.

Aménager un mail urbain, relier les polarités

A terme, divers aménagements sur la voirie et les espaces publics permettront de renforcer le caractère apaisé du centre-ville et le rendre plus propice encore à la convivialité urbaine. L'artère centrale et historique de Mordelles mérite un travail de recomposition visant à mêler habilement un ensemble de fonctions et de mobilité : faciliter les accès, sécuriser les franchissements et les traversées. Cet axe, au gabarit parfois généreux, pourrait répondre à une logique d'aménagement de mail urbain assurant une jonction entre les 3 polarités commerciales et de services.

Traiter les espaces de proximité de quartier et les entrées de ville

Qualifier et diversifier les espaces de proximité de quartier

Au regard de la composition urbaine de la ville, les différents quartiers résidentiels mordelais bénéficient d'une relative proximité de ces pôles ainsi que des équipements scolaires et sportifs. Mais il est important d'offrir à l'échelle de ces quartiers des espaces de proximité immédiate, qualitatifs et diversifiés (aire de jeux, espaces verts, jardins partagés...). Ils sont autant de lieux de rencontre et d'espace de sociabilité. Plusieurs actions et initiatives sont soutenues par la commune. Les nombreuses venelles qui irriguent les quartiers assurent des liens entre ces espaces de proximité, peuvent toutefois être mieux signalées et jalonnées.

Traiter les entrées de ville

Les entrées de ville constituent des lieux, des passages importants dans la lecture du territoire et la compréhension de la ville. Leur traitement se fera au gré des opérations d'aménagement pour bien marquer l'arrivée en centre urbain :

- l'entrée Est depuis Le Rheu qui montre un paysage urbain hétéroclite et assez déstructuré, fera l'objet d'un traitement dans le cadre de la ZAC Val de Sermon. Le statut routier actuel évoluera vers un boulevard urbain destiné à limiter les vitesses et assurer la sécurité. Le réaménagement permettra aussi de relier plus confortablement la partie sud de l'axe à vocation d'habitat et la partie nord à vocation d'activités artisanale, industrielle et commerciale. Le giratoire des Platanes, nœud viaire important, marquera la seconde phase de l'entrée dans la ville. Sa reconfiguration pour en améliorer l'image et les franchissements sera étudiée.

- l'entrée Sud-Est depuis la RN 24 et de Chavagne, permet l'accès à la ZA/ZI des Perrières et du sud de la ville (complexes sportifs, collège et centre-ville). En remontant vers le nord, le barreau Est a une double vocation de transit mais aussi de desserte des quartiers du Gretay et de Val de Sermon. Il est prévu de marquer cet axe par la création d'un giratoire au niveau de la future école assurant accès et sécurité.
- l'entrée nord de la ville repoussée à terme au niveau du giratoire de la D287 venant de l'Hermitage devra être traitée en lien avec la ZA des Fontenelles 2 et le nouveau quartier d'habitat. Elle amorcera aussi la requalification de la route de Bon Espoir qui contribuera alors à la boucle du contournement nord de Mordelles jusqu'à la route de Cintré évitant ainsi des transits par le centre-ville
- l'entrée sud-ouest venant de la RN24 et de Bréal bénéficie d'un paysage bucolique avec sa traversée du Meu et de vues sur le Parc du Pressoir ou des espaces boisés.

Soutenir l'emploi, développer les activités économiques

Conforter les Za/Zi des Perrières et des Fontenelles

Outre une substantielle offre commerciale, Mordelles compte de nombreuses activités économiques, artisanales et industrielles situant la commune au cœur d'un bassin d'emplois dynamique (près de 2 500 emplois sur Mordelles). Les deux Za/Zi des Perrières au sud et des Fontenelles 1 au nord-est sont en complète activité. La Za des Fontenelles 1 fait l'objet de mesures prescriptives issues du document d'aménagement commercial du SCOT. En effet, une vigilance est apportée aux mutations qui s'opèrent, limitant les transformations de locaux commerciaux aux seuls besoins de modernisation des équipements existants. En outre, quelques parcelles représentent des potentialités de densification.

Par ailleurs, de nouveaux espaces de développement économiques ont été identifiés sur la commune pour assurer l'accueil de nouvelles entreprises.

Poursuivre la ZAC des Fontenelles 2

La ZA des Fontenelles 2 au nord de la partie agglomérée a fait l'objet d'aménagements et est en cours de commercialisation. Couvrant une superficie de 8 ha environ, ce projet vise l'extension du parc d'activités existant des Fontenelles 1 en le prolongeant au nord. Il a vocation à accueillir tout type d'activités artisanales de proximité ainsi qu'un front commercial en bordure de la route située dans le prolongement de l'avenue des Platanes. L'offre commerciale y est également encadrée par le SCOT, rappelant la vocation de

fonctions liées aux seuls besoins occasionnels. Sa desserte est assurée par une voie est-ouest qui débouchera à terme sur une nouvelle ZA dite Fontenelles 3.

Prévoir les besoins futurs d'activités de proximité sur les Fontenelles 3

Afin d'anticiper les besoins futurs d'activités de proximité sur le secteur Ouest, le Schéma d'Aménagement Economique de Rennes Métropole a retenu le site des Fontenelles 3. A proximité des Fontenelles 1 et 2, ce secteur couvre environ 15 ha. Déjà inscrit dans le précédent projet urbain de la commune de Mordelles, ce nouvel espace d'activités présentera des conditions d'accueil optimisées par une desserte viaire s'accrochant sur les Fontenelles 2 et la route de Rennes.

L'ensemble des Fontenelles 1, 2 et 3 constituera alors un pôle d'activités économiques d'envergure pour la commune comme pour les communes limitrophes.

Anticiper les besoins d'activités structurantes à l'échelle de la métropole

En complément des sites d'activités de proximité, le Schéma d'Aménagement Economique a identifié plusieurs sites sur la Métropole destinés à développer des activités structurantes pour accueillir des entreprises dites "accessibles-spacivores" (entreprises productives fortement consommatrices de foncier, recherchant un emplacement le long des axes structurants de la métropole : industrie, commerce de gros, logistique). Du fait de sa situation aux portes de l'entrée ouest de la Métropole, bien desservi par la RN 24, la commune de Mordelles comporte de réelles opportunités qu'il s'agira d'explorer par des études de faisabilité technique et financière dans un moyen terme.

Toutefois, la priorité sera donnée en premier lieu au maintien de l'activité agricole. Par ailleurs ces sites potentiels d'activités structurants ne seront mis en œuvre qu'au regard de l'analyse des besoins et des disponibilités spatiales à l'échelle de la métropole.

Prévenir le risque technologique

Le projet tient compte des risques liés aux activités dangereuses (risques d'incendie avec effets thermiques et toxiques) de deux entreprises localisées sur la ZA de la Hautière sur la commune de l'Hermitage mais dont le périmètre couvre une petite frange du territoire mordelais.

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

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

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

Anticiper l'offre d'équipements de demain

En tant que pôle structurant de bassin de vie, Mordelles dispose d'une offre importante d'équipements et de services (sportifs, sociaux, scolaires, culturels...) pour assurer les besoins de la population actuelle. Toutefois, en vue d'anticiper l'évolution démographique engendrée par les différents projets urbains, des réflexions sont à conduire visant dans un moyen long terme à définir une programmation d'équipements publics structurants et de proximité dans les quartiers.

Les enjeux sont particulièrement forts dans la mesure où ces différents équipements sont aussi des noyaux urbains et des moteurs de liens sociaux. Il est par ailleurs important de bien relier, mailler ces différents équipements pour en faciliter les accès et les usages ; cheminement doux, jalonnements... seront progressivement renforcés et valorisés.

Plusieurs projets sont en cours d'études ou à envisager :

- La relocalisation de l'école élémentaire publique du Gretay sur le site en bordure de la voie à l'interface du quartier du Gretay et de celui du Val de Sermon en cours de construction. Le projet vise à assurer une modernisation de l'équipement. En complément, un lieu de ressources multifonctions pourra être étudié.
- Dans le cadre de la réalisation du nouveau quartier Val de Sermon, divers équipements sont prévus (aire de jeux, jardins familiaux...),
- La réalisation d'un pôle espace jeunesse, Avenue du Maréchal leclerc.
- La réalisation d'un complexe multiculturel sur le secteur du Gretay,
- L'optimisation de l'offre de sports et de loisirs le complexe Coubertin,
- Les études qui seront engagées sur le projet d'habitat sur le secteur nord seront l'occasion de définir les besoins d'équipement du quartier,
- Dans le respect des orientations du PLH, la commune sera amenée à compléter son offre d'accueil des gens du voyage par l'aménagement d'une aire supplémentaire.

Améliorer les performances thermiques des bâtiments communaux

La commune de Mordelles, dans le cadre de son Plan d'Actions pour l'Energie Durable (PAED) a initié plusieurs démarches visant à améliorer les qualités et performances thermiques de son patrimoine : panneaux photovoltaïques sur la Mairie, sur des bâtiments techniques, travaux de rénovation et d'isolation... D'autres projets sont en cours de réflexion.

Les nouveaux équipements publics envisagés (école du Gretay, complexe multiculturel...) feront l'objet d'une attention soutenue pour répondre aux exigences thermiques.

La commune s'est par ailleurs engagée dans de multiples actions en faveur des énergies propres ou de limitations des consommations énergétiques (réduction des éclairages nocturnes, véhicules électriques municipaux, bornes de rechargement...)

Contribuer à la mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale

Plusieurs services et équipements sportifs, culturels et sociaux sont mutualisés et partagés à l'échelle du secteur ouest comme le Centre Intercommunal d'Action Sociale, l'Ecole de Musique de la Flume, l'Office des sports des Communes de l'ouest rennais (stade d'Athlétisme à Le Rheu, projet de salle de gymnastique à Mordelles...). Récemment, un pôle tennis a été réalisé sur l'Hermitage. D'autres équipements comme les collèges et lycées, les salles de spectacle contribuent également à mailler le territoire, à organiser des échanges intercommunaux et des solidarités locales. La réalisation d'un équipement multiculturel pourrait par exemple s'inscrire dans une perspective intercommunale.

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

En vue d'une amélioration de la qualité et de la quantité de déchets triés pour favoriser le réemploi et le recyclage, une nouvelle déchèterie métropolitaine sera réalisée dans la continuité de la ZA des Fontenelles 2.

Promouvoir une politique de mobilité globale et cohérente

Organiser les déplacements, apaiser les circulations, assurer la sécurité

L'organisation du réseau viarie mordelais fait peu à peu l'objet d'une hiérarchisation afin de favoriser les modes de déplacements pertinents aux différentes échelles de la commune. Ainsi, les voies tendent à être hiérarchisées de la manière suivante :

- des voies structurantes destinées aux flux de transit notamment pour les poids lourds et les engins agricoles, comme le barreau Est jusqu'à l'avenue des Platanes vers l'Hermitage ou à terme la voie de contournement Nord par une requalification de la route de Bon Espoir. A noter le projet de réaménagement de l'échangeur de la Guichardais qui permettra d'optimiser les accès et sorties à la RN 24 avec effet de contribuer à réduire le trafic dans le centre-ville ; Un projet d'aire de covoiturage est à envisager à proximité de l'échangeur.
- voies structurantes où plusieurs types de déplacements doivent pouvoir cohabiter (véhicules particuliers, bus, modes doux) : avenue du Maréchal Leclerc, route de Rennes, rue de la Libération et route de Cintré ; la rue de la Libération va faire prochainement l'objet d'une étude visant son réaménagement
- voies de maillage inter-quartiers qui pourront évoluer progressivement vers des « voies partagées » ;
- voies de dessertes internes des îlots, de gabarit moindre.

D'une manière générale, les voies seront amenées à être réaménagées de manière à faciliter et sécuriser les points stratégiques (abords des pôles de vie comme les équipements, commerces, services). Un plan de modération de la vitesse dans le centre-ville est à l'étude par exemple par des extensions d'aménagements de type « zones 30 » ou « voie partagée ». Les stationnements voiture sur espaces public et privé seront réfléchis de manière concomitante pour optimiser l'offre, sans oublier le stationnement vélo.

Conforter les réseaux piéton-vélo inter et intra communaux, favoriser les écomobilités

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

Le maillage des modes doux internes est aujourd'hui bien réparti à l'échelle des différents quartiers de la commune. De nombreuses venelles sont présentes. Elles sont toutefois de qualité inégale et pas toujours bien connectées entre-elles. Il s'agira d'améliorer progressivement ces deux aspects.

Actuellement, le chemin de la Révolution constitue un sentier de randonnée aménagé et balisé. Il est prévu de renforcer ces réseaux vers les sites naturels de qualité ou autres points d'intérêt et de la mailler avec celui des communes voisines. Un second chemin nommé « La voie du Meu » prendra sa place au sud-est de la commune à travers la Haichois, Gagne-Pain, Sermon et le Val. La mise en œuvre de ces itinéraires

s'accompagne de dispositions réglementaires (emplacement réservés, servitudes de localisation...), des acquisitions foncières et des aménagements.

Concernant les liaisons intercommunales cyclistes, le réseau est déjà bien constitué vers Le Rheu et Cintré. Des améliorations sont néanmoins à envisager pour assurer davantage de sécurité et de confort aux usagers. Des liaisons vers Bréal et Chavagne sont aussi à prévoir. La liaison avec Chavagne permettra d'assurer une connexion avec le réseau qui va se mettre en place dans le cadre du projet Vilaine Aval.

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

La commune de Mordelles bénéficie d'un réseau de transports en commun relativement performant. Plusieurs lignes assurent des liaisons :

- vers le centre-ville de Rennes, y compris par ligne express aux heures de pointe, via Le Rheu. Cette ligne se heurte cependant parfois à des trafics denses au niveau de la Porte de Lorient. Une réflexion globale avec les services de l'Etat devra être conduite pour en améliorer la performance notamment pour faciliter la sortie des bus dans le sens Rennes-Lorient,
- vers le métro ligne A avec une connexion à la station Villejean Université. De récents aménagements sur Vezin-le-Coquet ont été réalisés donnant la priorité au bus sur certain tronçon. A terme, d'autres améliorations sont prévues plus en amont.

Au niveau de la commune, 5 arrêts, le long de la route de Rennes, avenue du Maréchal Leclerc jusqu'au terminus Mordelles-Pâtis, assurent une desserte de la plupart des quartiers résidentiels. Des itinéraires piétons permettent de favoriser des rabattements vers ces arrêts.

Le projet en cours d'aménagement du nouveau quartier du Val de Sermon y a particulièrement travaillé en prévoyant un repositionnement plus à l'ouest de l'arrêt Croix Ignon afin d'améliorer le taux de couverture de la ligne de bus.

D'une manière générale, les densités de logements doivent être favorisées aux abords des arrêts dans un rayon optimal de 400 mètres.

A plus long terme, l'accès au réseau du futur quartier nord sera à étudier dans ces perspectives.

Différents parcs-relais positionnés à proximité de l'axe de la ligne participent de façon efficace à l'usage du bus.

Optimiser les accès à la halte ferroviaire L'Hermitage / Mordelles

La halte ferroviaire située sur la commune de l'Hermitage, appelée d'ailleurs L'Hermitage / Mordelles, constitue un atout important pour optimiser à terme l'organisation des mobilités à une échelle qui rayonne au niveau intercommunal voire au-delà. Le temps de trajet jusqu'à la gare de Rennes est inférieur à 10 mn. Enclavée et manquant de visibilité, il s'agit de la valoriser progressivement notamment en améliorant les aménagements urbains aux abords pour rendre les accès et le stationnement plus aisés. Une offre de stationnement complémentaire pourrait aussi être étudiée au sud des voies ferrées en relation plus directe avec les axes viaires pour favoriser les rabattements bus ou voiture notamment depuis Mordelles située à seulement 7 kms.

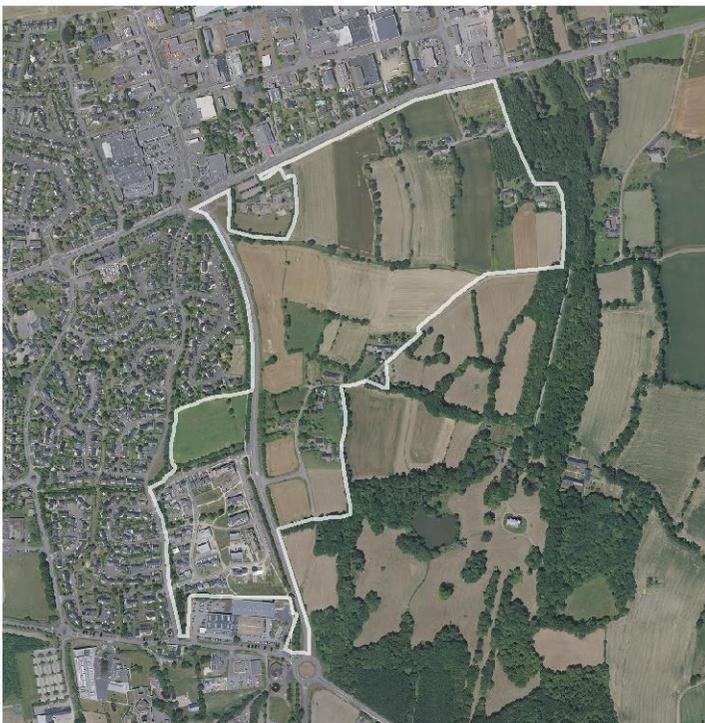


Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "ZAC Val de Sermon"

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



Superficie

La ZAC couvre une surface totale d'environ 60 hectares, dont environ 38,8 hectares seront urbanisés.

Occupation / usage actuels

Initialement constitué de parcelles agricoles et de quelques habitations isolées, le site de projet accueille progressivement des logements et équipements publics au fil de l'avancement de l'opération.

Enjeux / objectifs

Suite à une démarche ADDOU (Approche du Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme) la commune s'est fixé les objectifs majeurs pour le développement du secteur du Val de Sermon suivants :

Habitat : Créer un quartier à vocation principale d'habitat présentant une mixité intergénérationnelle et une diversité des typologies de logement. Loger les nouveaux habitants. Assurer le desserrement des ménages. Assurer une plus grande fluidité au marché pour stopper la spéculation foncière.

Équipement et vie sociale : Réserver un terrain d'environ 5 000m² pour réaliser une école publique (relocalisation) pour les besoins futurs du nouveau quartier et de celui du Gretay. En complément, un autre équipement public pourra être étudié.

Description du site

Localisation et délimitation : La ZAC du Val de sermon s'inscrit en continuité urbaine à l'est du centre-ville. Les limites physiques de la ZAC sont :

- à l'Est, le domaine de la Haichois (allée, château et boisement),
- à l'Ouest, le barreau Est et l'avenue des Géralts,
- au Nord, la route de Rennes,
- au Sud, la départementale n°34.

Mobilités : Privilégier et renforcer les liaisons existantes entre ce futur quartier, le centre-ville et les quartiers proches. Aménager le barreau Est et la route de Rennes.

Environnement et paysage : Concevoir un quartier par des formes urbaines denses et la recherche d'un habitat innovant dans le cadre d'une démarche environnementale forte. Valoriser les espaces naturels de qualité du bois de la Haichois. Préserver des vues sur ce bois via le traitement de l'entrée de ville.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet de la ZAC a pour ambition de créer un nouveau quartier à usage principal d'habitat avec la construction d'environ 950 logements et d'équipements publics.

Mixité fonctionnelle : Des activités de service pourront ponctuellement se développer.

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.

Chacun des macro-lots comprendra les règles de mixité sociale définies à l'échelle de la ZAC.

Densité minimale attendue par le SCOT : 30 logements à l'hectare. Cependant, l'opération ayant été engagée avant la révision du SCOT de 2015, le projet conserve l'objectif d'une densité minimale de 25 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le nouveau quartier sera raccordé aux quartiers existants par :

- une densité urbaine orientée vers le centre-ville (plus de bâti à l'Ouest qu'à l'Est) ;
- la partie ouest du barreau Est sera conçue en continuité du quartier du Gretay par la continuité des voies et des liaisons piétons-cycles ;
- l'emplacement de la réserve pour la nouvelle école entre le quartier du Gretay et de Val de Sermon sera un nouveau lieu de vie dans la commune à l'articulation des deux quartiers.

La définition de la typologie des différents îlots s'appuiera sur le bâti présent. Des hameaux composés d'habitat individuel jouxteront les logements existants et les constructions plus denses seront disposées à distance.

Les éléments existants seront valorisés : la topographie, les circulations, les carrefours, les hameaux et le parcellaire rural sont préservés. Le cimetière sera intégré à l'ensemble paysager du cheminement piéton de la voie romaine.

L'ensoleillement sera pris en compte pour l'implantation des constructions nouvelles.

2/ Traitement des lisières

Le nouveau quartier assurera une nouvelle limite communale de l'agglomération par :

- la conservation d'un espace agricole adossé au bois de la Haichois ;
- l'aménagement de l'entrée de ville en ménageant au sud de la route de Rennes des vues sur le bois à l'entrée du quartier puis en constituant un pôle urbain naissant de la densification du bâti.

Ce nouveau quartier est conçu de manière à conserver, diversifier et connecter les espaces non bâtis et maintenir un paysage ouvert agricole aux abords du parc de la Haichois.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

La trame verte organise le quartier à différentes échelles :

- à l'échelle de la commune, le lien entre le centre et le parc de la Haichois est assuré par le traitement de la voie romaine et des rideaux végétaux reliant la route de Rennes au Gretay.
- à l'échelle du quartier par de nouvelles circulations piétonnes plantées, d'espaces publics, de places et placettes et de jardins familiaux.

La gestion des eaux est une composante importante du projet par :

- la réduction des surfaces imperméabilisées : toits-terrasses, parkings verts, pavés non joints...
- la collecte et le transport des eaux pluviales à ciel ouvert,
- la dépollution des eaux de ruissellement des chaussées grâce à des filtres à sables plantés (« phytoremédiation »), sous forme de noues le long des voies, et d'un espace vert au sol modelé et planté, dans la partie sud de la ZAC.

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

Le projet vise à créer un quartier village par une mixité de population et de constructions anciennes et nouvelles avec des maisons et petits immeubles (R+2+Comble/Attique/Partiel) en préservant et en s'intégrant dans la nature environnante (chemins, pente, ligne des haies, hameaux existants).

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. A noter qu'une partie de la ZAC est impactée par un périmètre Monument Historique du Château de la Haichois situé à l'Est ainsi que par une servitude de dégagement aéronautique. Le site de l'opération a fait l'objet de fouilles archéologiques.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Deux accès sont à créer : Un accès au Nord par la route de Rennes ; et un accès au Sud depuis le barreau Est.

Voies structurantes : Il convient de transformer les axes d'entrée de la commune en axes urbains. Pour la route de Rennes, il s'agira d'aménager l'accotement Sud de la route par la mise en place de plantations d'alignements et la réalisation d'un trottoir et d'une piste cyclable.

Les circulations existantes et celles engendrées par le projet seront dissociées pour ne pas augmenter la circulation sur la voie desservant les hameaux du Val et de Sermon.

Desserte en transports collectifs : L'aménagement d'une place sur la route Rennes, permettra d'accueillir un arrêt de bus.

Desserte pour les modes actifs : Les déplacements doux seront privilégiés. Les cheminements piétons convergeront vers les chemins existants des autres quartiers, vers le futur arrêt de bus ou équipements (école, futur équipement public) ainsi que vers les espaces du bois de la Haichois.

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

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée, découpée en plusieurs macro-lots.

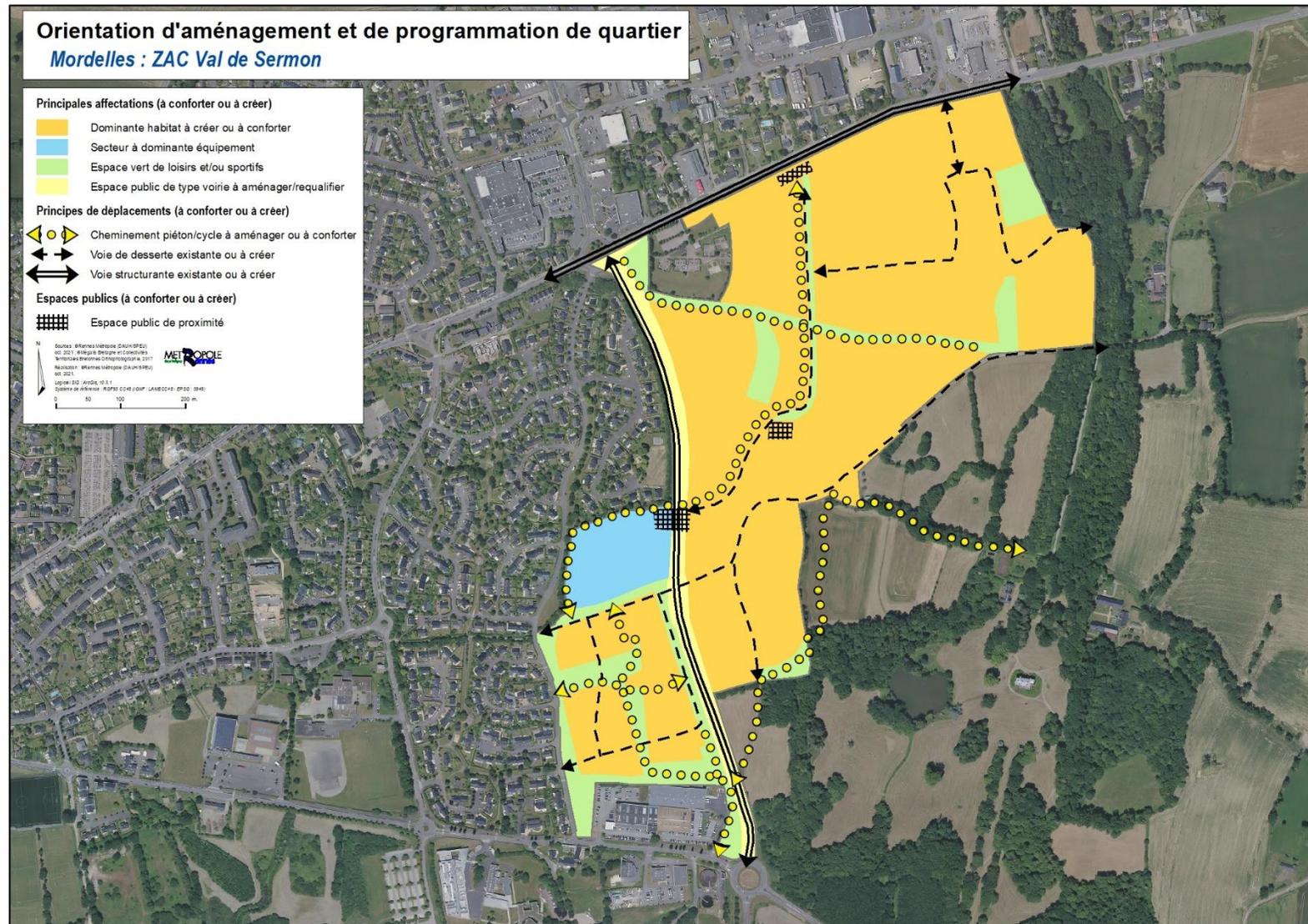
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

~~Le zonage 1AUO permet la viabilisation et les constructions prévues.~~

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires à la ZAC se réalisent depuis 2016.



2. OAP "Les Fontenelles 2"

Extension urbain : Poursuivre le développement de la zone d'activité existante au Nord de la commune.

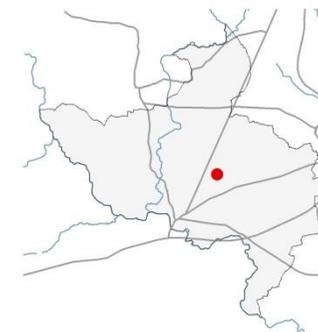


Description du site

Localisation et délimitation : La ZAC des Fontenelles 2 s'inscrit en continuité urbaine dans le prolongement nord du parc d'activités des Fontenelles existant. Le site est délimité par le chemin rural n°156 qui correspond au prolongement Nord de l'Avenue des Platanes à l'Ouest, la voie communale n°106 dite rue de la Bellais au Sud, des terrains agricoles et deux propriétés privées à l'Est et une parcelle boisée et des terrains agricoles au Nord.

Superficie

Environ 8,6 hectares.



Occupation / usage actuels

Le site est essentiellement constitué de parcelles agricoles.

Enjeux / objectifs

Étendre le parc d'activités existant.

Vocation et programmation

Vocation : Ce projet vise à étendre le parc d'activités existant des Fontenelles en le prolongeant au nord. Il a vocation à accueillir toutes sortes d'activités dont des commerces. Le programme prévisionnel des constructions permet d'envisager une vingtaine de lots cessibles. À l'issue des études de création de ZAC, le programme prévisionnel des constructions prévoit environ 50 000m² de surface de plancher.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Pas d'orientation particulière.

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

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le schéma d'aménagement retenu permet :

- Le traitement de l'entrée de ville : front bâti maîtrisé et aménagement paysager pour signaler de manière qualitative l'entrée de la ville et des parcs d'activités.
- La hiérarchisation des voies et l'anticipation d'éventuelles extensions futures.
- La connexion des chemins piétons/cycles existants entre eux par un prolongement au sein de la ZAC et le long de l'Avenue des Platanes.
- Une offre variée en surface de terrain à bâtir.

Ainsi, le futur site devra conjuguer :

- Économie de l'espace / Mixité d'activités,
- Utilisation qualitative et optimisée de l'espace public,
- Valorisation des déplacements doux

2/ Traitement des lisières

Un parti pris paysager (irrigation végétale au sein de l'opération, en front de rue) et traitement paysager des franges bâties.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Gestion intégrée de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales du domaine public (espace paysager).

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

La circulation et la collecte des eaux sont envisagées pour partie en aérien. La gestion des eaux pluviales tombant sur le domaine public se fera dans un large bassin paysagé implanté au point bas du site (au Nord-Ouest). Les acquéreurs devront gérer, par des ouvrages appropriés, sur leur parcelle, les eaux pluviales qui y seront recueillies.

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 : Le principe de desserte repose sur le prolongement de l'Avenue des Platanes et ce jusqu'à l'aménagement d'un carrefour d'accès qui permettra une desserte du nouveau Parc d'Activités et à terme du futur secteur d'urbanisation à l'Ouest.

Voies structurantes : Depuis l'accès, une voie centrale majeure parcourt le site d'Ouest en Est qui pourra être prolongée à terme. Dans un souci d'intégration urbaine et de réduction du linéaire viaire, cette voirie permettra la desserte directe de quelques lots. Elle est complétée par des voies secondaires afin de desservir l'ensemble des lots.

Desserte en transports collectifs : Pas d'orientation particulière.

Desserte pour les modes actifs : Un maillage de cheminements doux est créé en accompagnement des voiries. Le chemin agricole existant reliant le hameau de la Bellais (au Sud) et la voie de la basse Bellais (au Nord) non compris dans le périmètre de ZAC sont maintenus en l'état.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

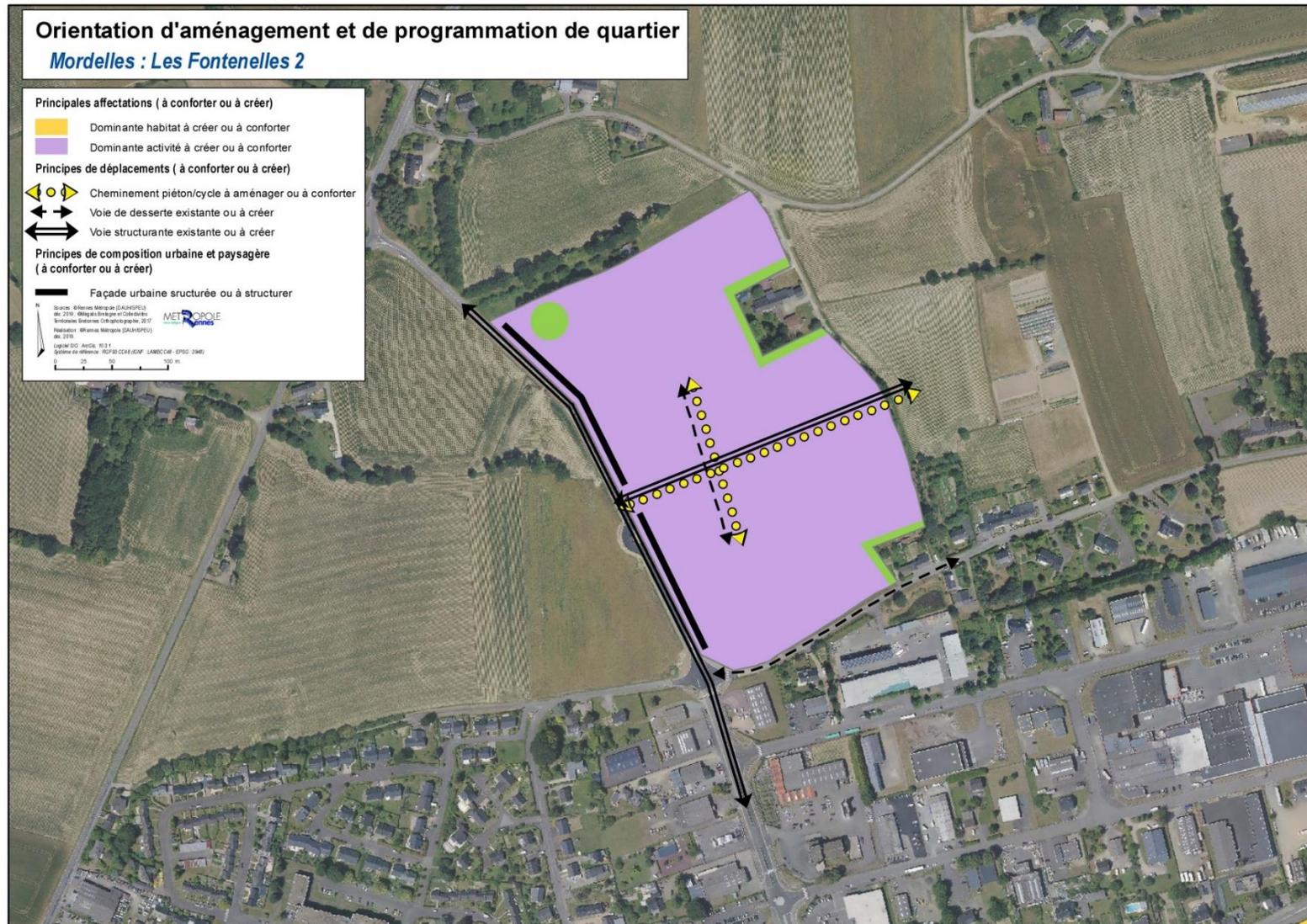
Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires à la ZA se réalisent depuis 2018.



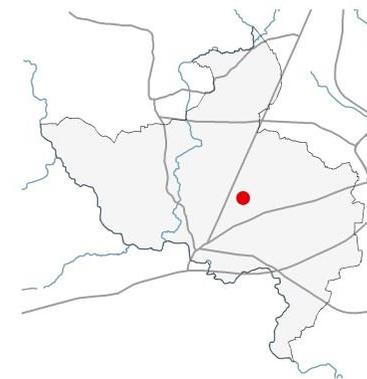
3. OAP "Nouvelle Déchèterie, Les Fontennes"

Extension urbaine



Description du site

Localisation et délimitation : le projet se situe au Nord-Est de l'agglomération mordellaise, dans la continuité de la zone d'activités des Fontennes 2.



Superficie

La surface du projet couvre environ 3 ha.

Occupation / usage actuels

Actuellement les terrains sont constitués de parcelles à usage agricole dont un bâtiment agricole désaffecté.

Enjeux / objectifs

La déchèterie actuelle de Mordelles, la plus fréquentée de la métropole, ne répond plus suffisamment aux besoins nouveaux de fonctionnement. Ceux-ci exigent notamment une amélioration de la qualité et de la quantité de déchets triés en vue de leur réemploi et de leur recyclage.

L'emprise foncière actuelle de 5 000 m² ne permet pas d'envisager les travaux d'optimisation nécessaires. L'extension au nord du site n'est pas non plus envisageable compte tenu de la présence de deux canalisations d'adduction d'eau potable qui génèrent des limitations de constructibilité.

Il s'agit ainsi de créer un nouvel équipement, sur une surface de 1,5 ha environ, répondant à un ensemble de besoins, notamment :

- une emprise suffisante pour réaliser la déchèterie et s'assurer d'un fonctionnement optimum des installations et des circulations,
- un accès suffisamment dimensionné pour supporter un trafic soutenu en particulier de poids-lourds,
- de bénéficier de la proximité de la zone d'activités des Fontennes 2 (qualité des infrastructures et des réseaux, limitation des nuisances...).

De plus, environ 1,5 ha seront dédiés à l'accueil d'activités et/ou de fonctions et services complémentaires, aménagés dans le cadre d'une composition urbaine d'ensemble.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit principalement la réalisation d'une nouvelle déchèterie métropolitaine.

Mixité fonctionnelle : Des activités productives et/ou des fonctions et services complémentaires

Mixité sociale : Sans objet.

Densité minimale attendue : Sans objet.

Composition urbaine

L'aménagement du site devra répondre principalement à des contraintes de fonctionnement et de trafic.

1/ Formes urbaines

Sans objet

2/ Traitement des lisières

Une attention particulière devra être portée sur le traitement des lisières agricoles d'une part et des constructions existantes d'activités et résidentielles à proximité afin d'éviter au maximum les nuisances sonores, visuelles et olfactives, même si celles-ci sont limitées.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Le projet respectera toutes les obligations et normes de construction d'une déchèterie. La zone humide située au nord du site sera préservée, voire renforcée ; des merlons végétalisés agrémente l'aspect paysager du site.

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 : L'accès principal se fera par la zone d'activités des Fontennes 2 dimensionnée pour les passages des véhicules légers (prévision environ 330 passages par jour (x 2 pour prendre en considération les entrées et sorties) et de poids-lourds (44 tonnes) et semi-remorques (environ 3 passages par jour).

Voies structurantes : Le site en lui-même comprendra un sens de circulation pour entrer, accéder aux bennes puis ressortir.

Desserte en transports collectifs : Divers arrêts bus sont situés non loin sur les Fontennes 1 et 2 pour permettre aux personnels d'utiliser les transports en commun ; leur usage étant plus limité pour les utilisateurs mais possible néanmoins.

Desserte pour les modes actifs : L'accès au site par les modes actifs est possible grâce au réseau existant sur la commune notamment sur la ZA des Fontennes 2. Sur site, un traitement spécifique des circulations sera examiné afin d'éviter les conflits piétons-véhicules.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

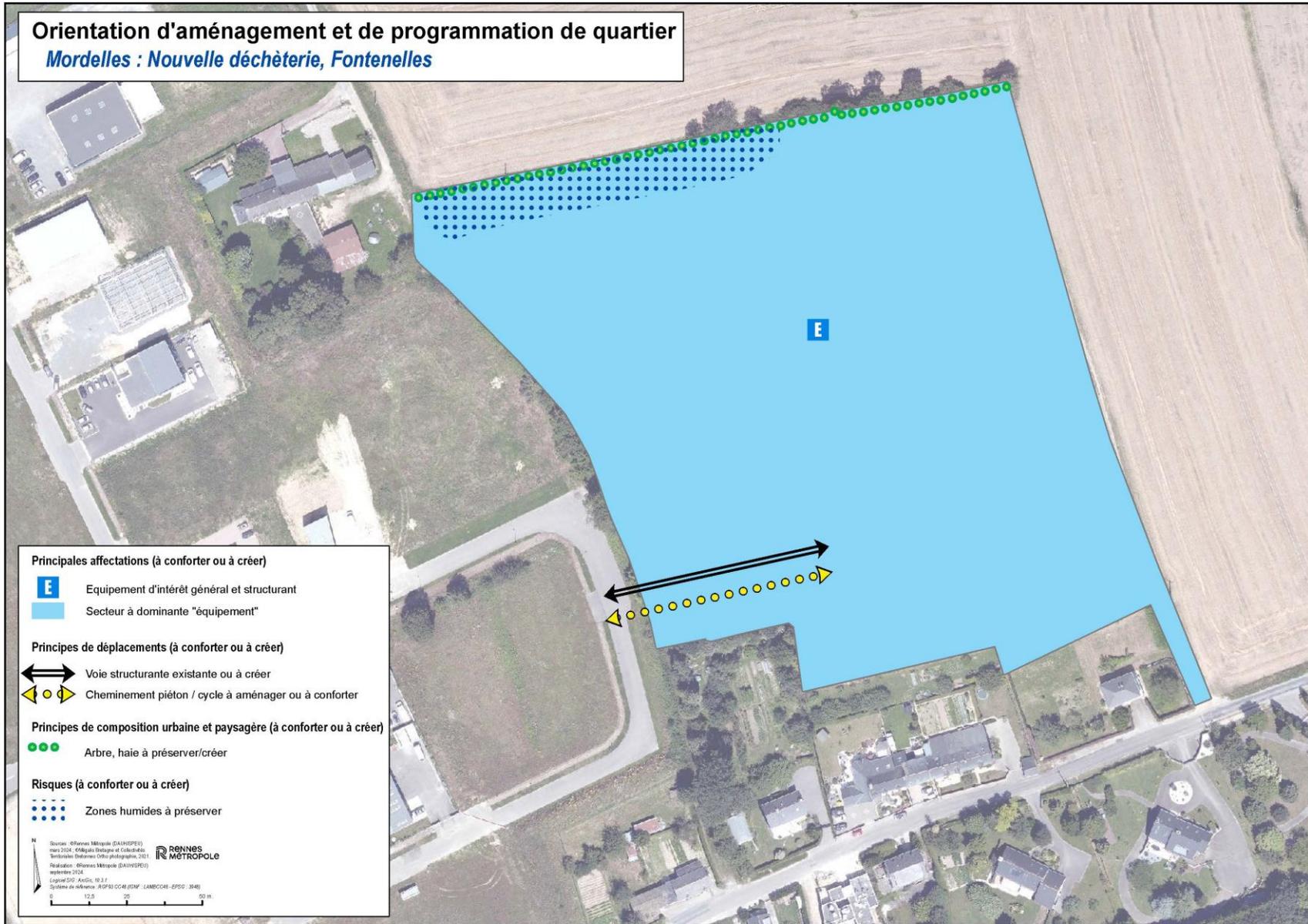
Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires au projet de la déchèterie se réaliseront, selon un calendrier prévisionnel, à compter de 2026.

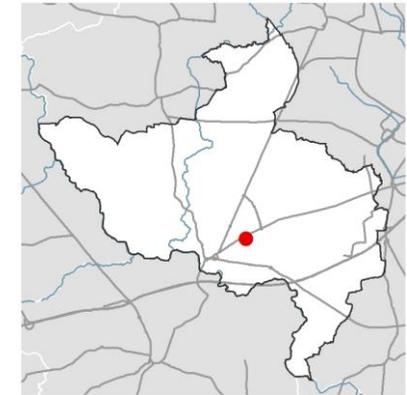
Orientation d'aménagement et de programmation de quartier

Mordelles : Nouvelle déchèterie, Fontenelles



4. OAP "Le Gretay"

Renouvellement urbain



Description du site

Le site est bordé au nord par l'avenue du Maréchal Leclerc, au sud est par l'avenue du Gretay et au sud-ouest par une frange urbanisée constituée de pavillons.

Superficie

Le site couvre une superficie de plus de 2,5 ha.

Occupation / usage actuels

Actuellement, le site est occupé principalement par des équipements publics :

- un groupe scolaire avec un espace de restauration. L'ensemble déménagera sur un nouveau site à l'été 2025.
- un ensemble de bâtiments à destination culturelle : salle de spectacle, bibliothèque, ateliers de danse et d'arts plastiques.
- une ancienne longère en terre ayant vocation à être réhabilitée.
- un parking.

Et d'habitations :

- une maison d'habitation aujourd'hui occupée faisant l'objet d'un emplacement réservé.
- deux maisons individuelles dont une utilisée par le « Hub Mordellais » et la seconde par l'association culturelle pour stockage.

Enjeux / objectifs

L'objectif de renouvellement de ce secteur est de créer une troisième centralité à vocation Culturelle et Citoyenne. Une attention particulière sera portée à la mutualisation d'espaces communs.

Cet espace sera traversé par des liaisons dédiées à la mobilité douce, la voiture étant reléguée en périphérie de site sans accès à l'intérieur de l'îlot. Une mutualisation des stationnements aériens sera étudiée.

Un secteur sera réservé à la construction d'habitat collectif.

La trame paysagère actuelle sera à conserver.

La longère en terre sera à rénover de manière à mettre en valeur ses caractéristiques.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la réalisation d'un nouveau centre culturel et citoyen en partie nord et la programmation d'une centaine de logements en partie sud.

Mixité fonctionnelle : Équipements publics et logements

Seront notamment réalisés les équipements publics suivants :

- Une médiathèque
- Une salle de spectacle
- Un centre culturel
- Une maison de la transition
- Un « forum » extérieur permettant de passer d'un équipement à l'autre et pouvant accueillir des événements
- Un espace de « pépinière d'entreprise » qui pourra venir prendre place en pied d'immeuble d'habitation.

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 : 67 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

- Les équipements publics seront reliés à l'avenue du Général Leclerc par une esplanade piétonne. Ces équipements seront situés au nord de l'espace et marqueront par leurs formes urbaines cette nouvelle polarité communale.

- Les logements prendront place sur la partie sud de l'îlot. Une attention particulière sera portée à leur qualité architecturale et à leur intégration avec le tissu urbain existant à l'ouest du site.

2/ Traitement des lisières

Le projet se situe dans un environnement construit notamment d'habitat individuel. Les franges seront traitées de manière à ouvrir le site sur son entourage mais également à assurer des transitions et à préserver les intimités.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : une attention particulière sera assurée sur la qualité des espaces (aménagement d'espaces verts et d'aires de jeux, parc de stationnement paysager, désimperméabilisation / renaturation, chemins jardinés...) et des constructions visant une labellisation éco-quartier de renouvellement urbain.

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 : aucun véhicule (sauf pour services et desserte limitée des logements) ne circulera sur le site.

Voies structurantes : Les voies structurantes seront dédiées pour l'essentiel aux circulations piétons-vélos.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus passe sur l'avenue du Maréchal Leclerc, un arrêt de bus desservira le site.

Desserte pour les modes actifs : Le projet prévoit de nombreuses connexions piéton vélos selon des axes nord-sud et est-ouest pour assurer la déambulation sur le site mais aussi des liaisons apaisées avec son environnement.

Stationnement : Un parc de stationnement paysager est prévu au sud-est du site accessible depuis l'avenue du Gretay.

Condition de réalisation

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

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Mordelles : Le Gretay

