



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C-2 Échelle communale

### Orgères

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

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

## Sommaire

<b>Partie 1 Le projet urbain communal .....</b>	<b>4</b>
1. Accueillir en organisant le développement urbain, améliorer le cadre de vie.....	9
2. Protéger et valoriser l'environnement naturel et agricole, protéger le patrimoine .....	11
3. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et la mobilité .....	12
<b>Partie 2 Les OAP de quartier .....</b>	<b>14</b>
1. OAP "ZAC des Prairies d'Orgères" .....	15

## 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
-  Extension urbaine à plus long terme






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

-  Espace naturel et écologique, parc urbain
-  Massif boisé
-  Espace agro-naturel
-  Milieu naturel sensible (MNIE)
-  Plan d'eau
-  Cours d'eau

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

-  Principe de desserte en transport en commun
-  Axe viaire

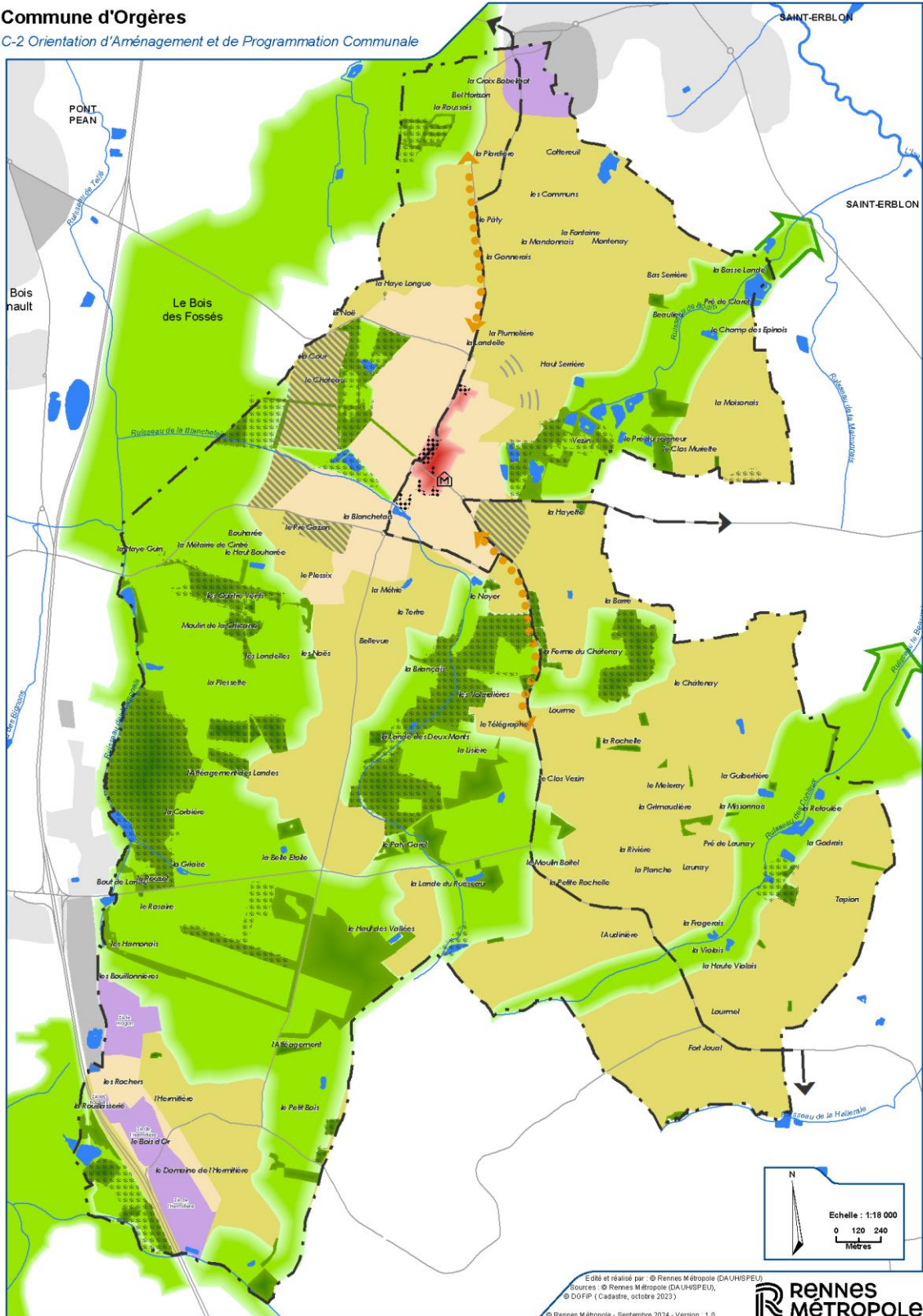
### Éléments de contexte

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

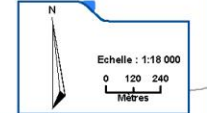


### Commune d'Orgères

#### C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale









Établi et réalisé par : © Rennes Métropole (DAUHISPEU)  
Sources : © Rennes Métropole (DAUHISPEU),  
© DGFIP (Cadastré, octobre 2023)  
© Rennes Métropole - Septembre 2024 - Version : 1.0









**RENNES**  
**MÉTROPOLÉ**



### 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
-  Extension urbaine à plus long terme






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

-  Espace naturel et écologique, parc urbain
-  Massif boisé
-  Espace agro-naturel
-  Milieu naturel sensible (MNIE)
-  Plan d'eau
-  Cours d'eau

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

-  Principe de desserte en transport en commun
-  Axe viaire

### Éléments de contexte

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



## Introduction

La commune d'Orgères est située à 14,7 kms à la frange sud de Rennes. Orgères est classée comme pôle de proximité par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et est une commune de la 3ème couronne rennaise. Elle est encadrée par les communes de :

- Saint-Erblon au nord,
- Pont-Péan et Laillé à l'ouest,
- Bourgbarré à l'est,
- Chanteloup au sud.

La commune d'Orgères se caractérise par sa situation géologique particulière, avec un territoire communal coupé en deux. En limite du bassin rennais au nord, sa partie sud est marquée par une topographie prononcée, liée à la proximité du plissement géologique de Bain-de-Bretagne. Aussi le centre bourg se situe à 60 m de hauteur et domine le bassin rennais qui s'étend au nord. Le point culminant de la commune plus au sud, culmine à 112 mètres de haut sur le lieu-dit de l'Hermitière. Cette topographie participe à l'identité et au caractère de la commune et offre des vues dégagées sur Rennes et son bassin.

L'une des autres caractéristiques saillantes de la commune est son urbanisation disparate, avec un territoire marqué par un mitage ancien et, qui malgré les importants efforts de sobriété foncière menés par la commune, reste important. La superficie d'Orgères couvre 1 633 hectares et sa surface artificialisée est aujourd'hui d'environ 350 hectares (données corine land cover). En effet, Orgères est une commune dynamique démographiquement et qui, depuis le milieu des années 1970, n'a cessé de se développer.

Enfin, la desserte d'Orgères s'effectue par la RN 137 (Rennes /Nantes), voie expresse qui tangente la commune sur toute sa partie ouest, la RD 286 (Saint-Erblon/Orgères/Chanteloup) et la RD 39 (Laillé/Orgères/Bourgbarré) qui viennent se croiser dans le centre-bourg.

Dans le cadre du PLUi plusieurs enjeux se dégagent pour la commune dans sa réflexion prospective sur le long terme, à l'échéance de 2035 :

- L'enjeu de définir des orientations stratégiques de développement de l'urbanisation communale et de définir une limite du développement urbain à long terme, les critères fixés par Rennes Métropole empêchant tout développement des hameaux. Il s'agit de travailler le lien entre espace urbain et espace agro-naturel (mise en valeur des vues remarquables du bourg vers le grand paysage, perception visuelle de Rennes...),
- L'enjeu de travailler les entrées de bourg et la relation avec le paysage rural (cheminements-liens inter-communes),

- L'enjeu de travailler à une vision prospective sur les équipements futurs de la commune, en lien avec son urbanisation et son souhait d'accueillir de nouveaux habitants,
- L'enjeu de préserver et de valoriser le caractère rural de la commune comme son environnement naturel particulièrement sauvegardé sur la commune.

## 1. Accueillir en organisant le développement urbain, améliorer le cadre de vie

### Assurer l'accueil des populations

Les objectifs de la commune d'Orgères en termes d'accueil des populations répondent à plusieurs enjeux :

- Maîtriser l'évolution démographique afin de prévenir la décohésion des ménages et le vieillissement de la population dans le parc existant qui touchent la commune.
- Assurer une offre de logements suffisante et diversifiée, permettant l'accueil de tous les types de ménages, favorisant les parcours résidentiels, et répondant ainsi aux besoins très importants sur la Métropole de Rennes.

Dans le cadre du PLUi et conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat contractualisé entre Rennes Métropole et ses différentes communes, l'objectif d'accueil des populations implique la poursuite de production de logements ainsi que la diversification des formes urbaines et des produits (accession libre, accession aidée, locatif social...). **Afin d'accompagner le PLH en vigueur et de mettre en œuvre les objectifs de diversité des logements, des dispositions en faveur de la mixité sociale sont portées aux documents réglementaires (plan thématique mixité et/ou plan de zonage). Sont fixées des règles visant une production de logements aidé et régulés en fonction de la taille des projets.**

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

**Afin de répondre aux enjeux de la sobriété foncière et atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette, le PLH en vigueur définit ainsi des objectifs en matière de densité (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (35 logts/ha) et en renouvellement urbain (41 lgts/ha) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.**

Pour répondre à cet objectif, le développement communal passe par la combinaison de plusieurs projets :

- **En renouvellement urbain :**
  - À la suite du renouvellement urbain du secteur de la Mairie, initié en 2002/2003, un projet de renouvellement urbain a permis de déterminer les potentiels de densification et de réhabilitation sur le Coteau Sud, la rue de Rennes et la rue du Coteau. Cette étude présentée en 2016 a permis d'identifier plusieurs îlots sur lesquels une politique de renouvellement urbain pouvait être menée, afin de produire, à terme, environ 150 logements. L'étude traite également de la restructuration et de la densification de la rue de Rennes, de la rue du Coteau et du coteau sud de la commune. Cette politique s'inscrit dans la continuité des politiques de sobriété foncière et de densification déjà engagées par la commune, notamment sur le centre bourg. Au-delà des hypothèses d'urbanisation issues de l'étude urbaine de 2016 et suivant les opportunités foncières, la rue de la Mairie pourra faire l'objet d'opérations de densification urbaine.
  - À plus long terme, d'autres secteurs pourraient être envisagés, toujours dans une optique de refaire la ville sur elle-même, tout en veillant à préserver la qualité du cadre de vie et l'intimité de chacun, par exemple sur le terrain de la Plumelière.
- **En extension urbaine**, des projets engagés et de nouveaux projets :
  - La poursuite de l'urbanisation de la commune sur les opérations déjà engagées avec notamment la ZAC des Prairies d'Orgères dont les 4 premières phases sont déjà réalisées (quartiers A & B) ou en cours de commercialisation (quartiers C & D). Les trois phases restantes représentent une partie de la production de logements sur la commune, soit environ 310 logements. Une autre opération déjà bien engagée, le lotissement des Ormes Blanches, menée en régie par la commune, constitue également un relais d'urbanisation à court terme de la commune.
  - De nouveaux secteurs d'urbanisation prévus à moyen et long terme avec notamment :
    - un secteur ramené à 4 hectares environ situé au sud du centre bourg et qui dispose d'ores et déjà d'un outil foncier de préemption avec la ZAD de Bouharrée qui a été créée sur une escalope foncière de 12 hectares. Le reste de la ZAD ne sera pas urbanisé du fait de la présence d'enjeux écologiques forts et notamment de nombreuses zones humides sur le secteur.
  - ~~Un nouveau secteur d'urbanisation accueillant une programmation mixant équipements, logements, un nouvel espace naturel de loisir et des logements adaptés pour les gens du voyage, formant le grand arc nord-est du bourg. Une étude d'urbanisme viendra préciser le périmètre et affiner la programmation de ce nouvel espace de vie pour les Orgérois.~~

## Consolider et développer les zones d'activités économiques

La commune intègre dans son projet la nécessité d'accueillir de nouvelles entreprises, au travers de la confortation des zones d'activité économique existantes :

- La zone d'activités intercommunale d'**Orgerblon**.

La zone d'aménagement concerté mixte « Orgerblon » a été créée à l'initiative des élus des communes d'Orgères et de Saint-Erblon le 7 juin 2007. Le programme comprenait, outre deux secteurs d'habitat, un secteur dédié aux activités artisanales et commerciales pour environ 60 000 m<sup>2</sup> de SHON et un secteur destiné aux activités tertiaires pour 2 000 m<sup>2</sup> de SHON. La proximité de l'axe routier Rennes/Nantes et l'attractivité au sud de la métropole rennaise étaient des atouts prépondérants dans le choix des élus. Une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme) a été mise en place pour réaliser cette opération. La construction de la ZAC s'est accompagnée de la création d'infrastructures routières nouvelles et de nombreuses liaisons douces. Devenue intercommunale en 2016, 16 lots restent à commercialiser représentant 43% de la surface de l'opération fin 2016. La SADIV, aménageur, poursuit toutes les démarches utiles pour avancer sur la commercialisation et permettre le maintien d'un bon niveau de qualité du parc d'activités.

- La zone d'activité de l'**Hermitière**. Celle-ci, créée depuis une trentaine d'années, a une visibilité importante sur la RN 137 Rennes/ Nantes. Il n'est pas prévu d'extension. A contrario, Les orientations communales prévoient d'introduire, en fonction des demandes, une densification pour maintenir ou renouveler l'outil économique. Il est envisagé d'effectuer une étude approfondie pour envisager la faisabilité d'un raccordement à l'assainissement collectif de ce secteur d'activités. En concertation avec la commune de Laillé, l'implantation d'une zone de covoiturage pourrait être envisagée.

L'attractivité de la zone et sa vitrine sur la route de Nantes la rendent particulièrement bien située.

## Conforter le cœur de bourg

- **Par l'aménagement et la requalification des espaces publics**

Il est envisagé d'aménager la rue de Rennes pour une amélioration de la sécurité et de renforcer la mixité voitures, cycles et piétons tout en réservant une place adéquate au stationnement des véhicules selon un plan d'intention d'aménagement.

La commune conservera un poumon vert avec l'aménagement d'un espace mixte d'agrément et de parking sur le secteur du Coteau Sud,

- Poursuivre l'identification des entrées de bourg.

### - Par l'implantation et redynamisation d'activités de commerces et de services

Le centre-bourg demeure le pôle central de la vie communale et le renouvellement urbain y participe. Cette approche de l'urbanisme privilégie une restructuration de l'existant tout en valorisant les éléments identitaires qui préexistent. Le bourg concentre équipements, services et commerces. L'objectif communal sera donc de conforter la fonction de services existante tant par des offres nouvelles que par un traitement des espaces publics. Une meilleure lisibilité de l'espace et un fonctionnement viaire adapté participera à ce dynamisme. De plus, le maintien du pôle commercial en centre-bourg demeure l'enjeu principal. À moyen et plus long termes, l'augmentation de la population va engendrer des besoins nouveaux et supplémentaires en commerces qu'il faut anticiper dès à présent.

Dans le cadre des actions de renouvellement urbain, la commune veut favoriser le développement des activités de commerce et de service tout en veillant à leur bonne intégration :

- Il y aura un intérêt à délocaliser le garage installé actuellement rue de Rennes pour trouver un site plus adapté ;
- Les opérations de densification de l'habitat rue de Rennes et rue de la Mairie seront accompagnées, si possible, de l'installation de commerces et de services en rez-de-chaussée des immeubles,
- La redynamisation de la Place de l'Eglise passera par la réintroduction de commerces et de services publics et privés,
- La construction d'une résidence seniors, l'implantation d'une maison de santé et d'autres services sont prévues dans le cadre de l'urbanisation du Coteau Sud et de la rue du Coteau.

## 2. Protéger et valoriser l'environnement naturel et agricole, protéger le patrimoine

### Le patrimoine bâti et les qualités architecturales et paysagères des quartiers

La protection et la valorisation du patrimoine architectural d'Orgères est un objectif fort dans le cadre des différents projets urbains. Bien que n'ayant pas de monument historique sur son territoire, la commune dispose d'un patrimoine bâti riche et diversifié avec par exemple, l'église paroissiale Saint-Martin, le château d'Orgères et son parc. La commune se compose également de

nombreuses demeures conservant des souvenirs historiques, telles que le Manoir du Noyer, le Manoir de Vezin ou encore l'ancien Manoir de Bouharée. 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. Par ailleurs, les projets d'aménagement, et en particulier les opérations de renouvellement qui conduiront à faire évoluer le tissu urbain en centre-bourg, seront étudiés en tenant compte des caractéristiques morphologiques du patrimoine existant.

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

- Une attention particulière portée au centre-bourg et à la place de l'église en particulier : l'ordonnement du bâti doit être vu comme moyen de mise en scène et de cohérence urbaine. Le centre-bourg est implanté en limite de plateau. Sa silhouette se détache distinctement du paysage. Elle est signalée par le clocher de l'église qui affirme l'identité du bourg. Cette image est nettement perceptible, que l'on arrive du nord de la commune par la rue de Rennes ou que l'on se trouve au sud. L'aménagement des espaces extérieurs du centre culturel sur la place de l'église met en valeur cette situation de promontoire. Aussi, la commune souhaite préserver des vues sur l'église et des vues depuis l'église en adaptant la morphologie urbaine et les hauteurs du bâti à la topographie. Enfin, la commune a eu pour exigence de préserver la pierre locale (schiste pourpre du bassin rennais, granit) en façade des bâtiments sur la place de l'église comme un marqueur fort de l'identité communale.
- L'ouverture du bâti sur l'espace public et la perméabilité des espaces privatifs dans une logique d'animation urbaine.
- Le végétal comme élément de lien et de support des mobilités actives.

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

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

La commune d'Orgères se distingue par la richesse et la diversité de son patrimoine naturel qu'il convient de préserver. À l'échelle intercommunale, les milieux naturels de la commune d'Orgères forment la limite nord d'un complexe assez dense de landes et de forêts

situées au sud de l'agglomération rennaise, sur les communes de Laillé, Pont-Péan, Crévin et Chanteloup.

Les milieux naturels de la commune sont reliés les uns aux autres par des continuités naturelles, qualifiées de zones de connexion biologique, que sont les vallées, les cours d'eau, les ensembles bocagers et les boisements.

Sur le territoire communal, quatre principaux grands ensembles naturels et zones de connexion biologique sont présents :

- le ruisseau des Hamonais s'écoulant en limite ouest du territoire communal et les boisements qui forment une quasi-continuité nord/sud,
- le ruisseau de Bodin situé au nord-est de la commune,
- le ruisseau des Coniaux localisé au sud-est du territoire communal,
- le réseau de boisements situés au centre de la commune.

De ce fait, les principales zones d'enjeux écologiques se situent :

- à l'ouest d'Orgères avec un continuum sur la commune de Pont-Péan (les landes de Tellé) et un continuum sur la commune de Crévin (bois de Pouez),
- à la pointe nord de la commune en continuité avec les boisements et la zone bocagère de la pointe sud-ouest de Saint-Erblon,
- à l'est du centre-bourg,
- au sud-est de la commune.

Les grands ensembles naturels sont des zones refuges pour la faune et la flore. Certains de ces grands ensembles naturels comprennent des Milieux Naturels d'intérêt Écologique (MNIE). L'inventaire des milieux naturels recense 16 milieux d'intérêt écologique sur la commune d'Orgères (Cf. carte « Milieux naturels » et annexe « Inventaire des milieux naturels d'Intérêt Écologique »). La commune possède en effet un des plus riches patrimoines naturels de l'agglomération rennaise, constitué de boisements, de secteurs au bocage préservé, de landes, de prairies humides, de ruisseaux... Le patrimoine naturel de la commune comprend un nombre conséquent de boisements.

## Les espaces agro-naturels

La superficie totale de la commune est de 1 633 ha (source : INSEE, DGI). Suivant le dernier recensement général de l'agriculture, 986 ha sont utilisés pour l'agriculture, soit 58.5 % de la surface communale.

Le nombre d'exploitations d'agricoles s'établit aujourd'hui inférieur à 10. La majorité des exploitations pratique la polyculture et l'élevage (volailles et bovins).

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. De plus, 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 prévue. 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.

## 3. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et la mobilité

### Renforcer et adapter l'offre d'équipements

Atteignant prochainement 5 000 habitants, la commune d'Orgères comptera 6 200 habitants environ à l'horizon 2035. Ce seuil de population a incité la commune à réfléchir dès à présent aux équipements futurs et à l'adéquation de ces derniers avec cette évolution démographique. Il s'agit en effet d'aménager les équipements existants ou de créer de nouveaux équipements dont des équipements scolaires, périscolaires, sportifs, culturels, de solidarité et de santé. Compte-tenu de l'accroissement de la population, Orgères prévoit dès à présent, dans le cadre de l'élaboration du PLUI, les emprises foncières utiles à la construction de nouveaux équipements et/ou à l'extension des équipements existants.

#### - Extension et Construction d'un groupe scolaire et d'équipements périscolaires

La commune vient de réaliser une extension du groupe scolaire qui comprend les classes maternelles et élémentaires permettant l'accueil des élèves dans 15 classes et envisage une nouvelle extension qui portera le nombre de classes à 18, ce qui équivaut à accueillir entre 450 et 500 élèves sur le site.

Au-delà, pour le bien-être des enfants, il convient d'envisager la construction d'une nouvelle école sur un site distinct. Raison pour laquelle, une emprise foncière doit être réservée soit au nord-est du bourg, soit au nord-ouest du bourg, dans des secteurs à identifier au PLUI en zone mixte permettant l'implantation d'équipements et d'habitat, secteurs cernés par des zones habitées ou qui le deviendront.



En parallèle, il conviendra d'envisager une extension des équipements périscolaires existants : restaurant scolaire, accueil de loisirs, équipement petite enfance.

#### - Équipements sportifs

Aujourd'hui, les équipements sportifs sont bien dimensionnés pour répondre aux besoins de la population installée à Orgères et le complexe sportif actuel permet d'envisager l'ajout de quelques constructions ou équipements de plein air. Pour autant, à long terme, le besoin de compléter les équipements sportifs sur un site distinct se fera sentir. Il est prévu de réserver un terrain, au nord-est du bourg dans un secteur en zone mixte permettant l'implantation d'équipements sportifs, à proximité d'habitat.

#### - Regroupement des pôles communaux "culture" et "solidarité"

La commune vient d'ouvrir une maison des "Solidarités" dans une construction située en centre-bourg qui sera intégrée dans une opération de renouvellement urbain. En conséquence, l'activité existante devra à terme, être transférée. En partant du bâtiment "Belvédère" sis Place de l'Église, qui accueille aujourd'hui le pôle "culture" comprenant la médiathèque, un hall d'exposition et des salles de réunions et d'animations, il est envisagé d'agrandir le bâtiment existant et d'utiliser la maison sis 1 place de l'Église et le jardin attenant pour développer les activités culturelles et y adjoindre la maison des solidarités.

#### - Accueil des gens du voyage

La commune atteindra 5 000 habitants prochainement et devra répondre à l'obligation légale de proposer un accueil des gens du voyage. Orgères s'oriente vers la réalisation d'un habitat adapté qui désigne les opérations destinées à accueillir des familles ne souhaitant plus, ou ne pouvant plus voyager, sauf de façon épisodique, mais qui désirent garder au moins partiellement l'habitat en caravane. Les familles souhaitent vivre et habiter dans un lieu fixe, tout en gardant tout ou partie de leur mode de vie : l'habitat caravane et/ou la vie en famille élargie. ~~Les conclusions d'une étude d'urbanisme lancée sur le quart nord-est de la commune viendra préciser le périmètre et la localisation du futur terrain d'accueil des gens du voyage.~~ Pour répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et du PLH en vigueur, la commune va définir des parcelles destinées à réaliser des terrains familiaux sur le futur secteur d'urbanisation de Bouharrée

## Mobilités et réseaux : des déplacements facilités orientés vers les modes actifs et doux

Pour fluidifier la circulation dans les zones loties, réduire la circulation en centre-bourg et dans un souci de sécurité, la commune d'Orgères, vient d'ouvrir une voie routière au Nord de la Haye Longue et a en cours, la réalisation d'une seconde voie depuis la route de Laillé jusqu'à la route de Pont-Péan qui longera la ZAC les

Prairies d'Orgères. Dans le cadre de l'urbanisation future, un réseau de voirie routière à l'Est du bourg, prolongeant la rue des Étangs vers la rue des Jardins pour rejoindre la route de Saint-Erblon au Nord, complétera le réseau ci-dessus.

La création des voiries dans les projets urbains devra être en cohérence avec les exigences des transports en commun sachant que la préoccupation de la commune sera d'adapter un réseau de voiries hiérarchisé capable de desservir les nouveaux quartiers.

En concertation avec Rennes Métropole, l'offre en transport en commun devra être adaptée aux nouveaux projets d'extension urbaine et à l'accroissement de la population.

La création des cheminements piéton-cycle doit permettre de raccrocher les futures extensions urbaines au bourg. Ainsi le réseau sera développé au sein des quartiers qui restent à construire dans la ZAC des Prairies d'Orgères et des liaisons douces seront prévues dans les extensions urbaines. Un programme de liaisons douces dans l'environnement immédiat du château est envisagé avec des connexions à développer entre les zones habitées, les équipements publics scolaires, culturels.... et le centre-bourg.

La commune a la volonté de favoriser les modes de déplacements doux dans la zone agglomérée en mettant en exergue l'importance d'un aménagement de qualité des cheminements piétons-cycles dès lors qu'une rue du centre-bourg sera restructurée (rue de Rennes, rue du Coteau...).

La commune étudiera les possibilités de réduire la vitesse et de poursuivre la construction de cheminements mixtes piétons-cycles depuis Orgères vers les communes limitrophes, développant ainsi un réseau piéton-cycle rural afin d'assurer des jonctions avec la partie urbanisée.

# Partie 2

## Les OAP de quartier

## 1. OAP "ZAC des Prairies d'Orgères"

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



### Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe à l'Ouest du bourg. Il est délimité par la RD 39 au Sud, l'urbanisation existante et un château à l'Est, ainsi que la route Le Bois des Fossés et la route de la Noé au Nord. Le site s'ouvre sur de vastes espaces agro-naturels à l'Ouest, à proximité de la limite communale de Pont-Péan.

### Superficie

La ZAC couvre au total environ 45 hectares, dont environ 35 hectares sont urbanisables.



### Occupation / usage actuels

Initialement constitué de parcelles agricoles, le site de projet accueille progressivement des logements au fil de l'avancement de l'opération.

### Enjeux / objectifs

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements,
- Poursuivre le développement urbain,
- Créer un nouveau quartier.

### Vocation et programmation

**Vocation** : Le projet prévoit la construction d'environ 1 000 nouveaux 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 logements à l'hectare

La densité sera calculée sur 35 hectares, soit 45 hectares dont est déduit 10 hectares de parc (équipement d'échelle communale).

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

Préservation de la qualité du cadre de vie par la maîtrise de l'échelle urbaine et par une accroche fonctionnelle et paysagère fine à l'existant.

Le programme d'environ 900 logements, présentant une répartition équilibrée entre les programmes collectifs/semi-collectifs et les programmes de maisons, se répartit sur plusieurs sous-secteurs qui s'organisent principalement le long du parc de la Blanchetais, espace semi-naturel, lieu de détente et de loisirs à l'échelle du quartier et de toute la commune.



Cette organisation permettra d'offrir un aménagement préservant l'échelle urbaine de la commune et contribuant à la qualité du cadre de vie.

Les formes architecturales diversifiées et l'aménagement des espaces publics à forte dominante végétale participeront à la qualité du paysage de ce nouveau quartier.

Le programme sera réparti par poches allant de 50 à 200 logements environ par sous-secteur, dont chacun bénéficiera d'une identité propre liée à son positionnement géographique, par rapport au bourg, au futur parc, ainsi qu'à la pente du terrain et à l'ensoleillement.

Il sera recherché une grande richesse formelle et typologique du bâti. On y trouvera des petits collectifs, du logement semi-collectif, puis des maisons en opérations groupées et des lots libres.

## 2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

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

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

Les axes d'aménagement prennent en compte les caractéristiques géophysiques et naturelles du site et cherchent à les révéler et les pérenniser :

- Aménagement des abords du ruisseau de la Blanchetais sous forme d'un espace vert et de loisirs (parc semi-naturel constituant un couloir écologique),
- Organisation du plan de masse en fonction de la topographie du site (pentes orientées vers le ruisseau) offrant des vues vers le parc et facilitant l'assainissement pluvial alternatif sous forme de noues,
- Préservation et valorisation de la zone humide en partie sud-ouest du site : le projet tiendra compte de la présence d'une zone humide, dans une logique d'évitement, de réduction ou de compensation le cas échéant. Il est prévu de l'intégrer dans la trame environnementale et paysagère du projet.
- Pérennisation de la trame bocagère dans le cadre des emprises publiques,
- Maintien du couloir écologique au droit du château d'Orgères, en direction des landes de Tellé situées plus à l'ouest (commune de Pont-Péan) offrant une liaison entre deux MNIE (ZNIEFF).

**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. Le site fait l'objet d'une servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (I3).

## 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Création de deux accès depuis la route du Bois des Fossés. Création d'un accès depuis la RD 39 dans le prolongement de la rue Jacques Cartier. Création de deux autres accès depuis la RD 39.

**Voies structurantes** : Les déplacements sur la ZAC seront organisés à travers un réseau viaire hiérarchisé assurant un partage équilibré de l'espace entre les véhicules, les modes doux (piétons et cycles) et les transports en commun.

La voirie primaire communale sera complétée par une nouvelle liaison inter-quartiers aménagée sous forme d'un boulevard en limite ouest de la future ZAC, entre la route de Lailé et celle de Pont-Péan.

**Desserte en transports collectifs** : La ligne n°74 permet de relier le site de projet à la station de métro "Henri-Fréville" à Rennes.

**Desserte pour les modes actifs** : Le maillage tertiaire se fera sous forme de voies mixtes : "espaces partagés", favorisant les déplacements piétons et cycles sécurisés. Les aménagements diversifiés de ces espaces (mails, places, squares, venelles, chemins, allées...) participeront à la richesse des paysages urbains.

La création de nombreux cheminements piétons-cycles, greffés sur les chemins existants offrira un réseau vaste et diversifié et une vraie alternative aux véhicules pour les liaisons vers le bourg et vers les équipements sportifs et scolaires.

**Stationnement** : Pas d'orientation particulière.

## Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération **d'aménagement** d'ensemble

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Tranches A, B, C et D situées à l'est et au sud (zones U) : sans objet.

Tranches E, F et G situées au nord-ouest (zone 1AU) : Les équipements de réseaux et voiries nécessaires au projet se réalisent depuis 2023 et s'échelonneront jusqu'à 2030 environ.

