



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Nouvoitou

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. Accueillir en organisant le développement urbain	9
2. Préserver les espaces agricoles et naturels, valoriser le patrimoine bâti et paysager	13
3. Fédérer et structurer le territoire communal par les équipements et les mobilités	15
Partie 2 Les OAP de quartier	19
1. OAP "ZAC de la Lande"	20
2. OAP "La Grande Prée"	26
3. OAP "Centre-bourg"	31
4. OAP "Secteur de l'Abbaye"	36

Préambule

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

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

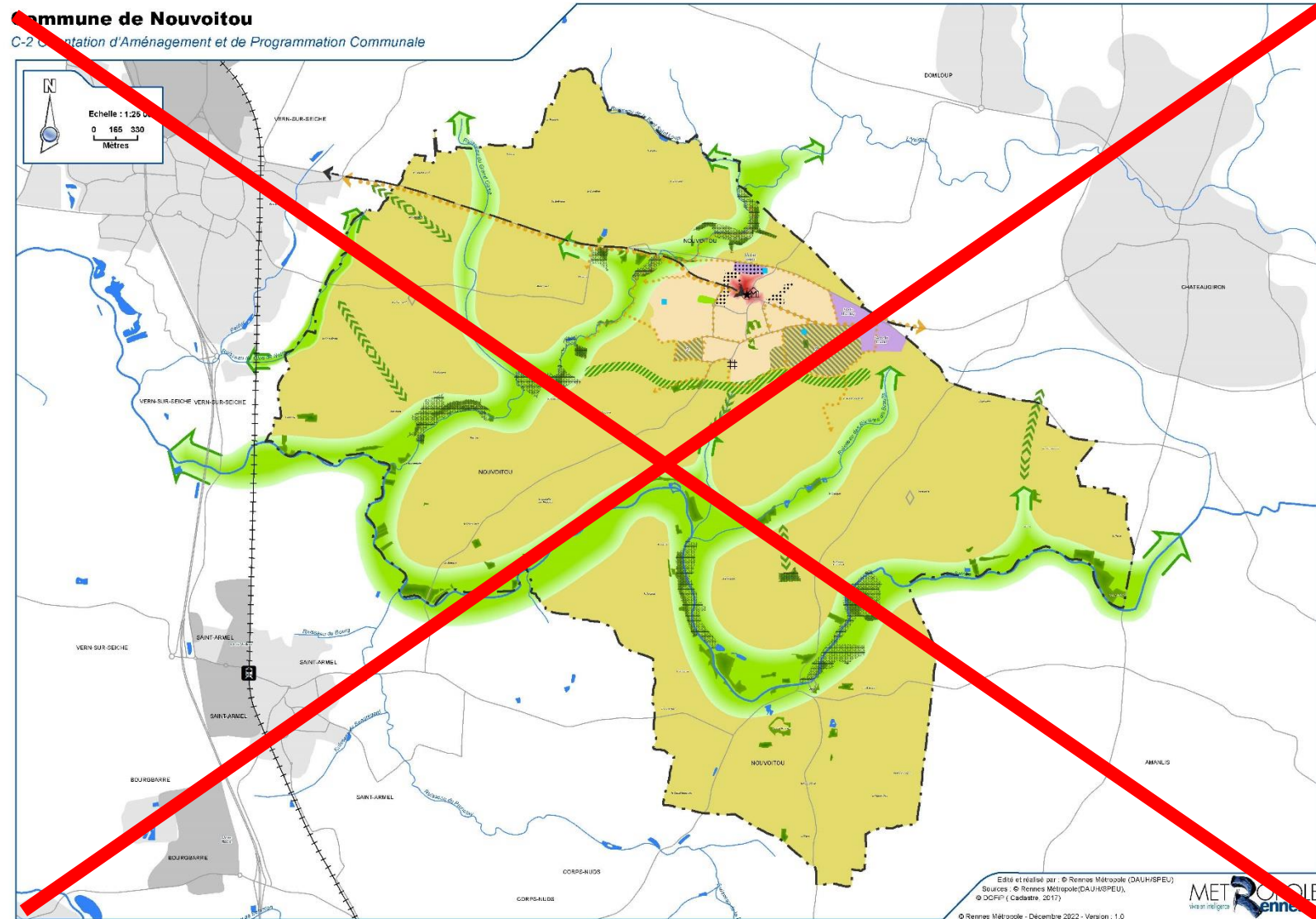
Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel" et "Santé, climat, énergie".

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



Partie 1

Le projet urbain communal



Accueillir en organisant le développement urbain

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

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

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

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

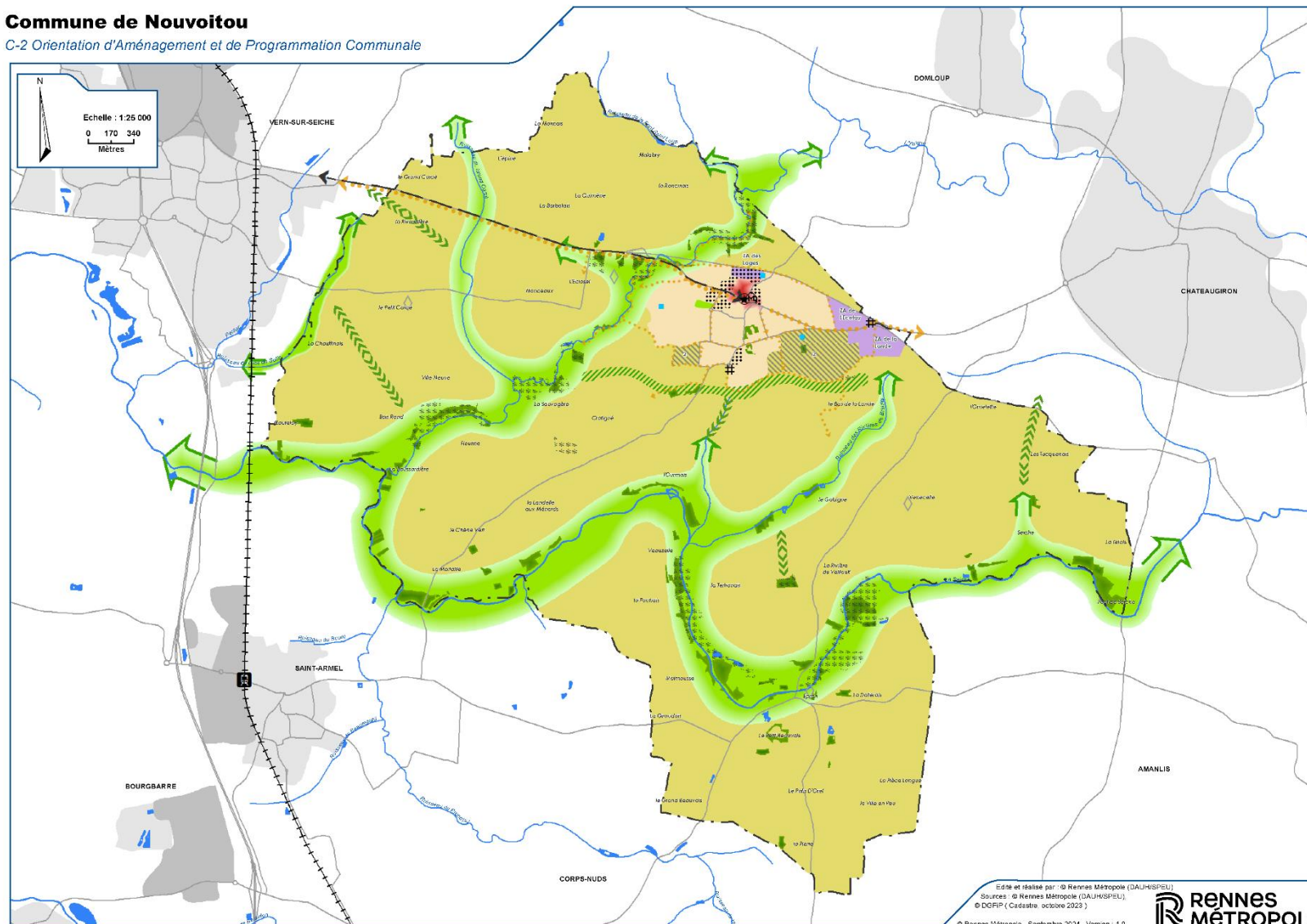
- Equipement communal
- Desserte en transport en commun
- Axe structurant de type "mode actif"
- Cheminement doux communal

Éléments de contexte






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

Commune de Nouvoitou












C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale







Accueillir en organisant le développement urbain

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








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

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

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

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

Éléments de contexte

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

Introduction

Située à une quinzaine de kilomètres au Sud-Est de Rennes, la commune de Nouvoitou appartient à la deuxième couronne de l'agglomération rennaise. Elle est limitrophe de 6 communes : Vern-sur-Seiche, Saint-Armel et Corps-Nuds appartenant à Rennes Métropole et Châteaugiron, Domloup et Amanlis situées à l'Est et au Sud-Est. Le schéma d'armature urbaine porté par le SCoT du Pays de Rennes, confère à Nouvoitou le statut d'un pôle de proximité au sein de la métropole. Deux villes, Vern-sur-Seiche et Châteaugiron, constituent les pôles de vie (présence de commerces, services et équipements) auxquels se rattache Nouvoitou.

La commune se situe à l'écart des grands axes de circulation de la métropole rennaise. Elle est traversée d'Est en Ouest par la RD 34 reliant Châteaugiron à Vern-sur-Seiche. Cette voie tangente le bourg de Nouvoitou au Nord et constitue la limite de l'urbanisation dans cette direction.

Le bourg de Nouvoitou, situé au Nord-Ouest de la commune, est installé entre vallon et plateau sur un promontoire dominant la vallée de l'Yaigne. Le territoire communal, constitué à 95 % d'espaces agricoles et naturels, est structuré et orienté par une vallée principale : la vallée de la Seiche. Ce cours d'eau qui coule d'Est en Ouest est l'un des principaux éléments façonnant la géographie du Sud de l'agglomération rennaise. Il constitue la limite Sud du territoire communal de Nouvoitou. L'Yaigne, affluent de la Seiche, s'écoule dans une vallée encaissée, limitée par des versants souvent pentus. Ce cours d'eau constitue un lien naturel entre le bourg de Nouvoitou et le centre-ville de Châteaugiron. D'autres cours d'eau moins vallonnés, affluents de la Seiche ou de l'Yaigne, participent à l'aspect ondulé du paysage. L'espace rural de la commune est ponctué de nombreux hameaux et de bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

Avec 2840 habitants en 2012, Nouvoitou a connu un développement urbain depuis plusieurs décennies, qui s'est traduit par une croissance des secteurs d'habitat et d'activités à la périphérie du bourg et par des opérations de renouvellement urbain contribuant à la mise en valeur du centre bourg. La progression démographique s'est maintenue ces dernières années, portée par un rythme de constructions neuves relativement soutenu. L'enjeu principal pour les quinze prochaines années sera de poursuivre ce développement urbain tout en préservant la qualité de vie du bourg ainsi que les espaces agricoles et naturels de la commune. Il s'agira ainsi d'organiser la croissance de Nouvoitou, d'aménager de nouveaux quartiers dans la continuité de ceux déjà réalisés, d'initier de nouveaux projets de

renouvellement urbain dans le bourg, tout en préservant le cadre de vie et les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune.

1. Accueillir en organisant le développement urbain

Les projets réalisés sur la commune depuis plusieurs années ont permis d'accueillir une nouvelle population tant dans les nouveaux quartiers que dans le centre bourg, tout en valorisant l'identité et le cadre de vie de Nouvoitou. L'enjeu pour la commune est de poursuivre son développement urbain en tirant parti de cette situation favorable, tout en maîtrisant les extensions urbaines de façon à limiter l'impact sur le foncier agricole. L'objectif est bien d'accueillir de nouveaux habitants, d'offrir une qualité de vie et de services à l'ensemble de la population et de conforter l'activité économique présente sur la commune, celle-ci constituant un atout qu'il s'agit de préserver et d'accompagner.

Poursuivre l'accueil des populations

La commune de Nouvoitou prévoit de poursuivre son développement urbain dans les prochaines années afin, d'une part, de pouvoir accueillir les nouvelles populations qui souhaitent s'implanter sur la commune et pour, d'autre part, accompagner le parcours résidentiel des habitants actuels (jeunes, familles monoparentales, couples avec enfants, personnes âgées). Participant au développement métropolitain, les projets d'aménagement seront mis en œuvre de façon progressive et maîtrisée, en veillant à conserver la qualité de vie et à respecter l'identité de Nouvoitou. Les opérations d'urbanisme qui permettront de répondre à cet objectif et qui viendront conforter le dynamisme communal actuel, comprendront une mixité des typologies de logements (logements aidés, régulés et libres) ainsi qu'une diversité des formes urbaines (collectifs ou semi-collectifs, habitat groupé, logements individuels). **Il s'agira d'accompagner le PLH en vigueur, et notamment de définir des dispositions en faveur de la mixité sociale sur certains secteurs afin d'assurer la production de logements aidés et régulés, et de prévoir une production significative de logements adaptés pour un habitat favorable au vieillissement au plus proche des services et commodités du quotidien.**

Sur les quinze prochaines années, la commune prévoit d'assurer une production de logements s'inscrivant dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) et en adéquation avec le marché de l'immobilier de la deuxième couronne rennaise. Il sera

également tenu compte du rôle de Nouvoitou (pôle de proximité) dans le territoire métropolitain, tel que défini par le SCoT du Pays de Rennes.

L'objectif est de favoriser un développement harmonieux de la commune en adaptant notamment la capacité d'accueil des équipements à l'évolution démographique. Par ailleurs, les opérations d'aménagement ~~engagées par la commune~~ respecteront les **objectifs de densité minimale définis par le PLH en vigueur densités urbaines issues du SCoT (30 35 logements par hectare minimum dans les secteurs d'extension urbaine, et 41 logements par hectare dans les secteurs de renouvellement urbain) densités urbaines issues du SCoT** dans une optique d'économie foncière et de développement durable. Ces opérations seront aussi l'occasion de créer ou de requalifier des espaces publics de qualité (places, espaces verts, cheminements piétons, ...) propices à l'animation du bourg et au développement d'usages variés.

Pour réaliser cette production de logements, les opérations déjà engagées seront poursuivies et de nouveaux sites de projet seront mis à l'étude, mobilisant notamment les potentiels de renouvellement urbain dans le centre bourg. Le projet communal prévoit donc :

La poursuite de l'aménagement de la ZAC de La lande

Cette opération mixte (programmation habitat, activités, équipements) se situe au Sud-Est du bourg, dans la continuité des tissus existants. Son périmètre opérationnel qui couvre environ 44 ha est bordé au Nord par la RD 39, voie reliant Saint Armel à Châteaugiron, et s'ouvre largement au Sud sur de vastes espaces agro-naturels.

La mise en œuvre de cette ZAC, créée en 2007 et qui prévoit au total environ ~~600 700~~ logements, se réalise par phases successives. Tout en recherchant une utilisation économe et optimisée des espaces, la ZAC de la Lande vise à inscrire les nouveaux quartiers dans l'histoire et l'identité du bourg (intégration dans le tissu urbain, traitement des franges urbaines, correspondance agglomération-campagne) et à organiser le projet autour d'une trame paysagère structurante, espaces verts et cheminements constituant des espaces de détente et de convivialité pour les habitants. Les choix de programmation et de composition urbaine donneront également aux nouveaux habitants la possibilité d'accéder facilement aux commerces, services et équipements du centre bourg. Ils bénéficieront par ailleurs d'une desserte en transports collectifs de qualité.

Outre la réalisation d'équipements publics nécessaires à la vie communale, la ZAC de la Lande comprend l'aménagement d'une zone d'activités à vocation artisanale en entrée de bourg, le parc d'activités de la Lande.

Cette ZAC, opérationnelle depuis quelques années, a déjà permis la création de nouveaux quartiers (secteurs de Chalau et de La Porte). Elle se poursuivra dans la décennie à venir par le secteur des Entrées et son prolongement vers l'Est. Les études de maîtrise d'œuvre viendront préciser la programmation et la composition urbaine au fur et à mesure de l'avancement opérationnel (voir OAP ZAC de la Lande).

L'aménagement du secteur de la Grande Prée

Cette extension urbaine se situe au Sud du bourg, dans le prolongement des quartiers pavillonnaires et de la ZAC de la Lande. Bordée à l'Est par le secteur de Chalau, elle couvre une surface d'environ 2,5 ha au total. À travers cet aménagement, l'objectif est de réaliser un nouveau quartier **d'habitat accueillant une centaine de logements de logements individuels** dans la continuité urbaine du bourg, en cherchant à proposer aux futurs habitants un **cadre paysager de qualité une offre innovante intégrant des critères renforcés en matière de développement durable, dans ses composantes sociales, économiques et environnementales. Les thèmes relatifs aux déplacements, aux économies d'énergie, à la qualité urbaine et architecturale, à l'intégration paysagère et à la prise en compte de l'environnement feront l'objet d'une attention particulière.** Ce secteur s'ouvrant largement au Sud sur les espaces agricoles de la commune, sa conception veillera à mettre en valeur la proximité avec cet environnement naturel et à traiter de façon qualitative la lisière entre la zone urbanisée et la campagne. L'opération qui s'inscrit dans le cadre du PLH, respectera par ailleurs **ses les** objectifs de densité **en extension urbaine, de l'ordre de 35 logements à l'hectare prescrits par le SCoT du pays de Rennes (25 logements / ha). La réalisation de la première tranche (partie Est) est prévue à court terme, la suite du projet sera développée à moyen terme en fonction des besoins en matière de production de logements sur la commune** (voir OAP secteur de la Grande Prée).

La mise en œuvre de projets de renouvellement urbain en centre-bourg

Structuré autour du parvis de l'Église et des rues qui y mènent, le centre bourg concentre la plupart des fonctions propices à l'animation urbaine (équipements, commerces, services, transports collectifs, ...). Il est le support des connexions de la vie sociale et commerciale. Les projets déjà réalisés et en cours actuellement ont permis de renouveler et de valoriser l'identité du centre bourg. Cet effort sera poursuivi afin de conforter ce rôle de centralité et de favoriser une certaine intensité urbaine. S'appuyant sur des opportunités de mutations foncières, plusieurs îlots susceptibles de faire l'objet de projets de renouvellement urbain ont été identifiés. Ces projets permettront de réaliser des logements, **notamment des logements adaptés aux besoins des personnes âgées**, d'installer de nouveaux **commerces et services** ou de conforter ceux existants. Ils pourront également être l'occasion d'améliorer les liaisons

piétonnes entre les différents îlots du centre. Ces potentiels de renouvellement urbain se localisent :

- Au Nord du centre bourg, à l'emplacement de l'actuelle zone d'activités des Loges : un projet de mutation de cette ancienne ZA à vocation artisanale, ~~représente~~ d'une surface d'environ 1 ha localisée en plein cœur de bourg à proximité du pôle santé, a été engagé et se finalisera à court terme. Ce site a notamment fait ~~fera~~ l'objet d'un projet de renouvellement urbain ~~à moyen terme~~, après relocalisation des activités ~~initialement actuellement~~ en place (artisans et centre technique municipal dont le transfert est prévu sur le parc d'activités de la Lande), accueillant une ~~Une~~ programmation mixte associant habitat (environ 40 logements, dont 20 logements à destination des séniors) et services de santé ~~s'y développera~~, en lien avec la maison de retraite pour personnes âgées implantée à proximité et la maison paramédicale existante. La desserte du site est assurée par l'actuelle rue des Loges. Le cheminement piéton et l'aménagement paysager situés au Nord de la ZA et longeant la RD 34 ~~ont été seront~~ préservés. ~~Des études sont à conduire pour préparer l'aménagement opérationnel.~~
- En cœur de bourg, des projets de renouvellement urbain ont été engagés sur l'îlot de l'ancienne maison des sœurs et sur l'îlot de l'ancienne école privée, de part et d'autre de la rue de Vern. Ces projets accueilleront à court terme respectivement 17 logements et 84 logements. ~~Une réflexion est également engagée sur le devenir du terrain situé en centre-bourg, au Nord de l'école Saint Martin. Un projet dédié au logement des personnes âgées pourrait y être développé.~~
- Au sein du centre-bourg et à ses abords, 5 îlots au potentiel de renouvellement urbain à moyen-long terme ont également été identifiés : îlot à l'arrière de la mairie, îlot de la rotule à l'angle entre la rue des Loges et la rue de Domloup, îlots de part et d'autre de la rue de Vern, rue de la Siacrée et avenue Jean Langlois (voir OAP centre-bourg). Ces secteurs pourront faire l'objet d'opérations mixtes, accueillant principalement du logement, et plus ponctuellement des commerces et services au sein de la centralité autour de la place de l'église.

Le projet communal, qui vise à favoriser l'habitat en centre bourg tout en conservant des services communaux de proximité, veillera à faciliter la rénovation des bâtiments anciens et la construction de nouveaux logements afin de concrétiser ces opportunités de renouvellement urbain.

Dans la continuité du projet "village des aînés" réalisé dans le secteur Chalau de la ZAC de la Lande, une attention particulière sera portée à l'accueil et à l'autonomie des séniors par la construction de logements adaptés dans le centre bourg ~~et de logements à vocation sociale~~

~~en lien avec l'EHPAD~~, cherchant de cette façon à anticiper l'allongement de la durée de vie et l'accroissement de la population âgée.

Par ailleurs, quelques parcelles situées ~~au sein de l'enveloppe urbaine de la zone agglomérée dans le bourg~~ pourraient présenter un potentiel ~~de renouvellement ou~~ de densification urbaine, ~~et notamment un secteur au sud de la rue de l'abbaye qui pourrait accueillir une programmation diversifiée de logements, en couture avec les secteurs de Chalau et des Entrées de la ZAC de la Lande (voir OAP secteur de l'abbaye).~~ ~~(rue de la Siacrée, chemin du Parmenier, rue du Clos Tinel, avenue Jean Langlois).~~ ~~Le projet communal donne donc à ces secteurs d'ampleur limitée des possibilités d'évolution de façon à ce que des projets d'initiative privée puissent se développer le cas échéant.~~

En dehors du cœur de bourg, la commune maintient la possibilité de faire évoluer les constructions existantes (rénovation, extension) et d'intensifier l'usage du foncier bâti, ce qui peut permettre de réaliser quelques logements en diffus à l'occasion de divisions parcellaires, tout en allant dans le sens d'une économie de foncier et d'une lutte contre l'étalement urbain. L'optimisation du foncier sera également envisagée ponctuellement sur quelques parcelles communales (au sud-ouest de l'avenue ~~rue~~ Jean Langlois ~~et allée des Mesnils~~) avec la construction éventuelle de quelques logements individuels sur des espaces sous utilisés et sans affectation précise.

Conforter et poursuivre l'aménagement des zones d'activités économiques

La commune de Nouvoitou dispose actuellement de ~~trois deux~~ sites d'activités sur son territoire, bien situés par rapport à la RD 34 et accueillant une diversité d'entreprises artisanales. L'objectif pour les années à venir sera de conforter le tissu économique local en prévoyant :

- Le maintien de l'activité économique sur la ZA de l'Ecotay, secteur situé à l'Est du bourg, en bordure de la RD 34.
- La poursuite de l'aménagement du parc d'activités de La Lande. Localisée à l'Est du bourg, dans le périmètre de la ZAC de la Lande, cette ZA facilement accessible dispose d'une capacité foncière permettant d'accueillir des activités artisanales à court et moyen terme. Cette zone d'activités est traversée par une coulée verte correspondant au fuseau de la ligne à haute tension. Un découpage parcellaire souple (petits, moyens et grands lots) permet de répondre aux différents besoins exprimés par les entreprises qui souhaitent s'installer sur cette zone d'activités (voir OAP ZAC de la Lande). ~~Au Nord du parc d'activités de la Lande, la limite communale entre Nouvoitou et Domloup pourrait faire l'objet prochainement d'une rectification.~~

~~Les parcelles nouvellement intégrées à la commune de Nouvoitou seront intégrées au parc d'activités et pourraient accueillir des locaux à vocation économique.~~ Lorsque l'aménagement du parc d'activités de la Lande sera achevé, l'opportunité d'une légère extension du périmètre vers l'Est pourrait être étudiée, dans le respect des orientations du Schéma d'Aménagement Économique défini à l'échelle de la métropole rennaise. Cette adaptation du périmètre supposera au préalable une modification du SCoT.

En ce qui concerne la ZA des Loges, ~~le un projet de renouvellement urbain a entraîné la délocalisation des activités sur le parc d'activités de la Lande. étant envisagé à moyen terme sur le site, les activités actuellement présentes sur cette zone pourraient trouver à se relocaliser sur le parc d'activités de la Lande.~~

En outre, une réflexion sera à mener sur les besoins fonciers pour l'accueil d'activités artisanales à long terme, celle-ci devant s'intégrer dans une approche intercommunale.

Par ailleurs, il existe à Nouvoitou des activités implantées dans des villages ou hameaux en dehors du bourg. Il s'agit d'activités artisanales (minoterie à Epron, hameau du Haut Pâtis) ou orientées vers une vocation loisirs-tourisme (manoir du Petit Corcé). Le projet communal prévoit le maintien des activités artisanales existantes dans le hameau du Haut Pâtis, sans toutefois les conforter. En cas d'extension ou de développement, ces entreprises devront se relocaliser au sein d'une zone d'activité artisanale. Par ailleurs, le projet communal prend en compte l'activité de la Minoterie implantée à Epron et prévoit sur ce site la possibilité d'une extension modérée de l'activité.

En ce qui concerne les activités tournées vers l'accueil à vocation loisirs-tourisme, leur implantation en campagne est liée à la présence d'un bâti rural à caractère patrimonial et à la qualité paysagère du territoire de Nouvoitou. C'est pourquoi, l'activité du Petit Corcé, et les ~~projets envisagés au château de l'Eclosel et au domaine du "Pavillon" envisagé~~ au sein du hameau de Vénécelle, qui permettent de valoriser ce potentiel et qui contribuent à la dynamisation de l'emploi local, sont soutenus et intégrés dans le projet communal.

Conforter le centre-bourg

Le centre-bourg de Nouvoitou, aux abords de la place de l'Église, rassemble l'ensemble des fonctions de services, commerces et une partie des équipements propres à générer une animation et une vie urbaine dont bénéficie l'ensemble des habitants de la commune.

Le projet communal vise à conforter ce pôle de centralité, notamment en favorisant les opérations de renouvellement urbain sur plusieurs îlots du centre bourg. Par la construction de logements, ces projets permettent de maintenir une dynamique démographique. Ils offrent également la possibilité d'installer de nouveaux services ou commerces, garant d'une mixité

urbaine et d'une certaine animation en centre bourg. Les projets ~~engagés envisagés~~, notamment à proximité de la maison de retraite, visent à diversifier l'offre de services liés à la santé, en favorisant l'implantation de nouvelles professions médicales et paramédicales au plus près des habitants, en complément de l'offre déployée à l'échelle du secteur Sud-Est de la métropole ou à l'échelle du bassin de vie. Par ailleurs, l'offre commerciale du centre bourg devra être pérennisée et diversifiée, ~~en confortant la centralité identifiée autour de la place de l'église, au sein de laquelle sont ciblées les implantations préférentielles d'éventuels futurs commerces et services.~~ Les questions relatives au stationnement et aux déplacements doux (cheminements reliant le centre bourg aux secteurs résidentiels) seront traitées de façon à garantir aux commerces et services existants ou futurs des conditions de fonctionnement optimales.

En ce sens, la commune mène un projet de revitalisation de son centre-bourg, afin d'établir un plan d'action sur les prochaines années, et de permettre la mise en œuvre opérationnelle de projets d'aménagements axés sur : le maillage piéton du cœur de bourg et sa connexion avec les quartiers situés à proximité, la mixité urbaine (commerces, équipements, logements) dans ce secteur de centralité, la mutation de certains bâtiments et îlots existants dans le tissu historique du centre-bourg. ~~Ce projet se traduit par l'identification d'îlots au potentiel de renouvellement urbain dont l'aménagement permettra de recentrer le développement urbain et commercial au sein du centre-bourg (voir OAP centre-bourg).~~

Prendre en compte les questions énergétiques et climatiques dans les projets d'aménagement

Depuis plusieurs années, la prise de conscience de l'importance des enjeux environnementaux a conduit à faire évoluer les pratiques dans le domaine de l'aménagement urbain. Le projet communal à l'horizon 2035 poursuivra dans cette voie, notamment en :

- Permettant le développement urbain tout en limitant la consommation foncière (densité minimale dans les nouvelles opérations conformément aux orientations du SCoT, mise en œuvre des projets de renouvellement urbain).
- Recherchant des formes urbaines tenant compte des évolutions climatiques et des enjeux énergétiques (orientations et compacité des constructions, limitation de l'imperméabilisation des sols, plantations nouvelles, noues paysagères, renforcement de l'accessibilité modes doux, matériaux de construction adaptés, ...). Ces objectifs environnementaux seront notamment mis en œuvre au sein de la ZAC de la Lande, dans le secteur de la Grande Prée, ainsi que dans les opérations de renouvellement urbain réalisées dans le bourg.

- Permettant et favorisant l'utilisation des énergies renouvelables dans les projets de construction.
- Prenant en compte le vieillissement des bâtiments existants (logements, locaux d'activités, équipements publics) et leur nécessaire adaptation au regard des nouvelles normes en matière énergétique.

2. Préserver les espaces agricoles et naturels, valoriser le patrimoine bâti et paysager

Nouvoitou est une commune où les espaces agricoles et naturels occupent une large place (de l'ordre de 95 % du territoire communal, 23 sièges d'exploitation agricole identifiés en 2017). L'agriculture joue donc un rôle important sur le territoire, tant en terme économique que pour la structuration du paysage, rôle que le projet communal entend conforter.

Par ailleurs, le territoire communal de Nouvoitou recèle une grande richesse naturelle, notamment hydrographique avec les vallées de la Seiche et de l'Yaigne. Ces deux vallées principales qui structurent le paysage communal, permettent d'une part, de l'inscrire dans un territoire plus vaste, et, d'autre part, de relier le bourg aux espaces agro-naturels. L'ensemble des milieux naturels de la commune (vallées, cours d'eau et leurs abords, boisement et bocage) assure des fonctions écologiques variées et constitue le support d'une biodiversité faunistique et floristique qu'il s'agit de préserver.

Afin d'inventorier et de mettre en place des actions concrètes de valorisation des espaces agricoles et naturels, la commune de Nouvoitou a engagé de façon partenariale une réflexion sur la "trame verte et bleue" à l'échelle du territoire communal. Cette démarche comporte plusieurs volets :

- Identification des chemins dans l'optique de constituer des boucles de randonnées propices aux activités de loisirs et à la découverte de l'environnement,
- Inventaire du bocage afin d'en assurer la redynamisation, d'une part, en préservant les éléments les plus remarquables, et, d'autre part, en facilitant son entretien et en permettant si nécessaire sa recomposition,
- Recherche d'optimisation des surfaces des exploitations agricoles au travers d'échanges parcellaires.

Cette réflexion sur la "trame verte et bleue communale" a vocation à être mise en œuvre de façon pragmatique dans les prochaines années, en lien avec les acteurs concernés. Elle fait partie intégrante du projet communal et pourra être enrichie en fonction des retours d'expérience.

Pérenniser les terres et conforter l'activité agricole

La préservation des terres agricoles, qui est une des orientations majeures du projet métropolitain, s'exprime à l'échelle de chaque commune et passe en premier lieu par la limitation des extensions urbaines. Celles-ci ont été dimensionnées, dans le respect du SCoT, en fonction des besoins du développement communal (habitat, activités et équipements) à moyen et long terme. Par ailleurs, l'effort porté par la commune sur le renouvellement urbain vise également à limiter la consommation foncière de terres agricoles.

Le maintien des fonctions productives de l'espace agricole suppose aussi de limiter le mitage et de préserver des conditions optimales pour le fonctionnement des sièges d'exploitation. C'est pourquoi, les possibilités de changement de destination des bâtiments agricoles existants seront précisément encadrées.

Le projet communal prévoit donc bien la réservation des sols à l'usage agricole, en dehors de la zone agglomérée du bourg et de son extension (ZAC de la Lande et secteur de la Grande Prée). Cependant, dans les secteurs sensibles d'un point de vue environnemental (fonds de vallées, zones humides, ...), les constructions agricoles seront limitées, l'objectif prioritaire étant la protection des milieux et ressources naturelles.

Outre la pérennisation des terres agricoles, le projet favorise le développement de pratiques agro-touristiques telles que gîtes ruraux ou chambres d'hôtes, dans le prolongement de l'activité agricole ou à l'initiative de particuliers souhaitant valoriser un bâtiment patrimonial.

Par ailleurs, la démarche menée par la commune, en lien avec les agriculteurs et les associations environnementales, sur la revalorisation du réseau bocager, prend en compte l'intérêt des haies bocagères pour l'agriculture (rôle de brise vent, d'abri ou de clôture, rôle hydrologique permettant de limiter l'érosion des sols, ...) tout en veillant à assurer la fonctionnalité des exploitations (optimisation des surfaces agricoles). Cette démarche de redynamisation du bocage est à mettre en relation avec les réflexions engagées sur la filière bois par les différents acteurs concernés (Région, Rennes Métropole, **Pays de Rennes** ...), réflexions qui visent notamment à évaluer plus précisément les débouchés économiques potentiels pour le bois issu du bocage (bois d'œuvre, bois de chauffage).

Conforter la trame verte et bleue

La commune de Nouvoitou présente des milieux naturels variés (vallées de la Seiche et de l'Yaigne, vallons secondaires de l'Ourmais et des Rivières de Brault, réseau bocager, zones humides, ...) qui concourent au fonctionnement écologique de l'ensemble du territoire. Afin de préserver les continuités écologiques et de favoriser la biodiversité, le projet prévoit de

protéger la trame verte et bleue, correspondant au réseau hydrographique et ses abords, aux boisements et aux haies et d'améliorer la perméabilité entre les milieux source.

Protéger les milieux aquatiques

L'objectif de bon état écologique des milieux aquatiques repose sur la restauration et la protection de la ressource. C'est pourquoi, les différents milieux jouant un rôle dans l'amélioration de la qualité de l'eau seront préservés. Il s'agit notamment des cours d'eau et des espaces tampons le long des cours d'eau, des zones humides, du bocage pour ses fonctions hydrologiques. Ces mesures de préservation, ainsi qu'une bonne gestion des eaux de ruissellement, notamment par une limitation de l'imperméabilisation des sols, contribueront également à prévenir le risque d'inondations, risque identifié sur les rives de la Seiche et de l'Yaigne à Nouvoitou.

Conserver et renforcer les grands ensembles naturels et les sites remarquables

Le territoire communal comporte des grands ensembles naturels, espaces globalement plus favorables pour la faune et la flore, localisés principalement le long ou à proximité des cours d'eau. Ils sont composés d'un complexe de milieux naturels intéressants et contigus, en général peu modifiés par l'homme. Leur cohérence est souvent renforcée par des paramètres topographiques (fond de vallée, coteau, ...). Le projet prévoit donc de protéger ces grands ensembles naturels qui se localisent principalement aux abords des vallées de la Seiche et de l'Yaigne et du vallon des rivières de Brault.

Par ailleurs, **neuf** des secteurs spécifiques ont été identifiés sur la commune au titre des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique. Contribuant de façon essentielle au maintien de la biodiversité sur le territoire, le projet intègre la protection de ces **neuf** MNIE

Renforcer les connexions écologiques et consolider le réseau bocager

Pour assurer la pérennité sur le territoire des milieux naturels sensibles, il faut que ces derniers soient connectés entre eux pour développer les échanges nécessaires au bon fonctionnement des écosystèmes. Ces connexions écologiques sont assurées par les vallons, prairies humides et boisements, relayés par les chemins et le réseau de haies bocagères. Cela vise à limiter l'isolement des milieux sources et à en conserver la richesse. L'objectif est bien d'assurer, à terme, un maillage naturel du territoire.

Les éléments bocagers encore implantés sur le territoire communal, notamment au Sud du bourg, présentent un intérêt écologique multiple : intérêt faunistique et floristique, intérêt hydrologique (qualité de l'eau et limitation de l'érosion des sols), aspect paysager, intérêt agricole, ... Le projet prévoit donc de préserver les principales haies existantes dans les secteurs agro-naturels, tout en intégrant l'enjeu relatif à l'entretien de ces haies parfois vieillissantes, **et d'engager de nouvelles plantations. et en considérant la possibilité de nouvelles plantations.**

La trame verte et bleue représente l'opportunité de mettre en relation l'espace urbanisé et la campagne environnante. L'Yaigne longe le bourg dans sa partie Ouest, les sources des ruisseaux du Vieux Presbytère et des rivières de Brault sont situées au Sud du bourg et ainsi l'ouvre sur un vaste territoire agro-naturel. Cette trame, lorsqu'elle est associée aux cheminements piétons, est également le support privilégié pour les déplacements doux de loisirs. À travers sa préservation et son renforcement, l'objectif est bien de favoriser le développement des loisirs verts et d'inciter à la découverte de l'environnement et du patrimoine communal.

Organiser une trame verte paysagère en centre-bourg

Le projet communal prend également en compte les boisements ou les éléments bocagers de qualité dans le bourg et les futurs secteurs d'urbanisation, cette structure végétale constituant une première trame de nature en ville, que viennent enrichir les projets d'aménagement par la réalisation de divers espaces verts (parcs, squares, cheminements végétalisés, jardins privés, ...).

Cette trame verte inscrite dans le bourg constitue un atout de qualité de vie pour l'ensemble des habitants. Elle offre également l'opportunité de créer des transparences visuelles et ouvre des points de vue sur le lointain, ce qui permet d'affirmer la correspondance bourg-campagne. Cette intention s'exprime tout particulièrement dans les projets d'aménagement du secteur de la Grande Prée et de la ZAC de la Lande dont l'un des fondements consiste à organiser les espaces non construits de façon à préserver et à valoriser les transparences et perspectives visuelles sur les espaces naturels et agricoles.

Préserver et valoriser le patrimoine bâti d'intérêt local

La commune de Nouvoitou dispose d'un riche patrimoine bâti (**château**, moulins, manoirs, bâtiments agricoles), dans le bourg comme dans le secteur rural, autant d'éléments participant fortement à l'identité communale.

Le projet communal exprime donc la volonté de préserver ce patrimoine qu'il soit localisé dans le centre-bourg ou dans les hameaux, en prenant en compte les caractéristiques qui en font l'intérêt. Il définit également des possibilités d'évolution du patrimoine bâti, dans le respect du caractère originel des bâtiments, et prévoit, sous certaines conditions, le changement de destination. Par ailleurs, les projets d'aménagement, et en particulier les opérations de renouvellement en centre-bourg, seront étudiés en tenant compte, le cas échéant, des caractéristiques morphologiques du patrimoine bâti préservé ou du contexte patrimonial dans lequel viendront s'insérer les nouvelles constructions.

Enfin, Nouvoitou compte plusieurs hameaux (Le Petit Corcé, "Le pavillon" à Vénécelle, **l'Eclozel**) où les bâtiments à caractère patrimonial sont valorisés grâce au développement d'activités orientées vers les loisirs et le tourisme (accueil de séminaires ou réceptions, hébergement de loisirs, ...). Le projet communal intègre donc ces opportunités de projets qui s'appuient sur la qualité du patrimoine bâti et des paysages agro-naturels et génèrent une animation bénéfique pour l'image et l'attractivité de la commune.

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

Renouveler les équipements et adapter l'offre pour accompagner la croissance démographique

La commune de Nouvoitou dispose d'une offre en équipements qui répond de façon satisfaisante aux besoins de la population actuelle. Ces équipements sont aujourd'hui structurés autour de trois pôles :

- à l'Ouest du bourg, le pôle sportif et l'espace multifonctions "Le Bocage";
- autour de la place de l'Église, outre les commerces et services, se trouvent plusieurs équipements administratifs, d'enseignement, de santé et d'action sociale;
- rue de Châteaugiron, à mi-chemin entre la place de l'Église et les nouveaux quartiers de la ZAC de la Lande, se localisent l'école publique, **et la restauration scolaire, la médiathèque et l'ALSH, et à court terme l'école privée.**

Le projet prévoit de maintenir en place les équipements récents et adaptés aux attentes de la population et de mettre en œuvre progressivement les travaux de rénovation ou de constructions nouvelles nécessaires à l'évolution de la démographie communale pour les 15 prochaines années. Plusieurs équipements feront ainsi l'objet d'une réflexion afin de définir plus précisément le programme des travaux à envisager. Il s'agit notamment :

- du pôle sportif : la rénovation de la salle de sport existante **et la création de nouveaux équipements sont est** à l'étude, **le pôle sportif étant conforté à long terme (opportunité d'un nouveau terrain de sport, accueil de locaux associatifs).**
- ~~— de l'ALSH : la création d'un nouveau bâtiment pour l'ALSH en complément de la rénovation des bâtiments actuels est à l'étude (ou en cours).~~
- du pôle santé situé au Nord du bourg dont le renforcement est **engagé envisagé** grâce à l'implantation **d'une maison de santé comptant de** nouvelles professions médicales et paramédicales, **suite à en lien avec** la mutation de la zone d'activités des Loges.
- de l'école publique du Chêne centenaire, sa capacité d'accueil étant à adapter en fonction de la croissance démographique : de nouvelles constructions pourront prendre place dans le périmètre actuel de l'école, permettant notamment de remplacer les bâtiments préfabriqués vieillissants.
- **de l'école privée qui sera implantée au nord du quartier des Entrées dans la ZAC de la Lande, à proximité du restaurant scolaire et de la médiathèque permettant d'accéder plus facilement aux différents services.**
- **d'une maison d'assistantes maternelles qui est prévue au nord-est de la ZAC de la Lande répondant à l'accueil des jeunes enfants, en complément d'un programme de 9 logements sociaux.**
- **du bâtiment communal des Tilleuls qui sera réhabilité avec la création d'une crèche et de logements sociaux permettant ainsi de répondre à la fois à l'accueil des plus jeunes et au besoin de logements.**
- ~~— d'un terrain multisport dont la création est envisagée au Nord du secteur des Entrées de la ZAC de la Lande, à proximité de l'école du Chêne Centenaire.~~
- **des ateliers techniques municipaux qui seront relocalisés au sein de la ZAC de la Lande, contribuant ainsi au l'opportunité d'un projet de renouvellement urbain sur la zone d'activités des Loges. conduira à envisager la relocalisation des ateliers municipaux. Plusieurs sites potentiels seront étudiés, l'hypothèse d'une mutualisation des services à l'échelle du secteur Sud-Est de la métropole étant à intégrer dans la réflexion.**

- **d'une structure destinée à l'accueil d'un public spécifique (personnes âgées et/ou handicapées) dont la programmation sera à définir (hébergement, services..) et dont l'implantation est envisagée au nord-est du secteur des entrées, dans la ZAC de la Lande, à proximité de la nouvelle école privée.**
- L'ensemble de ces projets contribuera à renouveler et adapter le parc d'équipements communaux, de façon à apporter un niveau et une qualité de services en rapport avec les attentes de la population. Une attention particulière sera portée à l'accessibilité de ces équipements par les modes doux.

Une approche intercommunale des besoins en équipements pourra être développée à moyen terme, notamment pour les équipements sportifs, ce qui permettra de mettre à la disposition des habitants des structures spécialisées et performantes, répondant aux nouvelles attentes et aux pratiques diversifiées.

Assurer une offre de mobilités diversifiée et performante

Reliée par la RD 34 à la 4 voies Rennes-Angers, Nouvoitou est une commune facilement accessible pour les véhicules automobiles et bien desservie par les transports en communs (ligne de bus reliant la commune à Rennes, via le centre-ville de Vern-sur-Seiche). L'un des objectifs de Nouvoitou est de maintenir une bonne connexion entre la commune et la ville centre de la métropole, notamment par les transports collectifs. Cela suppose de préserver de bonnes conditions de circulation pour les bus reliant Nouvoitou à Rennes (accès au métro Poterie), **d'optimiser la ligne interne à Nouvoitou**, et de valoriser l'intermodalité bus/train ou vélo/train, en prenant appui sur le potentiel de la gare de Vern-sur-Seiche située à 4 km du bourg de Nouvoitou. Par ailleurs, des liaisons TC alternatives de périphérie à périphérie, permettant notamment d'accéder aux équipements et aux zones d'emplois (Chantepie / Cesson-Sévigné vers le Nord et Vern-sur-Seiche / Chartres de Bretagne vers l'Ouest) pourraient présenter un intérêt pour les habitants de Nouvoitou.

Le développement urbain de la commune exposé précédemment nécessite un accompagnement par les services et les équipements (voiries, pistes cyclables, espaces publics) de façon à garantir une mobilité pour tous les habitants dans de bonnes conditions. Il convient donc de définir des orientations visant à organiser efficacement les déplacements et à conforter les modes alternatifs à la voiture. Dans cette optique, le projet communal fixe plusieurs objectifs en matière de mobilité, notamment :

Poursuivre l'aménagement du réseau viaire et des espaces publics en prenant en compte tous les modes de déplacements

Il s'agit de développer un réseau d'espaces publics structurants (rues, espaces de quartier, maillage entre les places et les espaces verts, cheminements piétons-cycles), en lien avec

les projets d'aménagement, notamment la ZAC de la Lande et le secteur de la Grande Prée. L'objectif est de privilégier un réseau viaire maillé lors de la réalisation des opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain, pour diffuser les circulations et irriguer les nouveaux quartiers. La hiérarchisation du réseau de voiries et le partage de l'espace public inciteront également au développement des déplacements doux. De plus, une attention particulière sera portée à la qualité des espaces publics aux abords des équipements et services situés dans le bourg afin de les sécuriser et d'en favoriser l'accès par les modes doux. Ces interventions sur l'espace public seront notamment réalisées dans le cadre des projets d'aménagement conduits par la commune (ZAC de la Lande, secteur de la Grande Prée, opérations de renouvellement urbain dans le bourg) ou à l'occasion des projets de construction d'équipements communaux.

Le projet prévoit également de poursuivre la requalification de certaines voies (par exemple : rue de Vern, rue de Châteaugiron, rue du Chêne Centenaire, avenue Jean Langlois, rue de Domloup, rue Menault ou du Teillac) et entrées de ville (entrée Est et Sud du bourg). Ces réaménagements de voirie seront mis en œuvre progressivement, en lien notamment avec l'avancement des opérations d'aménagement, et prendront en compte les spécificités du déplacement des engins agricoles (rue du Teillac en particulier, cette voie traversant le village des Entrées).

En ce qui concerne le stationnement, celui-ci **est sera** calibré pour répondre aux besoins des habitants, en tenant compte de plusieurs paramètres : le taux de motorisation des ménages, la desserte en transports collectifs, les orientations du projet urbain communal.

Développer un maillage complet de liaisons piétons-cycles

Afin de conforter ces modes de déplacements, la commune souhaite poursuivre le maillage des cheminements piétons à l'occasion notamment de la réalisation des opérations d'aménagement urbain (liaisons piétonnes Nord/Sud structurant l'aménagement de la ZAC de la Lande). Ces liaisons permettront de relier le centre-bourg aux divers quartiers et aux espaces de vallées ou chemins de randonnées menant vers l'espace rural. Elles visent également à assurer une bonne accessibilité aux différents équipements, commerces et services par les modes actifs (piétons, cycles), alternative crédible à la voiture pour des déplacements de courte distance. En outre, des aménagements spécifiques seront étudiés pour faciliter les déplacements piétons des personnes âgées ou handicapées.

Par ailleurs, la commune souhaite développer les pistes cyclables intercommunales, en priorité les itinéraires Nouvoitou / Vern-sur-Seiche (présence de la halte ferroviaire) et Nouvoitou / Châteaugiron de façon à faciliter l'accès par les deux roues aux équipements et services de ces deux villes situées à proximité. Des pistes cyclables en site propre, sécurisées et adaptées au contexte, seront privilégiées, notamment sur la RD 34.

Enfin, les cheminements piétons déjà existants dans la campagne de Nouvoitou seront développés en intégrant les éléments de la démarche "Trame Verte et Bleue" menée par la commune, l'objectif étant de créer des boucles de randonnées favorisant ainsi la découverte des milieux naturels et les activités de loisirs verts.

Conforter la place des transports collectifs

Les transports collectifs constituent un mode alternatif à la voiture, que le projet communal prend en compte. Il s'agit donc de conforter et d'adapter la desserte bus en accompagnement du développement urbain communal (extension de l'urbanisation au Sud du bourg). L'intermodalité sera également favorisée en cherchant à améliorer les liaisons piétons-cycles vers les arrêts de bus, et en prévoyant l'installation de quelques stationnements vélos à proximité de certains arrêts de bus.





Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "ZAC de la Lande"

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



Description du site

Localisation et délimitation : Le projet se situe dans le prolongement du bourg au Sud-Est à proximité de zones résidentielles, d'une école et d'une zone artisanale. Le secteur est bordé au Nord par la RD39 qui relie Saint-Armel à Châteaugiron et au Nord-Est par la D234 en direction d'Amanlis. Le Sud du secteur s'ouvre sur de vastes espaces agro-naturels.

Superficie

Le périmètre opérationnel de la ZAC couvre une surface d'environ 44 hectares.

Occupation / usage actuels

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

Avancement de la ZAC :

- Dossier de création : 29/03/2007
- Dossier de réalisation : 26/04/2010
- Nombre de logements déjà réalisés : environ 220

Enjeux / objectifs

L'enjeu de la création, dans la continuité urbaine du bourg, d'un nouveau quartier sur le secteur de la Lande est de permettre l'accueil d'habitants, d'activités et d'équipements sur la commune dans les prochaines années.

L'objectif principal consiste à offrir sur le même site, une diversité de formes urbaines et de produits, à développer des formes d'habitat innovantes et diversifiées, avec une utilisation économe et optimisée des espaces. Ainsi le projet visera à :

- Inscrire le nouveau quartier dans l'histoire et l'identité du bourg (intégration dans le tissu urbain, traitement des franges urbaines et de la correspondance agglomération-campagne, ...);
- Contribuer au développement et à l'animation du centre-bourg ;
- Organiser le projet autour d'espaces de détente et de convivialité (parc public, espaces verts, maillage cohérent des voies, limitation de la place de la voiture, ...);
- Produire des formes urbaines mixtes et innovantes (diversité des typologies de logement, variété des architectures, compacité, adaptabilité et confort des logements, ...);
- Réaliser, en entrée de bourg, une nouvelle zone d'activités à vocation artisanale (traitement qualitatif des espaces extérieurs, architecture soignée, diversité de la taille des lots...).

Vocation et programmation

Vocation : Sur l'ensemble du périmètre de la ZAC, la programmation prévoit à terme :

- La construction d'environ 700 logements, répartis en lots libres, logements groupés et collectifs. ~~Le projet prévoit également la réalisation d'un "village des aînés" sur le secteur de Chalau dont le programme a déjà été réalisé.~~
- L'implantation d'une zone artisanale de l'ordre de 5,5 hectares permettant l'accueil de plus d'une vingtaine d'activités environ, ~~sans vocation à accueillir du logement sans possibilité d'y développer ponctuellement de l'habitat ;~~
- La réalisation d'équipements publics indispensables à la vie de la commune dans un contexte d'expansion, comprenant une médiathèque (déjà réalisée au Nord du périmètre de la ZAC), un terrain multisports, et d'autres équipements ~~privés structurants (école privée, structure à destination d'un public spécifique...).~~

Mixité fonctionnelle : À terme, le projet accueillera de l'habitat, une zone artisanale et des équipements publics.

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

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

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant :

Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements.

À défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70m². Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

L'implantation des logements

Les îlots d'habitat seront répartis autour des grands espaces verts. Ces îlots s'organisent de manière originale, en fonction de leur position dans le site et des marqueurs paysagers en place. Les éléments construits tirent parti du plan urbain en s'appuyant sur la proximité de la campagne et la grande dimension des espaces publics.

Afin de favoriser une mixité sociale et des formes urbaines, les différentes typologies de logements s'entremêleront au sein du projet :

- Lots libres, d'une surface moyenne de 250 m²
- Individuels groupés
- Petits collectifs (R+1+ combles le plus souvent)

À l'Est du projet, une ligne de transport d'électricité Haute Tension traverse le site sur un axe Nord/Sud. Le projet préserve un espace non construit sous la ligne à haute tension, aménagé en coulée verte, ce qui permettra de minimiser les éventuels impacts sur la santé des futurs habitants. De plus, les premiers lots d'habitations concernés respecteront la distance de sécurité de 100 mètres vis-à-vis de la ligne HT.

L'implantation de la Zone Artisanale à l'Est de la ZAC

La ZA s'installe le long de la frange Est du site, pour se connecter directement au réseau de voiries primaires. Cette partie de la ZAC est directement reliée aux axes de déplacements doux, et fait partie intégrante de l'activité du bourg ; le lien avec le centre-bourg est direct et encouragé par la trame verte.

Une attention particulière est apportée à l'organisation des lots, à l'implantation des volumes bâtis et au traitement des espaces extérieurs. La présence des haies bocagères participe à l'organisation de l'ensemble et au lien avec les espaces verts adjacents.

Les limites extérieures des lots seront végétalisées de manière à fondre la ZA dans le paysage. Sur la frange ouest de la ZA, la mise à distance entre les îlots d'habitat et les lots d'activités sera assurée par un travail d'intégration paysagère marquant la transition entre ces deux tissus bâtis.

L'implantation des équipements de la ZAC

L'extension du bourg et l'augmentation de la population en conséquence nécessite de créer des équipements : une médiathèque, ainsi que le village des aînés sont déjà réalisés. Ce dernier programme est installé dans le secteur de Chalau, sur un axe Nord-Sud traversant le bourg, la médiathèque étant localisée rue de Chateaugiron au Nord de la ZAC et à proximité de l'école publique.

Le quartier intègre également la possibilité de conforter les équipements autour du pôle scolaire existant (cantine), situé en position centrale par rapport à l'ensemble du site.

Le projet de ZAC prévoit en outre la réalisation d'équipements complémentaires (terrain de sport, autres équipements structurants...) dans les secteurs des Entrées et de la Lande.

2/ Traitement des lisières

Le projet d'aménagement met en dialogue le bourg et la campagne par l'intermédiaire de maillages paysagers en continuité avec la campagne alentour.

L'urbanisation de l'opération prend en compte toutes les dispositions contribuant à favoriser le dynamisme de la commune et en particulier les convergences avec le centre-ville.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- L'éco-aménagement : l'environnement comme enjeu collectif.
La dimension environnementale du projet est dominante : le but est de traiter les enjeux environnementaux directement liés au processus d'urbanisation en cours. L'interaction entre l'urbanisation et le site est gérée et mise en scène dans les espaces aménagés (grands espaces publics et espaces de proximité), mais aussi dans le fonctionnement des habitations et de leurs espaces extérieurs.
La position transversale des îlots entre bourg et campagne et les liens que le projet développe avec les trames vertes et bleues sont retranscrits en termes d'aménagement et de modes de vies dans le quartier.

La mise en avant et l'expression de ces engagements environnementaux peut, à moyen terme, faire naître une harmonie entre les populations différentes qui vont venir habiter le secteur de la Lande, et permettre au-delà d'inviter les populations extérieures au quartier à s'y rendre et s'y balader.

- La trame paysagère

L'armature paysagère de la zone repose sur un ensemble de continuités qui combinent les fonctions de loisirs / détente (déplacements doux, sites d'équipements) aux fonctions environnementales (continuités paysagères et de la trame verte et bleue, assainissement, ...).

Une promenade emprunte un ensemble de zones basses Est-Ouest. Elle relie le nouveau quartier aux équipements sportifs de la commune situés à l'Ouest du bourg d'une part et à la zone d'activité d'autre part.

Cette promenade est connectée aux liaisons douces Nord-Sud qui empruntent les corridors verts intra-urbains.

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

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

En raison des risques potentiels liés à la présence de la ligne à Haute Tension, un recul des constructions par rapport à l'axe de la ligne a été prescrit. Une zone de vigilance est par ailleurs instaurée dans un fuseau de 75 m de part et d'autre de la ligne à Haute Tension (voir le plan thématique "Santé, Risques et Sécurité – Zones de vigilance lignes HT et THT).

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Le projet prévoit la création de plusieurs accès au Nord de l'opération le long de la D639 (rues du Teillac et de Chateaugiron #EcoTay). Un accès est également à créer à l'Ouest de l'opération, à la jonction entre la D39 et la route du vieux presbytère.

Voies structurantes : Au Nord du projet, la RD34 assure une partie des flux automobiles provenant de la campagne et rejoignant Rennes ou Chateaugiron. Quelques aménagements ponctuels pourront répondre aux nécessités de fonctionnement et pacifier cette voie importante dans la structuration de la desserte communale. La rue du Teillac constitue la principale voie permettant d'assurer la desserte de l'opération.

En conséquence, les voies de desserte à l'intérieur de la ZAC n'ont pas de vocation de "transit" et sont dimensionnées au regard des besoins locaux. Elles sont envisagées dans une optique de zone 30 et/ou de zone de rencontre, donnant une large place aux modes doux de déplacement.

Desserte en transports collectifs : La desserte actuelle évoluera (modification des arrêts avec la création d'un arrêt sur la rue de Teillac et la rue de Chalau et éventuelle création d'un nouvel arrêt), en fonction de l'état d'avancement de l'urbanisation, permettant d'assurer une bonne couverture en transports en commun de la ZAC. Les cheminements doux associés facilitent le rabattement vers les points d'arrêts.

Desserte pour les modes actifs : La création d'un réseau de liaisons douces piétons-vélos accessible à tous, structurant l'ensemble du quartier, et relié au centre bourg, aux équipements, et aux espaces de campagne environnants, permet de favoriser les modes doux de déplacement.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble, la ZAC de la Lande.

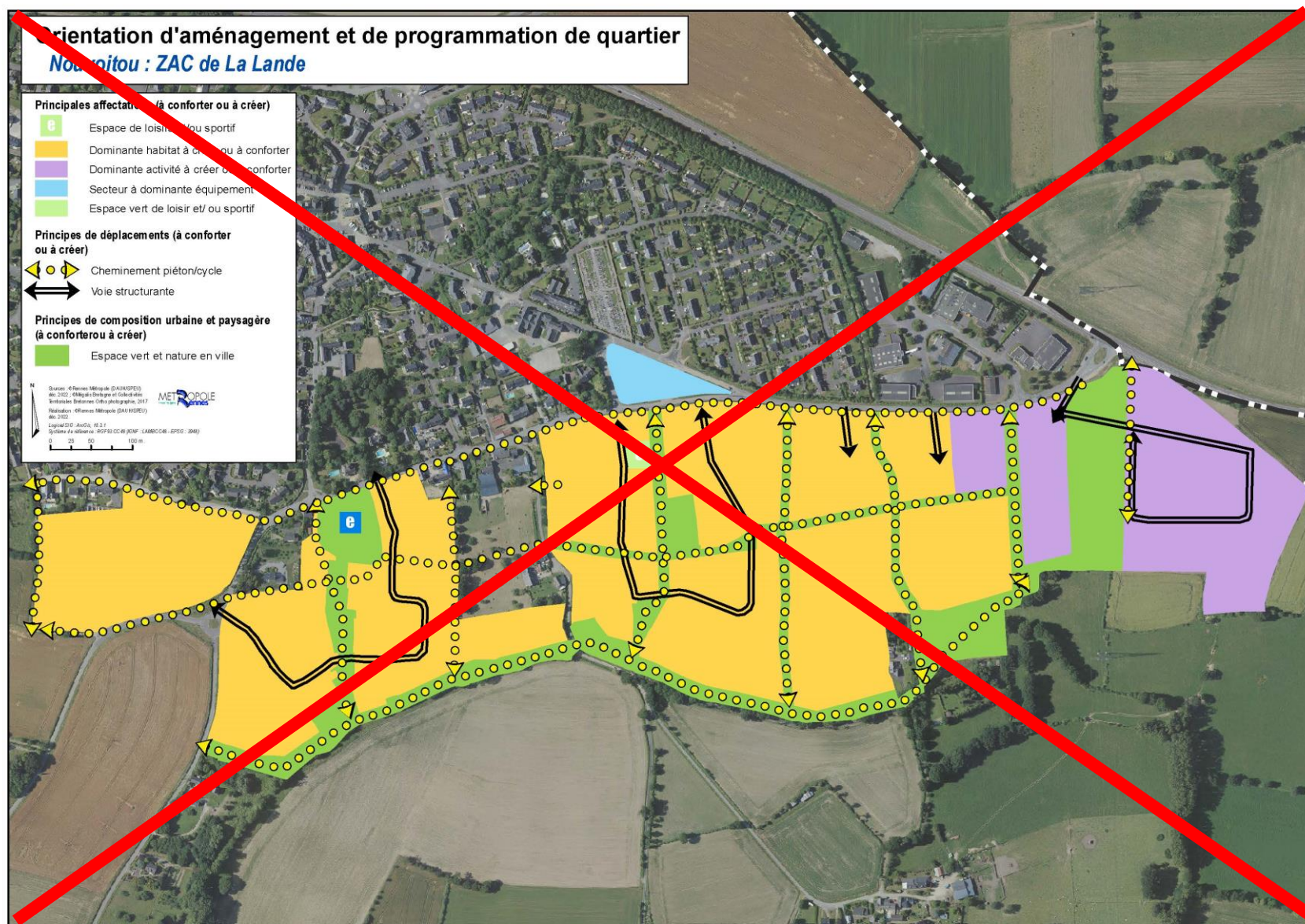
En ZAC, lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

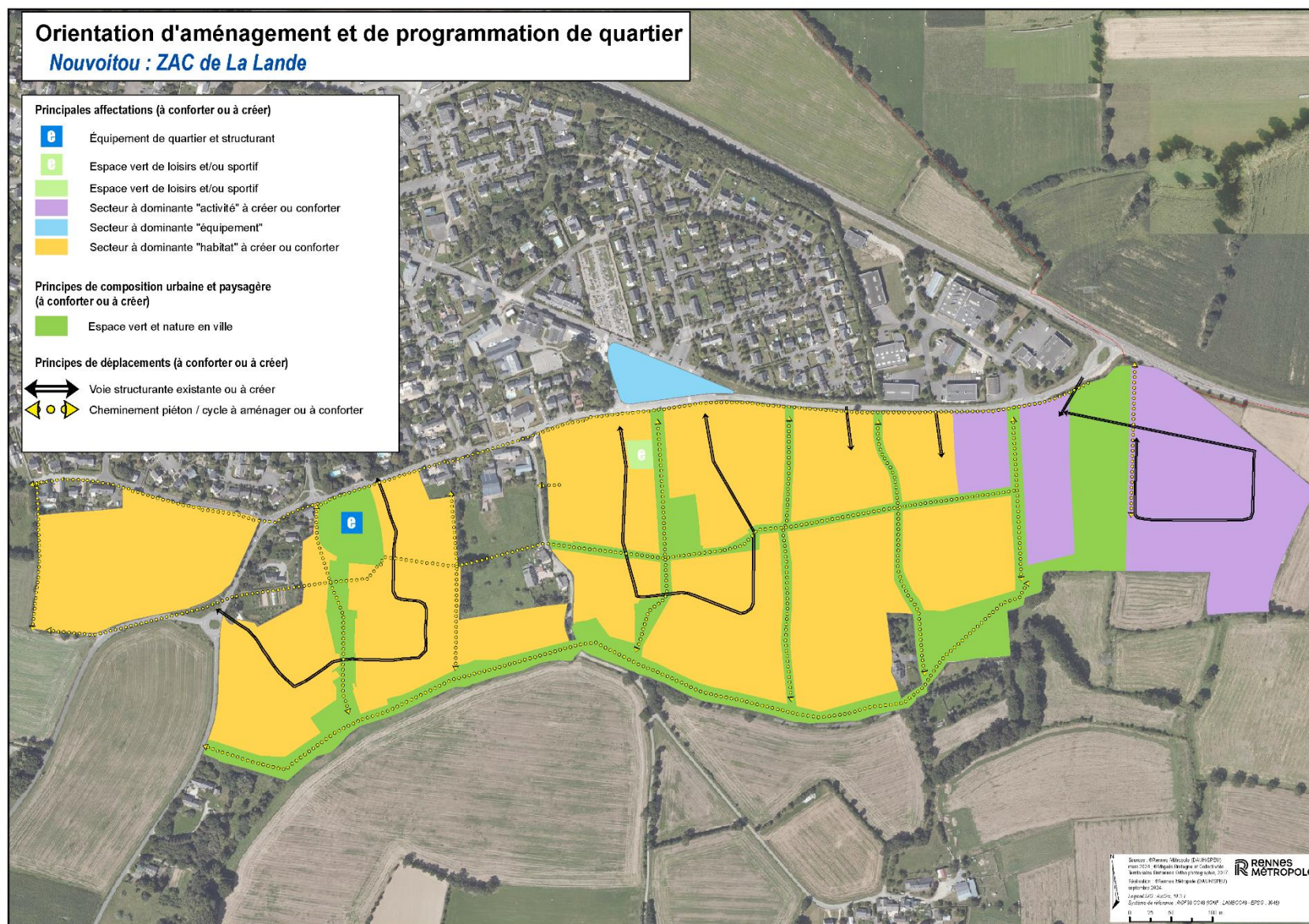
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

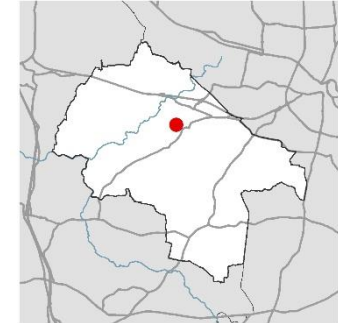
La réalisation des équipements de réseaux et voiries nécessaires à la ZAC de la Lande est projetée à horizon 2032.





2. OAP "La Grande Prée"

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



Description du site

Localisation et délimitation : Le projet se situe dans le prolongement du bourg au Sud à proximité de zones résidentielles, et de la ZAC de la Lande. Le site est ouvert au Sud et à l'Ouest sur de vastes espaces agro-naturels. Il est bordé à l'Est par le secteur Chatau, urbanisé dans le cadre de la ZAC de la Lande.

Superficie

Environ ~~1,2~~ 2,7 hectare.

Occupation / usage actuels

Initialement constitué de parcelles agricoles, le site de projet accueille progressivement des logements.

Enjeux / objectifs

La création, dans la continuité urbaine du bourg, d'un nouveau quartier d'habitat sur le secteur de la Grande Prée permettra d'accueillir de nouveaux habitants pour les années à venir. L'objectif principal consiste à réaliser un quartier d'habitation proposant **une offre diversifiée de logements dans un cadre paysager de qualité. innovante aux futurs habitants en matière de développement durable dans ses composantes sociales, économiques et environnementales, avec une utilisation économe et optimisée des espaces.**

Vocation et programmation

Vocation : Construction de logements.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

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

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

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

L'aménagement du quartier s'appuiera sur la reconstitution d'un paysage bocager au sein duquel s'intégrera l'opération comprend des logements individuels, groupés ou implantés librement sur leur parcelle, ainsi que des logements collectifs. Le principe d'organisation urbaine retenu consiste à assurer la desserte de l'opération par la création de d'un ou deux accès, l'un situés au Nord et/ou l'autre au Sud de l'opération. Afin de limiter la circulation au sein de l'opération, les îlots de stationnement seront de préférence positionnés en entrée d'opération. La trame viaire assurera de façon apaisée le maillage du quartier, et notamment le bouclage entre les deux entrées, la desserte des lots et la connexion aux cheminements piétons existants aux franges à l'Est de l'opération. Elle permettra d'envisager la poursuite éventuelle de l'aménagement vers l'Ouest, dans une phase ultérieure. Des cheminements doux seront créés en lien avec le réseau piéton/vélo existant vers le centre-bourg et les transports en commun.

Les terrains et les constructions veilleront à respecter une orientation bioclimatique. Par ailleurs, les règles d'implantation des logements seront réfléchies pour préserver l'intimité des occupants. La mise en œuvre de principes bioclimatiques sera recherchée dans la mesure du possible lors de la composition urbaine du nouveau quartier. Plusieurs dispositions peuvent être envisagées pour favoriser le confort d'hiver et le confort d'été. Il s'agit notamment de :

— Confort d'hiver

- Favoriser les apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud)
- Favoriser la mitoyenneté et la compacité du bâti

— Confort d'été

- Éviter le phénomène de canyon urbain (morphologie urbaine / prospects / hétérogénéité des hauteurs)
- Favoriser la circulation de l'air (profiter des vents estivaux dominants)
- Augmenter l'albédo (matériaux, couleurs, hétérogénéité des hauteurs)
- Favoriser la perméabilité des espaces (désimperméabilisation, végétation), notamment des espaces de stationnement
- Renforcer la trame verte urbaine et la présence de végétation.

2/ Traitement des lisières

Le projet prendra en compte la préservation du bocage en limite Est et en limite Nord du site de projet, et devra poursuivre cette ceinture bocagère sur les franges ouest et sud afin d'assurer une transition paysagère avec les franges rurales. Les accès desservant l'opération pourront s'intégrer au sein de cette trame bocagère.

Sur la frange Est de l'opération, le cheminement piéton longeant le site selon un axe Nord/Sud sera accompagné par un aménagement paysager.

Les espaces de stationnement feront l'objet d'une intégration paysagère et, le cas échéant, seront conçus de façon à conserver des vues sur la campagne environnante.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Le projet est conçu de façon à intégrer la trame verte existante, en conservant au maximum les haies bocagères. L'armature paysagère de l'opération repose également sur l'aménagement de chemins piétonniers.

Des plantations sont prévues, notamment au niveau des aires de stationnement et le long de la trame viaire desservant l'opération. Ces plantations se feront en privilégiant les essences locales.

Les aménagements favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé.

L'éclairage public sera limité au maximum dans le nouveau quartier.

Par ailleurs, l'opération veillera à l'intégration paysagère des éléments techniques tels que coffrets, boîtes à lettres, composteurs, points de collecte des ordures ménagères.

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

La mise en œuvre de principes bioclimatiques pourra être envisagée lors de la conception du bâti afin de renforcer le confort d'hiver et d'été des bâtiments. Il s'agit par exemple de :

- Confort d'hiver
 - Favoriser les apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud)
 - Favoriser la mitoyenneté et rechercher la compacité du bâti
 - Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur
 - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées, les panneaux solaires
 - Favoriser les matériaux biosourcés
 - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti)
 - Favoriser une durée minimale d'ensoleillement
 - Favoriser la récupération des eaux de pluie
- Confort d'été
 - Éviter le phénomène de canyon urbain (morphologie urbaine / prospects / hétérogénéité des hauteurs)
 - Favoriser la circulation de l'air (profiter des vents estivaux dominants)
 - Augmenter l'albédo (matériaux, couleurs, hétérogénéité des hauteurs)
 - Privilégier des clôtures perméables (circulation vents / biodiversité)
 - Favoriser la perméabilité des espaces (désimperméabilisation, végétation), notamment des espaces de stationnement
 - Renforcer la trame verte urbaine et favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée
 - Autoriser les débords de toiture et les protections solaires
 - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées, les panneaux solaires et les bassins
 - Favoriser la récupération des eaux de pluie

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 secteur sera accessible via ~~un ou~~ deux accès situés au Nord (via l'allée Mare Biard, qui prolonge la rue de Chalau) et/ou au Sud (via la RD39).

Voies structurantes : ~~Pas d'orientation particulière.~~ Une voie structurante assurera le maillage de l'opération, en connectant l'entrée nord et l'entrée sud.

Desserte en transports collectifs : L'opération veillera à créer des cheminements doux permettant de relier l'opération au bourg et aux transports en commun.

Desserte pour les modes actifs : L'opération veillera à limiter les emprises de voirie au maximum en créant dans la mesure du possible des voiries "partagées" voitures et modes de déplacements actifs. Les voies seront traitées de manière à limiter l'imperméabilisation des sols. Les dessertes de l'opération, affectées en priorité aux piétons et cycles permettront de desservir l'ensemble des logements. ~~mais également de relier, si nécessaire, le projet à une seconde tranche de l'opération qui pourrait à terme se réaliser à l'Ouest du site.~~

Stationnement : Le projet prévoit une offre de stationnement privatif adaptée à la situation communale (positionnement en deuxième couronne, taux de motorisation des ménages, situation du terrain en cœur de bourg et proximité des transports en commun), l'objectif étant de calibrer les normes de stationnement de manière à concilier consommation de foncier dédiée au stationnement et limitation de l'emprise du stationnement sur l'espace public. ~~L'opération veillera à définir les besoins en stationnement public notamment sur les poches de stationnement réalisées de préférence en entrée d'opération.~~

Condition de réalisation

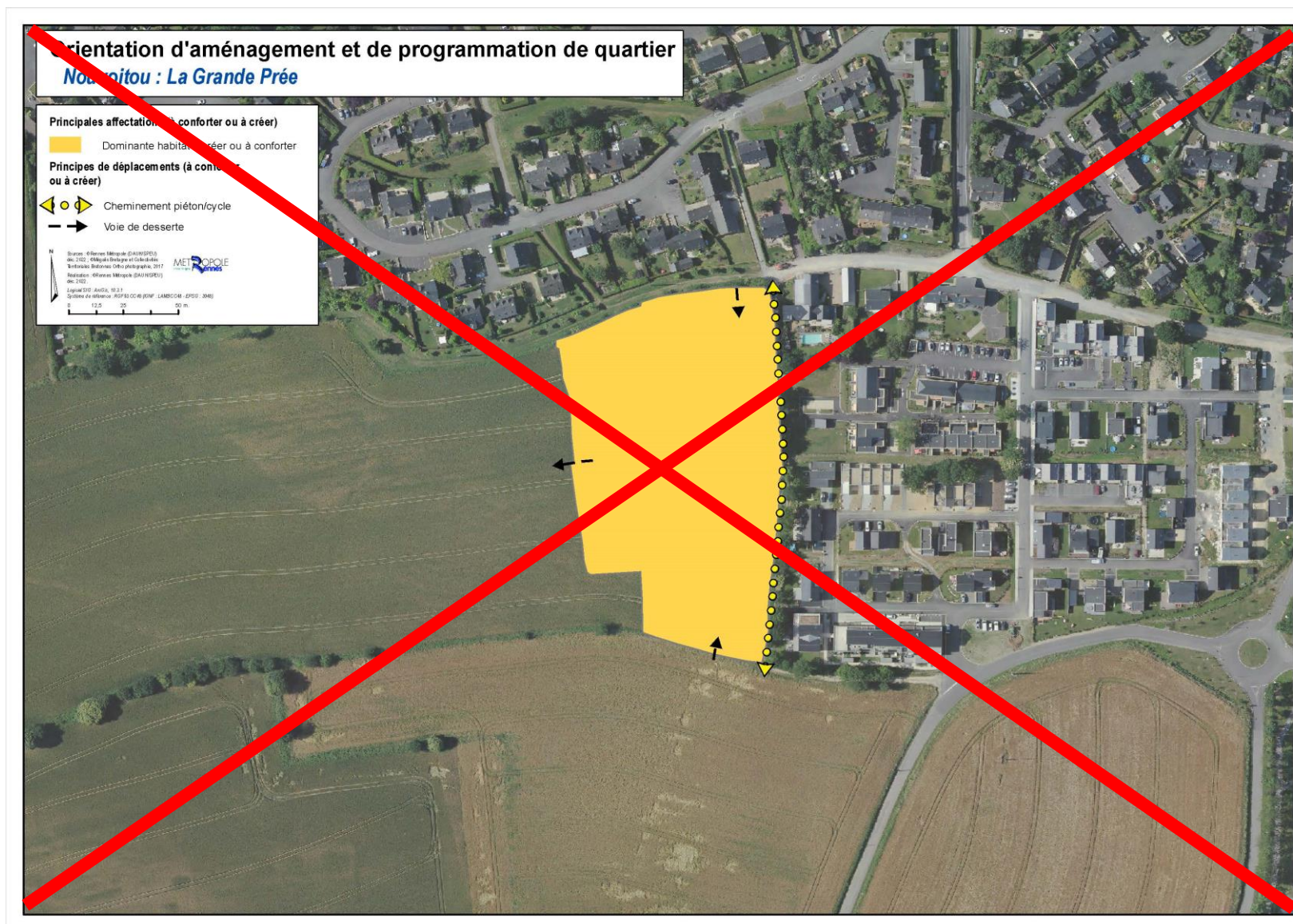
Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2030.




Orientation d'aménagement et de programmation de quartier

Nouvoitou : La Grande Prée



Principales affectations (à conforter ou à créer)

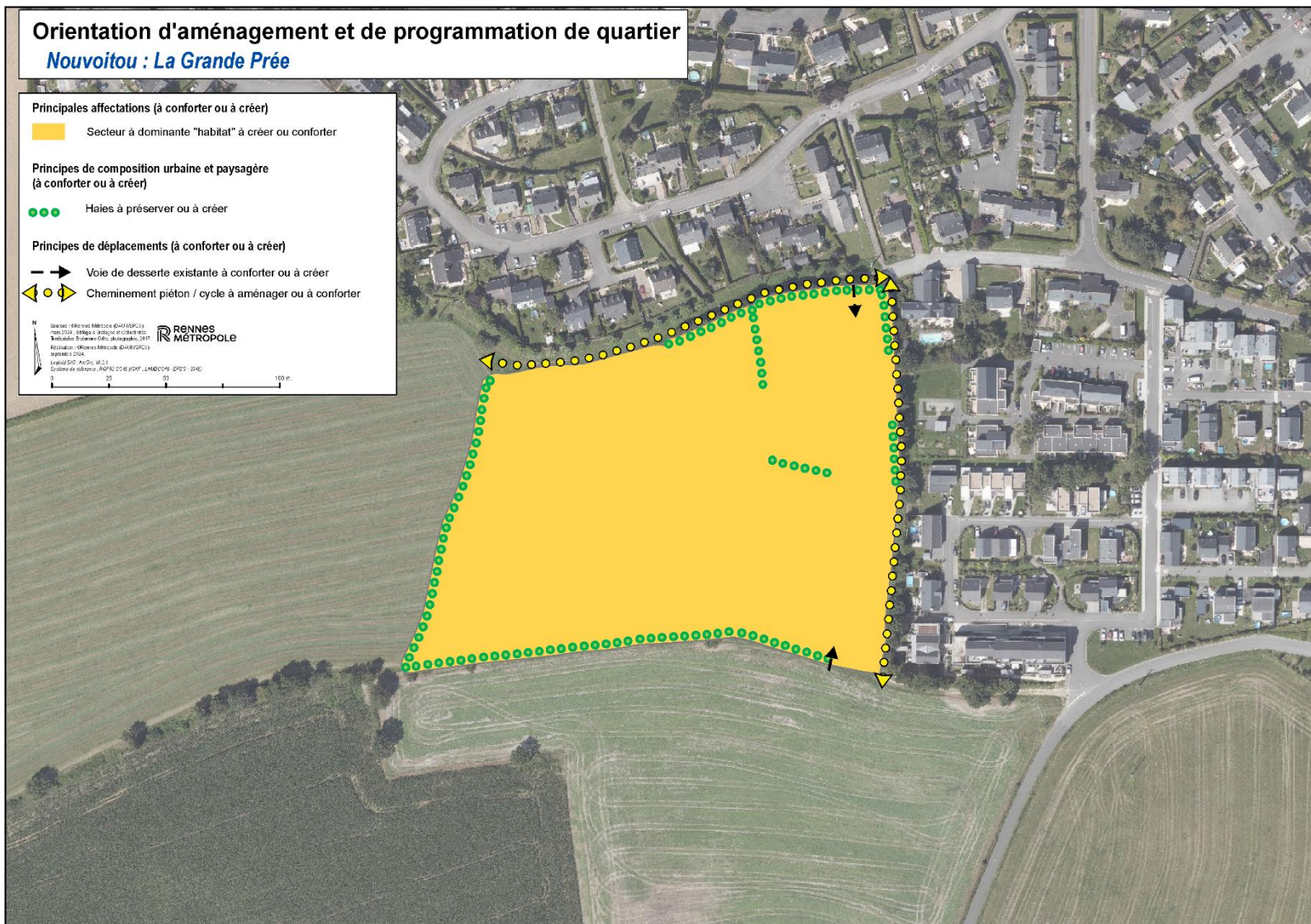
-  Secteur à dominante "habitat" à créer ou conforter

Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)

-  Haies à préserver ou à créer

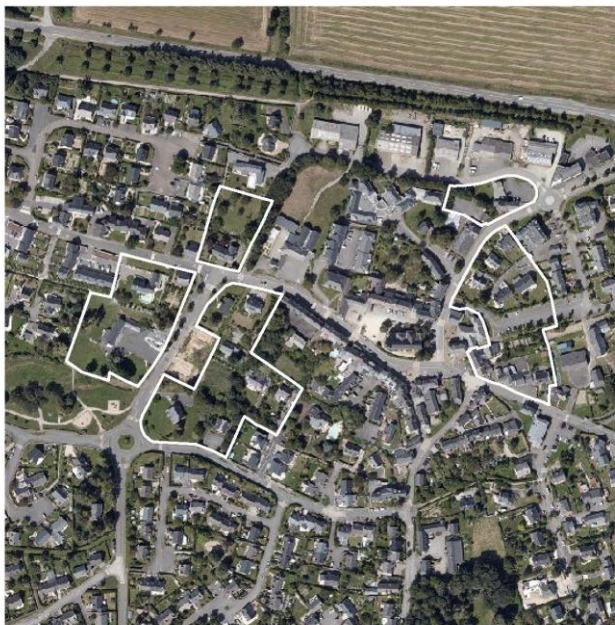
Principes de déplacements (à conforter ou à créer)

-  Voie de desserte existante à conforter ou à créer
-  Cheminement piéton / cycle à aménager ou à conforter



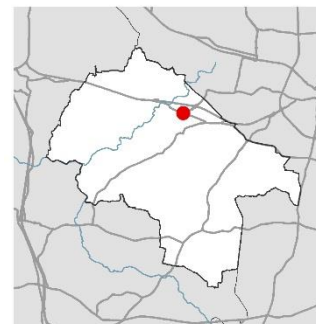
3. OAP "Centre-bourg"

Renouvellement urbain des îlots du centre bourg



Description du site

Localisation et délimitation : les îlots se situent aux abords du noyau historique du cœur de bourg organisé autour de la place de l'église, et sont implantés le long des rues de Vern, de la Siacrée, de Châteaugiron et de Domloup.



- L'îlot 1 se situe à l'arrière de la mairie, et est délimité au nord par la rue de Domloup, à l'est par la rue de la Métairie et au sud par la rue de Châteaugiron ;
- L'îlot 2 se situe à l'interface entre le quartier des Loges au nord, la rue de Domloup et le Tilleul au sud ;
- L'îlot 3 se situe à l'ouest du cœur de bourg, et est délimité par la rue de Vern au nord, par la rue de la Siacrée à l'ouest et par la rue Jean Langlois au sud. Il est bordé par un tissu pavillonnaire sur sa frange est et par le site de projet de l'ancienne maison des sœurs sur sa frange nord ;
- L'îlot 4 se situe à l'ouest du cœur de bourg, le long de la rue de Vern sur sa frange sud, et est bordé d'un tissu pavillonnaire sur ses franges ouest et nord et du chemin du Parmenier et du site de projet de l'ancienne école privée sur sa frange est ;
- L'îlot 5 se situe à l'ouest du cœur de bourg, et est délimité par la rue de Vern au nord, par la rue de la Siacrée à l'est. Il est bordé par un tissu pavillonnaire sur sa frange ouest et par un parc sur frange sud.

Superficie

- Ilot 1 : 0,9 ha
- Ilot 2 : 0,2 ha
- Ilot 3 : 1,1 ha
- Ilot 4 : 0,3 ha
- Ilot 5 : 0,8 ha

Occupation / usage actuels

Les ilots 1, 2 et 3 s'inscrivent au sein du tissu historique du cœur de bourg, et étaient à l'origine constitués de vergers plantés à l'arrière des implantations bâties anciennes du noyau historique organisé autour de la place de l'église, et composé de typologies issues de l'habitat des agglomérations rurales (maisons de bourg, maisons à boutique, dépendances...). Les ilots 4 et 5 s'inscrivent dans la continuité du noyau ancien à proximité d'implantations anciennes de fermes situées sur un axe historique du bourg. Ces ilots se composent à présent d'un tissu pavillonnaire qui s'est constitué à partir des années 1960.

Enjeux / objectifs

L'enjeu est de recentrer le développement urbain de la commune au sein des espaces déjà constitués du centre-bourg et ainsi de conforter son rôle central dans le fonctionnement urbain communal. Les objectifs à poursuivre sont les suivants :

- Permettre la densification de fonciers peu denses en cœur de bourg, et ainsi limiter les extensions urbaines consommatrices de foncier agricole ou naturel ;
- Poursuivre la production d'une offre en habitat sur la commune, respectant des objectifs de densité et de mixité sociale ;
- Conforter l'offre en commerces et services du cœur de bourg en s'appuyant sur la centralité définie autour de la place de l'église jusqu'à ses intersections avec la rue de Vern et la rue de Chateaugiron ;
- Recomposer les différents ilots en préservant et en mettant en valeur les éléments constitutifs du patrimoine communal, bâti et paysager ;
- Préserver un espace public piéton majeur autour de l'église et de la mairie, et assurer des déplacements doux à travers l'ensemble du centre-bourg et en direction des pôles d'équipements et quartiers d'habitat ;
- Veiller aux transitions avec les franges bâties déjà constituées aux abords du centre-bourg ;

Vocation et programmation

Vocation : les ilots accueilleront principalement du logement. L'ilot 2 pourra accueillir des typologies de petits logements destinées à des publics intergénérationnels.

Mixité fonctionnelle : une programmation de commerces et services sur l'axe de la centralité pourra compléter l'offre en logements, ainsi que des équipements.

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 : 41 logements à l'hectare par ilot.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

L'aménagement de ces ilots viendra étirer et épaissir l'enveloppe du centre-bourg, avec des formes urbaines dont les implantations et les gabarits devront être définis en cohérence avec son ambiance urbaine.

L'aménagement de l'ilot 1 amènera à recomposer l'arrière de la mairie avec la création d'un front bâti orienté vers un espace public structurant, et qui sera implanté le long d'une voie viaire assurant le maillage entre la rue de Domloup et la rue de la Métairie, et d'une voie piétonne assurant la connexion entre le parvis de la mairie et le cœur d'ilot. La partie la plus au sud de l'ilot devra maintenir l'alignement bâti existant, avec la préservation de maisons de bourg, et le poursuivre le long de la rue de Chateaugiron à partir de laquelle un accès pourrait être créé, avec des opérations mixtes (rez-de-chaussée à destination d'activités et des logements à l'étage) afin d'orienter la centralité en direction des nouveaux quartiers d'habitat de la ZAC. Les gabarits des formes urbaines, et notamment les hauteurs, devront être gradués pour s'intégrer au contexte urbain et préserver les vues vers l'église : les hauteurs maximales seront ainsi attendues le long de la rue de Domloup en cohérence avec les immeubles situés aux franges et pour structurer la rue, et les hauteurs à l'arrière de la mairie devront maintenir les perspectives vers le clocher de l'église.

L'aménagement de l'ilot 2 devra souligner son angle en forme de "rotule" pour marquer l'entrée dans le centre-bourg, en créant un front bâti implanté le long de la rue de Domloup dont les accès se feront à l'arrière par la rue des Loges. Les gabarits des formes urbaines devront être définis en cohérence avec celles de la rue des Loges au nord, et en accroche avec le bâtiment patrimonial du Tilleul au sud.

L'aménagement des ilots 3, 4 et 5 devra structurer la rue de Vern, avec la création de fronts bâtis implantés le long de cet axe dont les accès se feront directement depuis cette voie, et recomposer et densifier les arrières d'ilots avec des accès depuis les voies de la Siacrée et Jean Langlois. Les gabarits et les implantations des formes urbaines devront être définis en cohérence avec le tissu environnant, notamment avec les maisons de bourg et les nouvelles constructions des projets de renouvellement urbain en cours (maison des sœurs, école

privée) le long de la rue de Vern, les tissus pavillonnaires situés aux abords, et la topographie des sites.

2/ Traitement des lisières

Le traitement des lisières sera assuré par des aménagements d'espaces publics et paysagers, par la préservation de haies bocagères, et par des implantations bâties veillant à préserver l'intimité des tissus existants.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

L'aménagement des ilots doit participer au maillage paysager et à la végétalisation du centre-bourg. L'espace public qui sera créé au sein de l'ilot 1 se composera d'un espace de nature en ville dont les usages seront à définir. Au sein de l'ilot 4, un espace de nature pourra également être aménagé autour d'un ruisseau qu'il s'agira de mettre en valeur.

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

La mise en œuvre de principes bioclimatiques pourra être envisagée lors de la conception du bâti afin de renforcer le confort d'hiver et d'été des bâtiments. Il s'agit par exemple de :

- Confort d'hiver
 - Favoriser les apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud)
 - Favoriser la mitoyenneté et rechercher la compacité du bâti
 - Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur
 - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées, les panneaux solaires
 - Favoriser les matériaux biosourcés
 - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti)
 - Favoriser une durée minimale d'ensoleillement
 - Favoriser la récupération des eaux de pluie
- Confort d'été
 - Éviter le phénomène de canyon urbain (morphologie urbaine / prospects / hétérogénéité des hauteurs)
 - Favoriser la circulation de l'air (profiter des vents estivaux dominants)

- Augmenter l'albédo (matériaux, couleurs, hétérogénéité des hauteurs)
- Privilégier des clôtures perméables (circulation vents / biodiversité)
- Favoriser la perméabilité des espaces (désimperméabilisation, végétation), notamment des espaces de stationnement
- Renforcer la trame verte urbaine et favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée
- Autoriser les débords de toiture et les protections solaires
- Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées, les panneaux solaires et les bassins
- Favoriser la récupération des eaux de pluie

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. Chaque ilot est concerné par le périmètre délimité des abords de l'église (AC1).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur :

Les ilots seront accessibles depuis les voies structurantes du centre-bourg :

- Ilot 1 : accès depuis la rue de Domloup et la rue de Chateaugiron ;
- Ilot 2 : accès depuis la rue des Loges ;
- Ilot 3 : accès depuis les rues de Vern, de la Siacrée et l'avenue Jean Langlois ;
- Ilot 4 : accès depuis la rue de Vern ;
- Ilot 5 : accès depuis la rue de Vern et la rue de la Siacrée.

Voies structurantes :

L'ilot 1 sera desservi par une voie structurante assurant le bouclage entre la rue de Domloup et la rue de la Métairie. Les autres ilots seront desservis par des voies internes.

Desserte en transports collectifs :

Les arrêts de bus les plus proches sont situés rues de Chateaugiron et de Vern, et avenue Jean Langlois.

Desserte pour les modes actifs :

L'aménagement des ilots participera au maillage doux du centre-bourg. Une continuité piétonne sera assurée depuis l'espace public de l'îlot 1, en direction du parvis de la mairie et de l'église, mais aussi vers l'espace du Tilleul et l'îlot 2. Ce dernier sera traversé par un cheminement doux débouchant sur le quartier des Loges. Au sein des ilots 3 et 4, une continuité douce sera assurée par la préservation du chemin des Parmeniers au nord, et le cheminement le long de la maison des sœurs. Un cheminement doux pourra également être aménagé au sein de l'îlot 3 le long du ruisseau, qui se connectera au parc public situé de l'autre côté de la rue de la Siacrée. Enfin, le maillage piéton de l'îlot 5 devra se connecter au cheminement doux existant longeant sa frange ouest.

Stationnement :

Le projet prévoit une offre de stationnement privatif adaptée à la situation communale (positionnement en deuxième couronne, taux de motorisation des ménages, situation du terrain en cœur de bourg et proximité des transports en commun), l'objectif étant de calibrer les normes de stationnement de manière à concilier consommation de foncier dédiée au stationnement et limitation de l'emprise du stationnement sur l'espace public. Une nouvelle

poche de stationnement public sera créée sur l'espace public de l'îlot 1, en compensation de la suppression de l'actuel parking situé à l'arrière de la mairie.

Condition de réalisation

Pour chaque îlot, l'aménagement pourra se réaliser en une ou plusieurs opérations. Dans le cas de plusieurs opérations, la densité attendue par îlot s'applique à chaque opération.

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

Nouvoitou : Centre-bourg

Principales affectations (à conforter ou à créer)

- Principe de rez-de-chaussée animé
- Espace public de type voirie à aménager/requalifier
- Secteur à dominante "habitat" à créer ou conforter

Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)

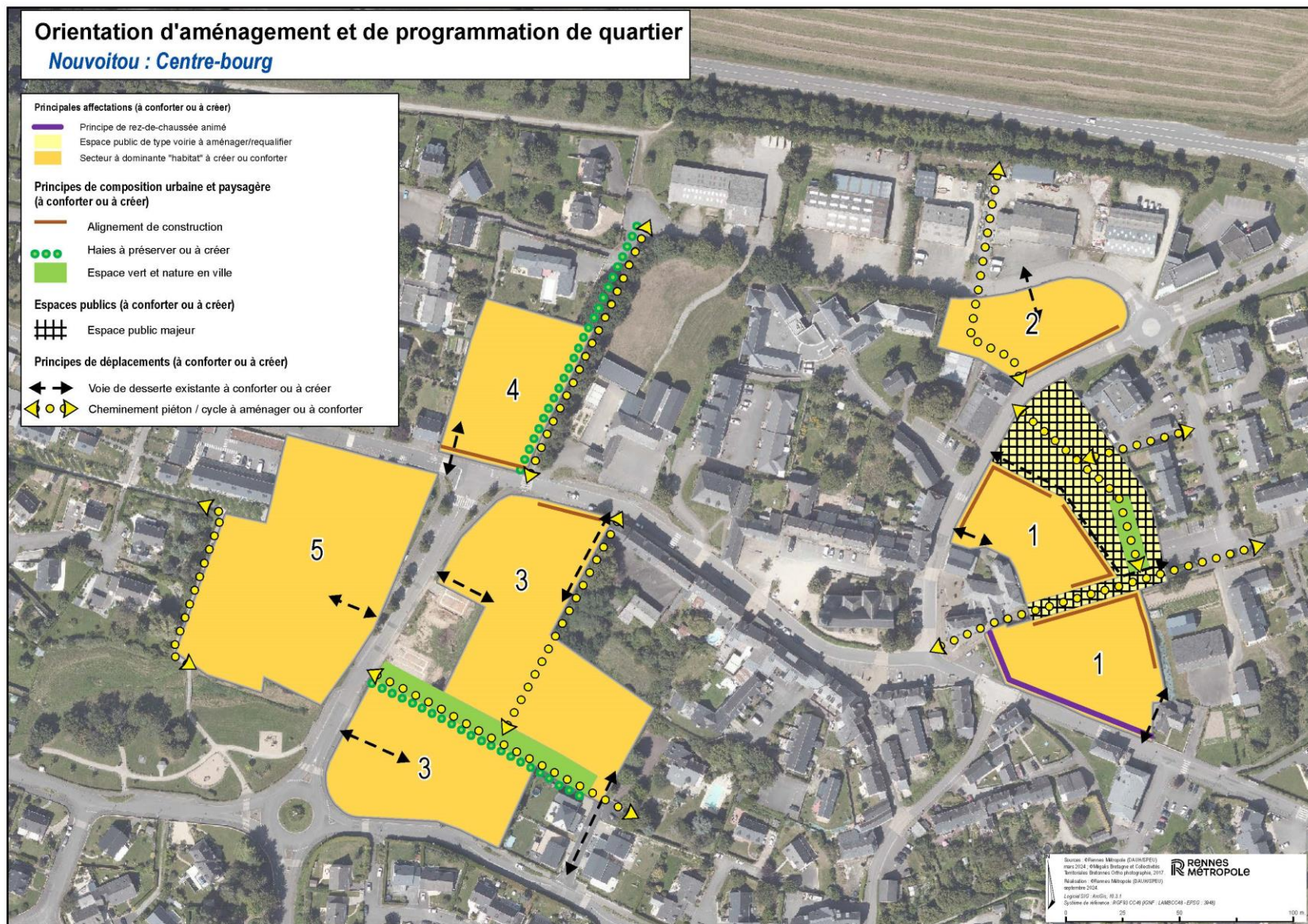
- Alignement de construction
- Haies à préserver ou à créer
- Espace vert et nature en ville

Espaces publics (à conforter ou à créer)

- Espace public majeur

Principes de déplacements (à conforter ou à créer)

- Voie de desserte existante à conforter ou à créer
- Cheminement piéton / cycle à aménager ou à conforter



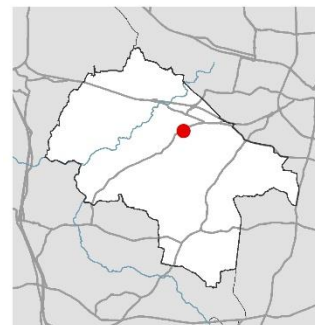
4. OAP "Secteur de l'Abbaye"

Densification d'un secteur au sein de l'enveloppe urbaine



Description du site

Localisation et délimitation : le secteur de l'abbaye se situe au sud de la zone agglomérée de la commune, à l'interface entre deux tranches de la ZAC de la Lande. Il est délimité par la RD39 sur ses franges nord et ouest, et par le secteur de la Porte sur ses franges sud et est.



Superficie

Environ 0,8 hectare.

Occupation / usage actuels

Le secteur se caractérise par un tissu pavillonnaire lâche, composé de pavillons implantés en milieu de parcelles, entourés de jardins et délimités par une trame arborée.

Enjeux / objectifs

L'enjeu est de poursuivre le renouvellement urbain au sein de la zone agglomérée par la densification de fonciers peu denses, ainsi que la production d'une offre en habitat sur la commune.

Vocation et programmation

Vocation : le projet prévoit la construction de logements.

Mixité fonctionnelle : pas d'orientation particulière.

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

Densité minimale attendue : 41 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Ce secteur fera l'objet d'une opération de logements en densification qui devra s'intégrer au sein d'une trame arborée existante encadrant l'îlot. Les gabarits et les implantations des formes urbaines devront être définis en cohérence avec le tissu environnant : les formes les plus denses de types collectif ou intermédiaire seront notamment attendues sur la partie nord du secteur, alors que le sud accueillera des formes urbaines de types maisons en bande en couture avec les constructions du secteur de la Porte.

2/ Traitement des lisières

Le traitement des lisières sera assuré par la préservation de la trame paysagère existante sur les pourtours du secteur, notamment le long de la RD39, qui permettra d'intégrer les nouvelles constructions, mais également de garantir la qualité paysagère de cette entrée de ville.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Les éléments paysagers existants devront être préservés au maximum.

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

La mise en œuvre de principes bioclimatiques pourra être envisagée lors de la conception du bâti afin de renforcer le confort d'hiver et d'été des bâtiments. Il s'agit par exemple de :

- Confort d'hiver
 - Favoriser les apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud)
 - Favoriser la mitoyenneté et rechercher la compacité du bâti
 - Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur
 - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées, les panneaux solaires
 - Favoriser les matériaux biosourcés
 - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti)
 - Favoriser une durée minimale d'ensoleillement

- Favoriser la récupération des eaux de pluie
- Confort d'été
 - Éviter le phénomène de canyon urbain (morphologie urbaine / prospects / hétérogénéité des hauteurs)
 - Favoriser la circulation de l'air (profiter des vents estivaux dominants)
 - Augmenter l'albédo (matériaux, couleurs, hétérogénéité des hauteurs)
 - Privilégier des clôtures perméables (circulation vents / biodiversité)
 - Favoriser la perméabilité des espaces (désimperméabilisation, végétation), notamment des espaces de stationnement
 - Renforcer la trame verte urbaine et favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée
 - Autoriser les débords de toiture et les protections solaires
 - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées, les panneaux solaires et les bassins
 - Favoriser la récupération des eaux de pluie

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 secteur sera accessible depuis la RD39.

Voies structurantes : le secteur sera desservi par une ou plusieurs voies internes.

Desserte en transports collectifs : l'arrêt de bus le plus proche se situe à proximité directe, à l'angle de la RD39 et de la rue de Chalais.

Desserte pour les modes actifs : le maillage doux de l'îlot devra se connecter aux cheminements existants sur ses franges, en direction des secteurs de la Porte et de Chalais.

Stationnement : le projet prévoit une offre de stationnement privatif adaptée à la situation communale (positionnement en deuxième couronne, taux de motorisation des ménages, situation du terrain en cœur de bourg et proximité des transports en commun), l'objectif étant de calibrer les normes de stationnement de manière à concilier consommation de foncier dédiée au stationnement et limitation de l'emprise du stationnement sur l'espace public.



Condition de réalisation

L'aménagement pourra se réaliser en une ou plusieurs opérations. Dans le cas de plusieurs opérations, la densité attendue s'applique à chacune d'entre elle.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

