



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Pacé

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. Pacé, "ville accueillante"	9
2. Pacé, "ville verte"	10
3. Pacé, "ville attractive"	13
Partie 2 Les OAP de quartier	16
1. OAP "Centre-bourg"	17
2. OAP "La Clais"	23
3. OAP "la Touraudière"	26

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 intercommunales 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 tenu de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).

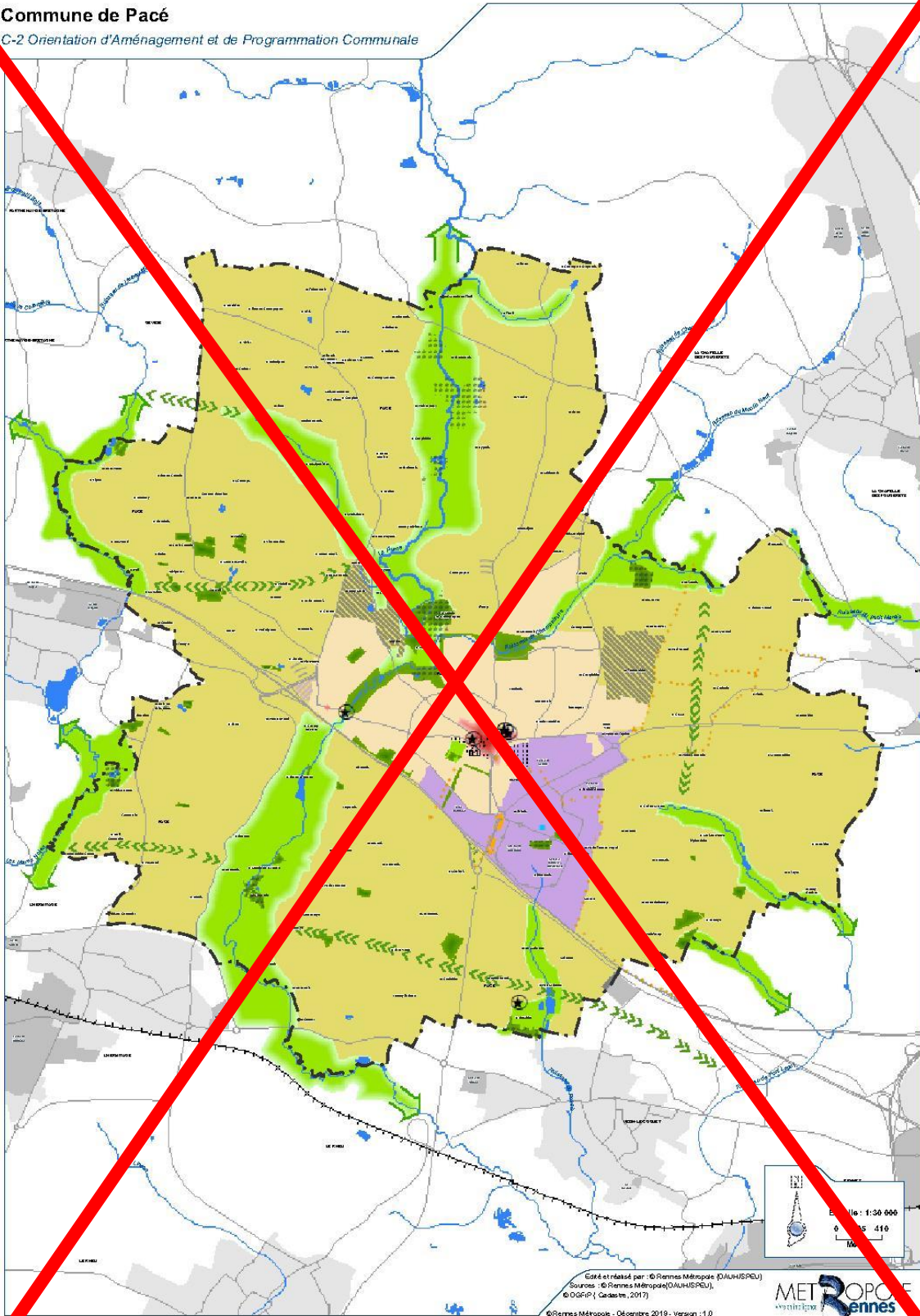


Partie 1

Le projet urbain communal

Commune de Pacé

G-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

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

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

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

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

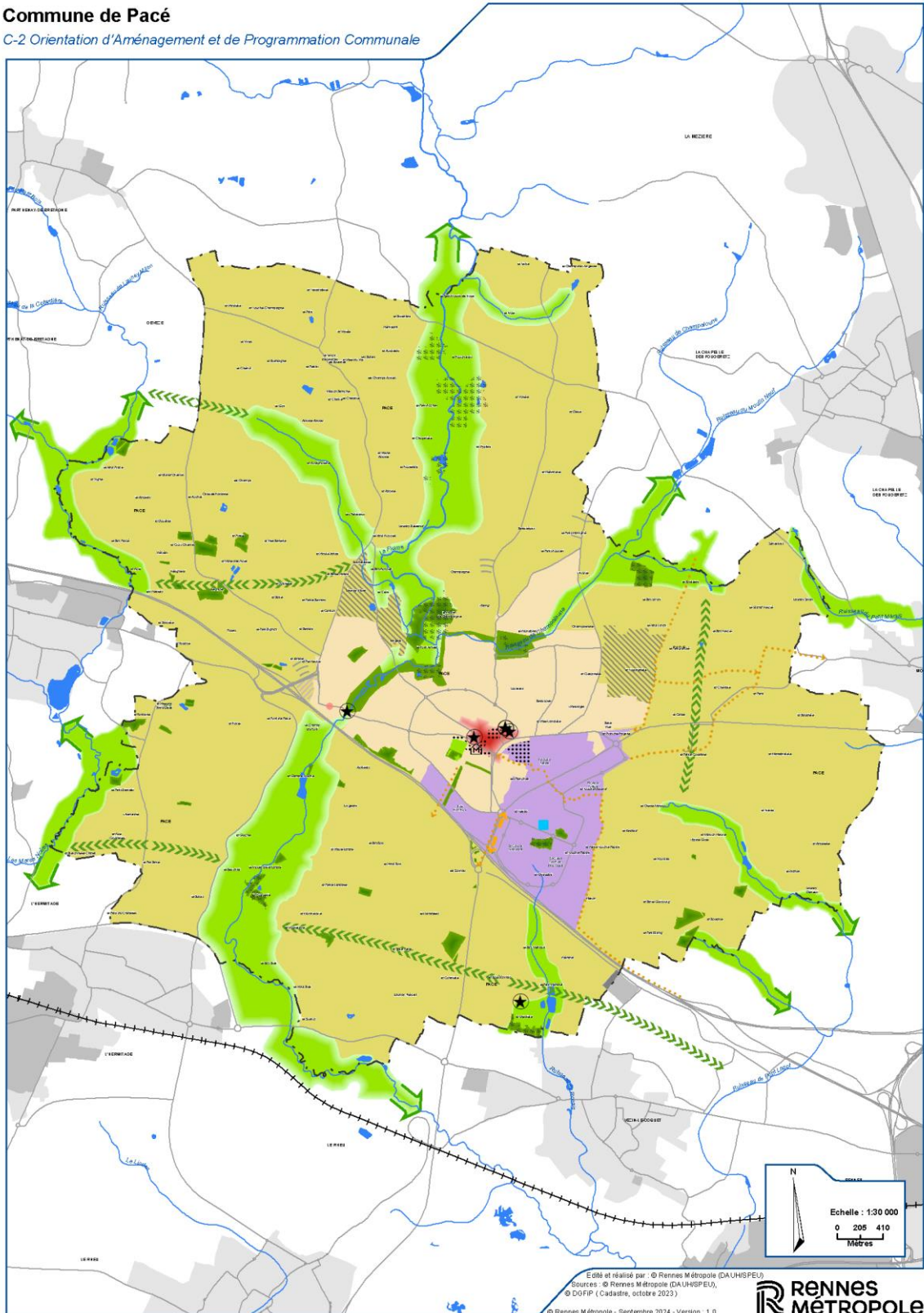
- Equipement supra communal
- Axe viaire
- Axe structurant de type "mode actif"

Éléments de contexte








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

Commune de Pacé









C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale






Accueillir en organisant le développement urbain

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






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

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

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

-  Equipement supra communal
-  Axe viaire
-  Axe structurant de type "mode actif"

Éléments de contexte

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

Introduction

Pacé est située au Nord-Ouest de Rennes à environ 5 km de la rocade et 9 km du centre de Rennes. Son nouveau statut de "pôle structurant de bassin de vie" défini au SCoT du Pays de Rennes en 2015 est un atout, mais lui confère une nouvelle responsabilité.

Cela se traduira sur différents domaines tels que l'habitat et les équipements, les mobilités ou encore le développement économique. Dans ce cadre, la commune s'appuie sur la réflexion menée depuis les années 90 en poursuivant les bases du projet urbain définies aux POS de 1995 et PLU de 2007.

1. Pacé, "ville accueillante"

Un projet urbain cohérent et solidaire

La commune souhaite inscrire son projet urbain dans l'enjeu d'organisation et de répartition territoriale de la population qu'elle a toujours mis en avant en respectant à la fois les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes 2015 et celles du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole (PLH), qui sont plus exigeantes pour la commune que celles des documents antérieurs.

S'inscrire dans les orientations du PLH et du SCoT

L'objectif de la commune est de participer activement au développement de l'agglomération, en accueillant de nouvelles populations. Il est ainsi prévu la production de nouveaux logements répondant aux besoins d'accueil de ces populations dans le cadre de la stratégie de développement du Pays de Rennes prévus au SCoT et, plus particulièrement pour Rennes Métropole, mise en œuvre de façon organisée sur le territoire au moyen des PLH successifs.

Cette production devra être diversifiée afin de rendre la ville attrayante et abordable. La mixité sociale sera poursuivie dans les nouvelles opérations : diversité des formes d'habitat, mais aussi de coût des logements.

En centre-bourg, la diversification du tissu bâti sera recherchée. Des logements plus adaptés à des demandes de personnes âgées et handicapées, personnes seules ou jeunes couples (notamment de petits collectifs) pourraient s'implanter à proximité des services urbains.

Des formes urbaines répondant aux enjeux d'un développement durable seront promues, notamment en matière de déplacements, de gestion de l'eau, de l'énergie, des déchets et de la biodiversité.

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

Pour mener à bien ces orientations, la commune souhaite anticiper son développement par une politique foncière et immobilière adaptée aux besoins.

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

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

Pour répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et du PLH en vigueur, la commune prévoit de définir une ou des parcelles destinées à réaliser ou conforter des terrains familiaux.

Un centre-bourg élargi

Actuellement, le centre-bourg se concentre autour de la place de l'église. L'objectif de la commune est de conforter et d'élargir ce centre en permettant notamment une évolution au regard de la taille de la ville. Des espaces publics mieux composés et articulés entre eux, un partage piétons/voitures plus équitable par un développement d'espaces piétonniers, la restructuration urbaine autour des axes principaux sont des pistes de réflexion pour la commune. L'étude menée sur le renouvellement urbain du centre-bourg, désormais intégrée au sein de la future ZAC multi-sites, propose ainsi plusieurs projets allant dans ce sens :

- le réaménagement de l'espace An Diskuiz en prévoyant la création d'un espace public, de logements, notamment de logements sociaux, de commerces, de services,
- la réorganisation de l'espace public tant pour les automobilistes que pour les piétons et les cyclistes,
- la mise en valeur du caractère paysager du centre, s'appuyant sur le poumon vert du terrain du Bon Pasteur élargi au Bois de l'Andume,
- de nouvelles liaisons, rues et chemins piétonniers dans le centre, afin d'améliorer les conditions de circulation automobiles, piétons et cycles.

De nouvelles opérations d'urbanisme concrétisant le projet urbain

Le projet urbain des années 90 et 2000 est toujours d'actualité et il sera poursuivi avec l'urbanisation :

- de la Clais (Voir OAP La Clais),

- du secteur de la Touraudière, à l'est, dans la continuité de Beausoleil, (Voir OAP La Touraudière),
- de Launay-Morin, à l'ouest,
- à plus long terme, sur le secteur de Champagne au nord.

Ces extensions assureront la cohérence globale du développement urbain de la commune en reliant les quartiers et s'organisant autour des vallées de la Flume et de Champalaune.

Dans le cadre de la réflexion sur l'avenir du centre bourg et son renouvellement urbain, certains secteurs ont été plus particulièrement repérés. Ils offrent des capacités de construction non négligeables et répondent au double enjeu d'un besoin en commerces et services supplémentaires mieux en correspondance avec la taille croissante de la commune et d'un besoin réel de logements collectifs dans le centre, proche de toutes les commodités du quotidien :

- An Diskuiz,
- Avenue Brizeux,
- Avenue Pinault,
- Chemin de la Métairie.

(Voir OAP Centre -bourg)

Anticiper les implantations d'équipements d'intérêts communaux et intercommunaux

Le nouveau statut de "pôle structurant de bassin de vie" inscrit au SCoT du Pays de Rennes a des conséquences notamment en ce qui concerne les équipements intercommunaux, qui ont vocation à s'y implanter, sans que cela soit exclusif toutefois. La commune a ainsi engagé des réflexions sur plusieurs sujets.

Le projet d'équipement aquatique intercommunal

Dans le cadre d'une réflexion intercommunale, le choix d'implantation du futur équipement aquatique à l'ouest de Rennes se portera sur la commune de Pacé, au sein de la ZAC d'intérêt métropolitain des Touches. Le terrain envisagé permet de répondre, à la fois au besoin d'une bonne accessibilité depuis les communes partenaires du projet, mais aussi aux orientations du projet d'aménagement de cette zone.

Cet équipement aquatique permettra d'élargir les fonctions du secteur "Rive Ouest" en y ajoutant des activités de "Loisirs" tout à fait complémentaire de la fonction commerciale.

Les équipements culturels

- L'extension du Ponant

Le Ponant, dont le rayonnement dépasse largement l'échelle communale, a besoin d'une extension afin de permettre l'accueil de certains types d'évènements, par l'agrandissement de la salle Hermine.

- La médiathèque

La mise en accessibilité du bâtiment de la médiathèque de Pacé sera l'occasion de s'interroger sur l'organisation des espaces qui la compose au regard des besoins des usagers et de la population.

Les équipements sportifs

Des nouveaux équipements sportifs seront construits pour répondre aux besoins des activités sportives (en extérieur ou en salle).

Les équipements administratifs

Le développement important de la commune dans les 15 prochaines années rend également nécessaire l'adaptation des équipements assurant des services aux citoyens comme l'extension de la mairie et de la gendarmerie.

Un terrain pour des équipements publics à long terme

Il est prévu de réserver un terrain sur le secteur de Champagne au nord de la commune pour accueillir des équipements publics.

2. Pacé, "ville verte"

Une ville attachée à la qualité de vie et qui prend en compte le changement climatique

Une mobilité "diversifiée et innovante"

La proximité de Rennes est très favorable à la mise en œuvre d'une politique de mobilité organisant les déplacements selon les différents modes, de façon la plus efficace possible, contribuant à réduire la part de l'usage solo de l'automobile. Cet enjeu est à relier à un engagement métropolitain plus global de réduction des émissions des gaz à effet de serre générée par le trafic automobile. La commune affirme, à son échelle, sa volonté d'y contribuer par un ensemble d'actions précises et d'interventions concrètes telles que :

Renforcer l'utilisation des transports en commun par une offre adaptée au projet urbain communal

Comme cela s'est fait en permanence au regard de l'avancement des différents quartiers, l'offre de transports en commun doit tenir compte des évolutions spatiales de la commune.

Le SCoT du Pays de Rennes a prévu que Pacé accueille un "pôle d'échanges multimodal" afin de faciliter l'usage des bus interurbains du réseau métropolitain. Dans un premier temps, il est intéressant pour la commune d'expérimenter la création d'arrêts de bus favorables à l'intermodalité et au développement des usages numériques. Cela pourrait être testé sur l'arrêt "Cimetière", voire au Pont de Pacé dans le cadre de la création des zones d'activités.

Conforter les liaisons piétonnes et cyclables intra-communales

Historiquement, tous les nouveaux secteurs d'urbanisation ont permis la création d'un réseau piéton-cyclable permettant d'accéder au centre et aux équipements, commerces et services. Ce parti pris de la commune visait à conforter le centre-bourg tout en facilitant ses liens avec les nouveaux quartiers en incitant fortement à la pratique de la marche à pied et du vélo.

Le projet urbain confirme ce choix par l'exigence de poursuivre dans ce sens lors de la création des futurs quartiers de la Clais, de la Touraudière et, à plus long terme de Champagne, en veillant au choix des itinéraires si possible en site propre, aux revêtements et à l'entretien des pistes cyclables existantes et futures.

Développer les liaisons cyclables intercommunales

L'accès à Rennes en vélo devrait par ailleurs être favorisé par la création d'une piste cyclable dans le cadre du PDU 2018/2028 de Rennes Métropole, qui a notamment pour objectif de créer un réseau structurant de liaisons cyclables entre la ville de Rennes et les communes situées autour de la 2ème ceinture. L'objectif est de mettre en œuvre toutes les conditions d'un développement significatif de l'usage du vélo dans l'agglomération rennaise tout en favorisant l'intermodalité avec les transports en commun. À Pacé, cela se traduira par la création d'une piste cyclable performante sur la voie parallèle nord le long de la RN 12.

Le plan vélo pourrait s'élargir par la mise en place de plusieurs projets de pistes cyclables, notamment par des liaisons intercommunales :

- au sud vers Vezin-le-Coquet,
- à l'est vers Montgermont,
- à l'ouest vers Parthenay-de-Bretagne.

La marche à pied et la pratique du vélo sont certes des modes de déplacements respectueux de l'environnement et des maillons précieux dans la chaîne de la mobilité, mais ils sont aussi des formes de déplacements favorables à la santé dans la mesure où ils sollicitent une activité physique.

L'ensemble de ces actions pour une mobilité différente s'inscrivent donc bien dans cette politique souhaitée en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air pour la santé des habitants et de l'atténuation du changement climatique par la réduction des GES.

Le Plan d'Actions pour une Énergie Durable (PAED)

Dans le cadre du Plan Climat-Air- Énergie Territorial (PCAET), la commune s'implique dans l'élaboration d'actions visant à réduire significativement les consommations d'énergie des bâtiments communaux, mais aussi sur les domaines de l'habitat, de la mobilité, de la mise en œuvre d'énergies renouvelables tout en mobilisant les acteurs.

Dans ce cadre, les nouvelles actions prioritaires envisagées sont les suivantes :

- Accompagner des opérations groupées de rénovation énergétique,
- Obliger à prendre en compte l'énergie dans les projets de constructions neuves (engagements notés au PLH),
- Planifier et programmer des aménagements et un développement communal pour favoriser la mobilité durable.

Un projet de réseau d'énergie intelligent ("smart-grid") au profit de la qualité de vie et du climat

Les études préalables à la ZAC multi-sites ont présenté une hypothèse de création d'un réseau optimisé de production/consommation d'énergie (Smart-grid) à l'échelle de ces futurs quartiers, extensible à l'ensemble de la commune. Les nouvelles technologies numériques (capteurs et traitements de données) rendent possibles un tel réseau. Il permettrait d'apporter certaines réponses au défi de la transition énergétique et de lutte contre le réchauffement climatique tout en améliorant également la qualité de vie et la santé en :

- sécurisant l'approvisionnement énergétique,
- régulant la consommation d'énergie produite et par là même émettant moins de CO₂,
- intégrant les énergies renouvelables et recyclables à la palette des moyens de chauffage.

Il est souligné que ces enjeux ne s'arrêtent pas à ces propositions, mais toutes les actions du projet communal doivent contribuer chacune dans leur domaine à la meilleure prise en compte possible de l'objectif de transition énergétique, d'un développement plus durable et conduire ainsi la commune de Pacé à devenir une "smart-city".

Prendre en compte le changement climatique dans la conception des opérations d'urbanisme et des espaces publics

Le projet communal vise notamment à adapter la ville aux impacts du changement climatique. Cela pourra se traduire par les actions suivantes :

- promouvoir des formes urbaines adaptées en s'inspirant des principes de l'architecture bioclimatique dans la construction des nouveaux logements, favorable aux économies d'énergie et en évitant l'accumulation de chaleur indésirable,
- privilégier des matériaux permettant de maîtriser les températures intérieures des constructions,
- intégrer le plus possible l'eau et le végétal dans la conception des nouveaux projets d'aménagements, qu'ils soient en extension urbaine ou en renouvellement urbain ainsi que pour les aménagements d'espaces publics nouveaux ou recomposés.

Ces éléments sont ainsi susceptibles de jouer un rôle efficace dans la lutte contre le changement climatique et offrir un confort d'été de jour comme de nuit.

Préserver les espaces naturels majeurs autour des vallées de la Flume et de Champalaune

L'objectif de la ville de Pacé est de conforter un axe vert durable dans la campagne et dans la ville, dont l'ossature est la vallée de la Flume qui traverse la commune du nord au sud et constituer un corridor écologique, composante majeure de la trame verte et bleue du pays de Rennes.

À l'intérieur des zones urbanisées et à urbaniser, la commune souhaite préserver les grandes coulées vertes des vallées de la Flume et du ruisseau de Champalaune. Ces espaces ouverts et connectés au grand paysage agricole jouent un rôle essentiel pour la diffusion de la biodiversité. Ils participent également à créer un cadre de vie de qualité pour les habitants. Cela concerne les éléments suivants :

- la vallée de la Flume, grand axe naturel structurant du territoire communal, constitue un ensemble naturel majeur dont l'importance dépasse le territoire de Pacé. Elle accueille quatre Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) : le site de la Brillantais, le site de la Chopinière, le site du bois de Champagne et le site des Landelles.
- le vallon du ruisseau de Champalaune, comprend un MNIE, le site du bois de Champalaune, qu'il conviendrait de reconnecter au vallon du ruisseau de Champalaune par le biais d'une reconstitution du bocage.
- les autres vallons présents sur la commune (vallons de la Cotardière, des Mares Noires, de la Rossignolière, du Brochet, du Pont-Lagot...) devront également être préservés et valorisés en favorisant les relations entre eux. Cela passera notamment par la préservation des zones humides identifiées et des haies qu'il convient de protéger le plus possible.
- le terrain du Bon Pasteur élargi au Bois de l'Andume, véritable parc en cœur de ville.

... tout en favorisant leurs usages

La commune de Pacé est la commune qui dispose de la plus grande surface d'espaces agricoles et naturels de la métropole. Sa proximité avec Rennes représente une opportunité de mettre la campagne au cœur du projet communal. Cela peut se traduire par les actions suivantes :

- développer des cheminements praticables et des pratiques de loisirs en s'appuyant sur les "champs urbains" de Champalaune et de la Flume définis au SCoT et sur l'armature des vallées qui ceinturent l'espace urbain principal,
- favoriser les liens entre citadins et agriculteurs, notamment au travers de la diversification des activités agricoles,

- valoriser le patrimoine naturel et architectural en favorisant la rénovation du patrimoine bâti ancien.

La nature en ville au cœur de l'identité communale

Une trame verte urbaine

L'insertion paysagère des constructions est une signature esthétique de Pacé. Depuis les premiers lotissements des années 60 autour du bourg, le végétal, les cheminements et les rabines sont fortement présents et caractéristiques du paysage urbain pacéen.

Après la mode des années 70-80 de haies de thuyas et de lauriers, pauvres en biodiversité et d'aspect monotones (souvent appelés les "murs verts"), une nouvelle vision de la cité-jardin a été engagée avec le lotissement du Bois de Champagne. Les haies et jardins y sont riches en essences végétales variées et fleuries. Cette trame paysagère de qualité s'est poursuivie dans les années 90 selon le même esprit sur le secteur du Chêne Amoureux-Vergéal puis plus récemment sur les opérations de Mondonin et de Beausoleil.

Plus de vingt ans après, le résultat est spectaculaire. La biodiversité s'est manifestement enrichie et l'attractivité de Pacé doit beaucoup à cette qualité végétale du paysage urbain. Cependant, cette situation est fragile et sa pérennisation tient au respect des principes fondateurs dans la durée. Or, depuis plusieurs années, une tendance au remplacement de ce patrimoine paysager exceptionnel par des clôtures de type modulaire, occultantes, entraîne une dégradation de l'esthétique d'ensemble et un appauvrissement de la fonction biologique des haies de jardin.

C'est pourquoi le projet communal souhaite insister sur les impératifs de la préservation et du développement de ces clôtures végétales.

L'objectif à long terme est que les terrains privés contribuent à la création d'un maillage de corridors biologiques permettant le déplacement des espèces entre l'espace public et privé.

Créer des espaces verts et de loisirs au sein des nouveaux secteurs

Cette "signature esthétique" se traduira également par la poursuite d'un maillage végétal au sein des nouveaux quartiers en y intégrant des espaces verts et de loisirs et notamment :

- par la poursuite de la mise en valeur de la vallée de la Flume lors de l'aménagement des secteurs de La Clais et, à plus long terme, de Champagne,
- par la préservation des éléments de nature dans les extensions urbaines (zones humides, haies, fossés, arbres remarquables...) mais aussi par la création de lieux de respiration comme le

projet de "parc central" du futur quartier de La Tourauidière.

3. Pacé, "ville attractive"

Le SCoT du pays de Rennes a affirmé le rôle pour Pacé, de « pôle structurant de bassin de vie ».

L'aménagement de la ZAC Les Touches par Rennes Métropole depuis une dizaine d'années, intégré sous l'appellation "Rive Ouest", y contribue avec des activités économiques très variées créatrices d'emplois.

Le projet communal doit conforter cette place au sein de l'armature urbaine de la métropole rennaise.

Conforter et étoffer les activités du centre-bourg

Avec le projet de renouvellement urbain du centre-bourg, la commune souhaite non seulement renforcer l'attractivité du centre-bourg en termes démographique, mais aussi alimenter le dynamisme commercial qui a su faire face aux arrivées successives du centre commercial "Cora" puis d'Ikea.

Cela passera par des actions de recomposition du centre, notamment pour "l'élargir" depuis l'avenue Pinault jusqu'au secteur An Diskuiz et l'avenue Brizeux avec en particulier :

- la création d'une nouvelle place comportant une halle et des rez-de-chaussée de commerces et de services (voir "Pacé Ville accueillante"),
- la création de cellules commerciales le long de la nouvelle rue d'accès entre la place de l'Église et la nouvelle place du secteur An Diskuiz,
- la création de cellules pouvant accueillir des commerces ou des activités de service au rez-de-chaussée des bâtiments créés Avenue de Brizeux et au niveau de la "placette" de la Mairie.
- l'évolution du plan de circulation du centre-bourg en vue de faciliter les modes actifs (piéton/cycle) tout en assurant et confortant le stationnement nécessaire aux commerces de proximité. Pour ce faire, les dispositions suivantes sont prévues :
 - un parking aérien central (une quarantaine de places pour le stationnement rapide de courte durée) sera créé au croisement entre la nouvelle pénétrante Est-Ouest qui desservira An Diskuiz et la nouvelle voie perpendiculaire Nord-Sud joignant ce secteur An Diskuiz au secteur Mairie/avenue Brizeux,

Ce nouveau maillage structurant devrait réduire les flux de circulation automobile autour de l'église et permettra d'engager une reconfiguration de l'aménagement de la place Saint Melaine.

Poursuivre le développement de Rive Ouest

Cela fait désormais une dizaine d'années que la ZAC Les Touches, d'intérêt métropolitain, est aménagée en ayant pour objectif d'accueillir, sur plus de 70 ha, des activités économiques, tout en se préoccupant de son insertion dans le tissu communal.

Un programme conséquent d'activités mixtes

Cette ZAC, à vocation d'activités, est destinée à accueillir des constructions à destination :

- de surfaces commerciales et de services sur sa partie Sud,
- d'activités artisanales et industrielles (plutôt de type industries légères) au centre et au Nord,
- de programmes de constructions de bureaux,
- de services marchands de type restauration et hôtellerie en entrée de zone, en accompagnement des activités et emplois que vont générer cette zone,
- d'implantation d'un équipement public communal ou intercommunal.

Une opération inscrite dans une démarche de développement durable

La démarche mise en place pour cette opération a permis de dégager des principes fédérateurs pour l'opération, en mettant l'accent sur l'intégration environnementale du projet et sur des choix d'aménagement cohérents avec les atouts paysagers et les capacités du site. Les principaux enjeux d'aménagement sont les suivants :

- Réaliser une opération urbaine de qualité,
- Assurer les conditions d'accessibilité du site, en anticipant sur l'évolution des trafics avant l'arrivée des nouvelles surfaces d'activités (bretelle d'accès directe depuis la RN12, nouveau rond-point entre celui du Ponant et celui de la Planche Fagline offrant également une interconnexion directe entre les zones d'activité de la Teillais et des Touches, voie supplémentaire de dégagement vers la RN12 à partir du rond-point du Ponant,...) et en privilégiant les transports collectifs et les circulations douces,
- Veiller à la cohérence architecturale et paysagère, par la conservation et la mise en valeur des éléments naturels de qualité par leur intégration dans le domaine public,
- Maîtriser les rejets de toutes natures dans les milieux environnants et favoriser une gestion alternative des eaux pluviales sur le site (limitation de l'imperméabilisation, réalisation de noues dans les espaces verts...).

Autant d'enjeux qui doivent garantir la cohérence optimale entre les propositions urbaines, environnementales, réglementaires, techniques, et économiques du projet, de

façon à s'inscrire dans une véritable démarche de développement durable.

Ces principes restent d'actualité pour les prochaines installations et notamment pour le futur centre commercial, à proximité d'Ikéo. Le projet veut poursuivre cette démarche de développement durable.

Répondre à la demande des entreprises du secteur Nord-Ouest de Rennes Métropole

Le Pont de Pacé

La commune souhaite maintenir et même renforcer le secteur historique du Pont de Pacé lié à l'ancienne route royale de Paris à Brest, aujourd'hui pôle "hôtellerie-restauration" en favorisant son attractivité commerciale grâce à un zonage et un règlement appropriés.

Le Schéma d'Aménagement Économique de Rennes Métropole élargit sa vocation économique en répondant aux besoins plus larges du secteur Nord-Ouest de la métropole. Cela se traduira par l'aménagement du site prolongeant la rue du Dr Léon et le site de la Pie Neuve qui pourrait accueillir des activités artisanales ou logistiques selon les besoins.

Des études préalables seront nécessaires afin de bien coordonner leur conception et de tenir compte des aménagements routiers nécessaires : aménagement de l'échangeur du Pont de Pacé, accès aux zones, organisation rationnelle du co-voiturage, impact des travaux à mener sur la RD 287 entre Gévezé et Pacé.

ZA de la Teillais

Si cette opération est maintenant achevée, la création d'un nouveau giratoire intermédiaire entre ceux de la Planche Fagline et du Ponant dans le cadre des travaux de la ZAC Les Touches est de nature à augmenter son attractivité et ainsi à favoriser des mutations notamment aux abords des rues Joset Bellamy et Allory. La commune souhaite conserver sa vocation économique.

ZA de Nominoë

Afin de ne pas contribuer à une augmentation du trafic sur la RD 29 et le boulevard Nominoë, il est prévu de privilégier les usages tertiaires et artisanaux en continuant à y interdire de nouvelles implantations commerciales.

De plus, au fur et à mesure des restructurations ou de l'installation de nouvelles entreprises sur le site, il devra être recherché une mise en valeur des espaces visibles depuis la RN 12, tant sur les façades que sur l'aménagement des espaces extérieurs.

Maintenir le dynamisme de l'agriculture périurbaine sur la commune

Pacé dispose de plus de 40 exploitations agricoles encore en activité, ce qui en fait la première commune de la métropole. Le projet communal souhaite conforter cette situation en :

- concentrant les zones urbaines autour de la zone agglomérée et en interdisant de nouvelles habitations dans la zone rurale (hors celles nécessaires aux exploitations agricoles),
- limitant la consommation d'espaces agricoles et l'étalement urbain par une densification des programmes d'urbanisation,
- protégeant le plus largement possible les espaces agricoles par un zonage adapté,
- contrôlant les possibilités de changement de destination des anciens corps de ferme, notamment à proximité des sièges d'exploitation en activité,
- respectant des distances sanitaires pour une bonne cohabitation entre les différents usages de l'espace rural,
- préservant de bonnes conditions de déplacement des engins agricoles lors de chaque nouvelle opération d'urbanisme.

- La commune souhaite ainsi promouvoir une agriculture durable respectueuse de l'environnement et diversifiée, en valorisant l'atout que constitue la proximité de la ville (agrotourisme, vente directe, ...), notamment dans les champs urbains définis au SCoT du Pays de Rennes sur les secteurs de Champalaune et de la Flume.

Partie 2

Les OAP de quartier

Afin d'assurer une maîtrise de l'urbanisation de son territoire, tout en répondant aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), la ville de Pacé a engagé la création d'une ZAC multi-sites composée de trois pôles : la centralité du bourg, l'extension ouest à la Clais et l'extension est à la Touraudière.

Les objectifs portés par la ZAC multi-sites sont :

- d'assurer un renouvellement urbain et une densification du centre-bourg afin d'optimiser le foncier, soutenir et développer les services et commerces,
- de réaliser des extensions urbaines en continuité avec la zone agglomérée existante.

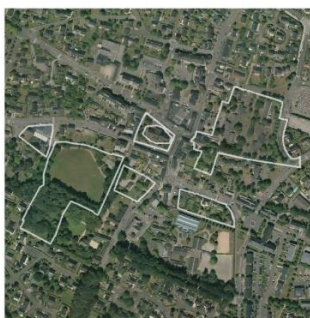
Les secteurs retenus pour répondre à ces objectifs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à chacun d'eux.

1. OAP "Centre-bourg"

Le centre-bourg est l'élément fédérateur de la commune, comme composante majeure du fonctionnement de la ville. Il s'agit de poursuivre le renouvellement urbain du centre-bourg et ses abords, engagé dans un premier temps par le secteur de l'avenue Pinault.

Il s'agit d'étendre le tissu urbain ce qui se traduira par la création d'une nouvelle place sur le secteur An Diskuiz, offrant appartements, commerces et services. Les continuités commerciales et de services seront réalisées du centre historique vers les espaces publics nouveaux ou requalifiés. Des parkings aériens et souterrains seront créés (des parkings aériens seront créés). Ces aménagements permettront un meilleur accueil de l'ensemble des Pacéens et conforteront la mixité des fonctions attendue pour un centre-bourg vivant et attractif (activités économique de proximité, services, activités socio-culturelles, lieux de rencontre et d'animations...).

À terme, il s'agit d'offrir aux Pacéens un centre-bourg reconfiguré, élargi, apaisé tout en confortant son rôle d'animation dans le développement de la commune et pour l'ensemble du bassin de vie alentour.



Description du site

Les secteurs identifiés comme supports du développement urbain s'insèrent dans le tissu urbain pré-existant mais revêtent des situations diverses :

Le secteur An Diskuiz : comprenant actuellement principalement d'anciens logements sociaux vétustes (la "cité An Diskuiz") ;

Le secteur Brizeux : constitué d'un secteur pavillonnaire ancien peu dense, en mutation foncière, dont le renouvellement urbain permettrait de constituer le front de rue sud de l'avenue Brizeux allant de la place Carré Dumaine à la Mairie ;

Le secteur de la Métairie : immédiatement situé à l'ouest de la Mairie et adossé au Parc du Bon Pasteur, ce secteur correspond à plusieurs parcelles représentant environ 3 000 m².

Les secteurs Brizeux et Métairie sont directement contigus aux équipements publics structurants que sont la Mairie, le groupe scolaire Guy Gérard, la Médiathèque, l'école de musique.

Superficie

4,9 hectares.

Occupation / usage actuels

Le centre-bourg réunit de nombreux services, commerces, équipements de loisirs, culturels, et scolaires, mais aussi

une diversité de logements (collectifs, maisons de ville, maisons groupées, ...).

Enjeux / Objectifs

- Poursuivre le tissu urbain de type "centre-ville" tant dans la densité que dans les formes urbaines, ce qui se traduira par une offre en logements principalement de type collectif.
- Réaliser les continuités commerciales et de service du centre historique vers les espaces publics nouveaux ou requalifiés, ainsi qu'autour de la nouvelle place An Diskuiz, apportant en cela la mixité fonctionnelle attendue.

L'opération participera à conforter la masse critique des fonctions indispensables au maintien d'un centre bourg vivant et attractif dans le contexte singulier d'une commune suburbaine.

Vocation et programmation

Vocation : il est envisagé la construction d'environ 200 logements sur le périmètre opérationnel de la ZAC multi-sites sur ce secteur du centre-bourg. Une capacité d'accueil supplémentaire de logements est rendue possible sur une partie de la rive Nord de l'avenue Pinault et de la rue Lamennais.

Mixité fonctionnelle : il est prévu la création de cellules commerciales entre la place St Melaine et la future place du secteur An Diskuiz, ainsi qu'en rez-de-chaussée des bâtiments à implanter sur la place, qui comprendra par ailleurs une halle publique.

Le projet intègre également une possibilité d'extension des locaux de la mairie.

Mixité sociale : il est prévu de respecter les principes de diversité des types de logements, en associant logements collectifs, intermédiaires, voire des maisons groupées selon une répartition respectant les critères du PLH en vigueur.

Densité minimale attendue par le SCoT : 30 logements à l'hectare, mais le projet conduit à une densité moyenne nettement supérieure, de l'ordre de 75 logements/ha et sans compter les autres usages notamment commerciaux.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Rechercher un équilibre entre habitat individuel et densité de centre-bourg, dans le respect de l'échelle des bâtiments patrimoniaux existants, en développant diverses formes urbaines et en assurant une répartition capable de garantir un agrément de vie.

Respecter les grandes structures paysagères (orientations, vues, mise en valeur du patrimoine bâti existant).

2/ Traitement des lisières

Les transitions avec les tissus bâtis environnants doivent être travaillées pour que l'opération s'insère harmonieusement.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Organiser des espaces publics majeurs comme la place St Melaine libérée d'une partie du stationnement pour valoriser l'église et le bâti patrimonial historique périphérique accueillant les commerces et services.
- Retraiter l'aménagement des voies du bourg en faveur des modes actifs de déplacement (piétons - cycles).
- Créer des espaces publics favorisant les rencontres et l'animation.
- Mieux intégrer le parc du Bon Pasteur au fonctionnement urbain de la commune, ainsi que le bois de l'Andume avec son verger, en prévoyant des venelles d'accès.
- Favoriser des continuités paysagères, notamment visuelles et arborées vers l'église et le terrain du Bon Pasteur.
- Développer l'aménagement urbain du centre en veillant à ne pas aggraver l'imperméabilisation des surfaces et l'incidence en termes de ruissellement des eaux pluviales.

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

La collectivité s'engage à recommander l'usage de matériaux biosourcés et à faible impact environnemental pour les constructions.

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.

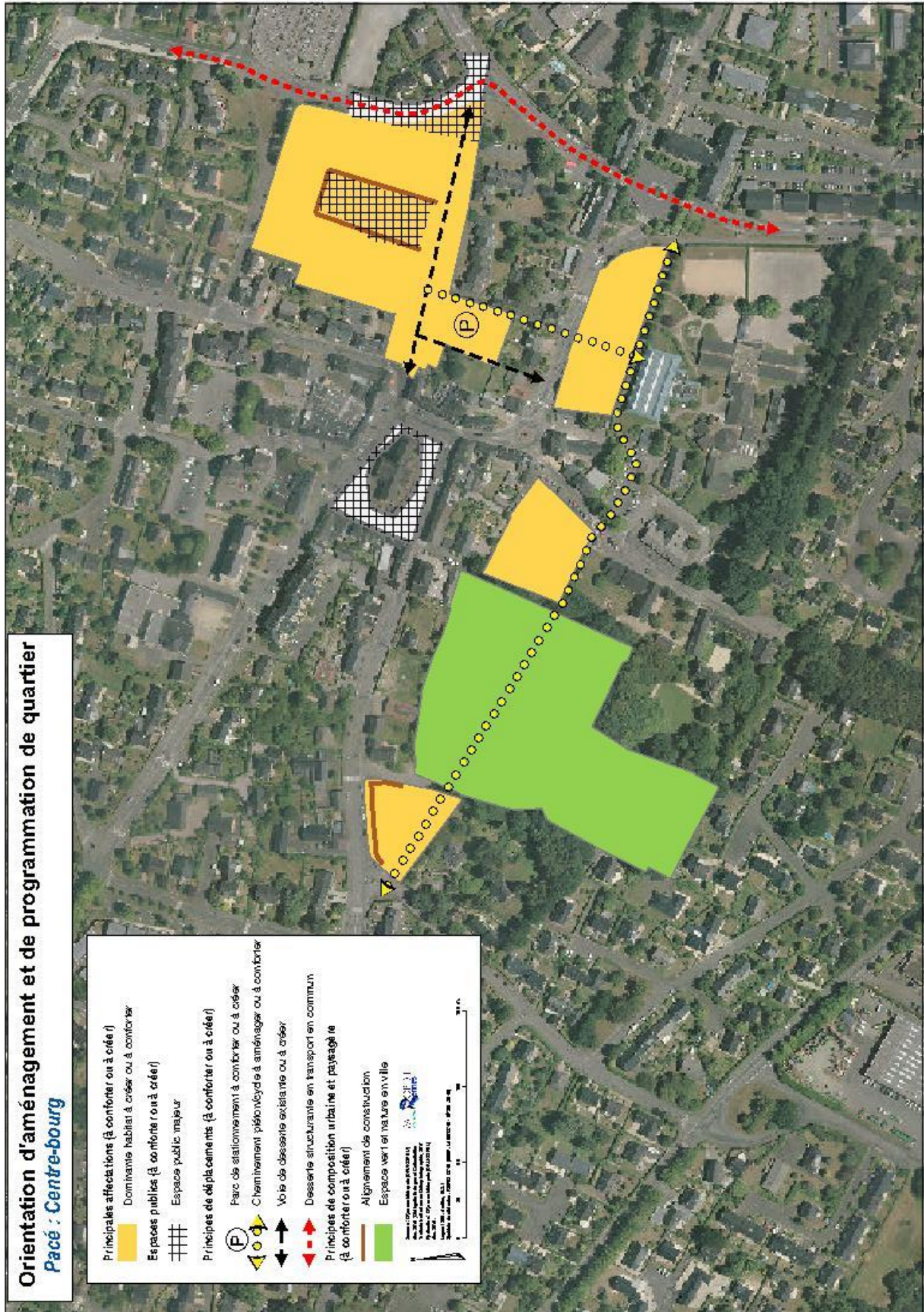
Le projet prendra en compte sa situation au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques que sont l'église St Melaine et les Trois croix du cimetière.

4/ Mobilités

Desserte pour les modes actifs : Renforcer le maillage de venelles (cheminements) pour relier et « rapprocher » les différentes parties du bourg et irriguer le centre, dont une partie sera aménagée en zone de rencontre à priorité piétonne.

Des continuités modes doux seront aménagées afin de favoriser la perméabilité des futurs îlots et notamment vers les équipements, commerces et services.





Desserte par les transports collectifs : Pas de modification des conditions de desserte du centre-bourg par les bus à savoir les arrêts "Cimetière" et "Carré Dumaine", mais amélioration envisagée des usages de l'arrêt "Cimetière" afin de renforcer l'utilisation des modes alternatifs à la voiture solo. Cela pourra être facilité par le développement d'outils numériques.

Accès automobile au secteur : Création d'une nouvelle entrée de ville par l'implantation d'un nouveau carrefour au niveau du calvaire sur le boulevard Dumaine de la Josserie.

Création d'une voie de liaison Est-Ouest entre la nouvelle entrée et la place St Melaine, dans la continuité de la rue Charles Le Goffic, ainsi que d'une voie Sud-Nord partant de l'avenue Brizeux pour rejoindre cette 1ère voie près de la nouvelle place An Diskuiz.

Stationnement : Répondre aux besoins de stationnement de proximité au cœur du centre bourg par :

- la création d'un parking aérien paysager pouvant accueillir une quarantaine de places de stationnement.
- le réaménagement de la place Saint-Melaine, pouvant alors devenir à priorité piéton/cycle, tel qu'indiqué au §3.

Condition de réalisation

L'opération est située en zone urbaine et les projets pourront se mettre en œuvre, notamment dans le cadre de la future ZAC, sur des initiatives publiques ou privées.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

2. OAP "La Clais"

Il s'agit d'un secteur d'extension urbaine qui complètera la morphologie de la partie agglomérée de la commune en assurant un équilibre entre l'est et l'ouest.



Description du site

Ce secteur est situé à l'ouest du centre bourg et au nord du Pont de Pacé. Il est desservi par la route de Gévezé en limite ouest. À l'est, ce terrain est délimité par un espace naturel majeur : la vallée de la Flume.

Superficie

8,7 ha

Occupation / usage actuels

Le périmètre d'étude de la Clais comprend des espaces cultivés et en prairies avec des alignements bocagers. Ce secteur accueille en particulier la "maison de Maxime", petit bâtiment en terre, à conserver.

Enjeux / Objectifs

- Mettre en œuvre un projet permettant d'accueillir de nouveaux habitants en prenant en compte la qualité de l'environnement notamment la gestion des zones inondables et des eaux de ruissellement dans un cadre contraint lié à la proximité de la Flume.



- Répondre pour une part prépondérante aux besoins en logements individuels denses, semi-collectifs et collectifs spécifiques d'un habitat ancré au lieu (lien à l'espace naturel, biodiversité, jardins).
- Offrir un mode d'habiter proche de la nature qui se conjugue selon une interaction entre le construit et l'espace naturel extérieur au logement, pour un mode de vie alternatif à l'urbain.

Vocation et programmation

Vocation : il est envisagé la construction d'environ 210 logements sur le périmètre opérationnel de la ZAC multi sites sur ce secteur de la Clais de 6,9 ha, hors zones inondables et humides.

Mixité fonctionnelle : il est prévu d'offrir des logements accessibles pour différentes catégories de revenus (locatif social, accession aidée, logements à prix régulés, accession libre privée, lots libres de constructeurs).

Mixité sociale : il est prévu de respecter les principes de diversité des types de logements, en associant logements collectifs, intermédiaires, des maisons groupées et des lots à bâtir selon une répartition respectant les critères du PLH en vigueur.

Densité minimale attendue par le SCoT : 30 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les emprises dédiées aux logements collectifs sont implantées à l'Est et tournées vers le paysage de la vallée de la Flume alors que les formes plus résidentielles seront implantées majoritairement sur les îlots situés le long de la route de Gévezé en écho au tissu pavillonnaire voisin et sur la partie sud-est du site. L'emprise de la zone inondable, non bâtie, est utilisée comme support de cheminements et d'aménagements légers de loisirs.

2/ Traitement des lisières

Les transitions avec les tissus bâtis environnants doivent être travaillées pour que l'opération s'insère harmonieusement dans ce contexte sensible de la vallée de la Flume.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- La situation en bordure de la vallée de la Flume en fait un site d'une grande qualité mais pour lequel le projet urbain devra prendre en compte ses enjeux et les intégrer de façon cohérente et pragmatique.
- Le projet limite l'imperméabilisation des sols par la création d'espaces verts, de noues et utilisation de matériaux perméables notamment.
- Les remblais sont interdits.
- Les principes de gestion des eaux pluviales du secteur de la Clais seront composés :
 - des collectes et évacuation en surface du ruissellement pluvial par des noues,
 - de la rétention des eaux dimensionnée pour une protection trentennale,
 - d'un dispositif global de gestion pluviale conçu pour être en fonctionnement lors des crues centennales de la Flume,
 - de la mutualisation des espaces consacrés à la gestion pluviale,
 - de la filtration du ruissellement pluvial réparti dans le dispositif de collecte et dans les ouvrages de rétention.

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

La collectivité s'engage à :

- créer un îlot passif sur le secteur,
- recommander l'usage de matériaux biosourcés et à faible énergie grise pour les constructions.

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

Notamment, le projet est partiellement concerné par la zone inondable du Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation des bassins de la Vilaine, Ille et Illet.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : l'accès au secteur est assuré par une voie, la route de Gévezé

Voies structurantes : un axe Nord-Sud fort sera créé comme colonne vertébrale du projet. De part et d'autre, des voies secondaires viendront s'accrocher et desservir des îlots urbains.

Desserte en transports collectifs : l'arrêt "Pont Amelin" de la ligne 65 est situé en bordure d'opération et assurera la desserte du quartier.

Desserte pour les modes actifs : un réseau de cheminements doux innervera le quartier et reliera à la fois la ville par l'Ouest et le Sud et la Flume par l'Est. Il s'agira en particulier de faciliter la liaison vers les équipements scolaires et sportifs.

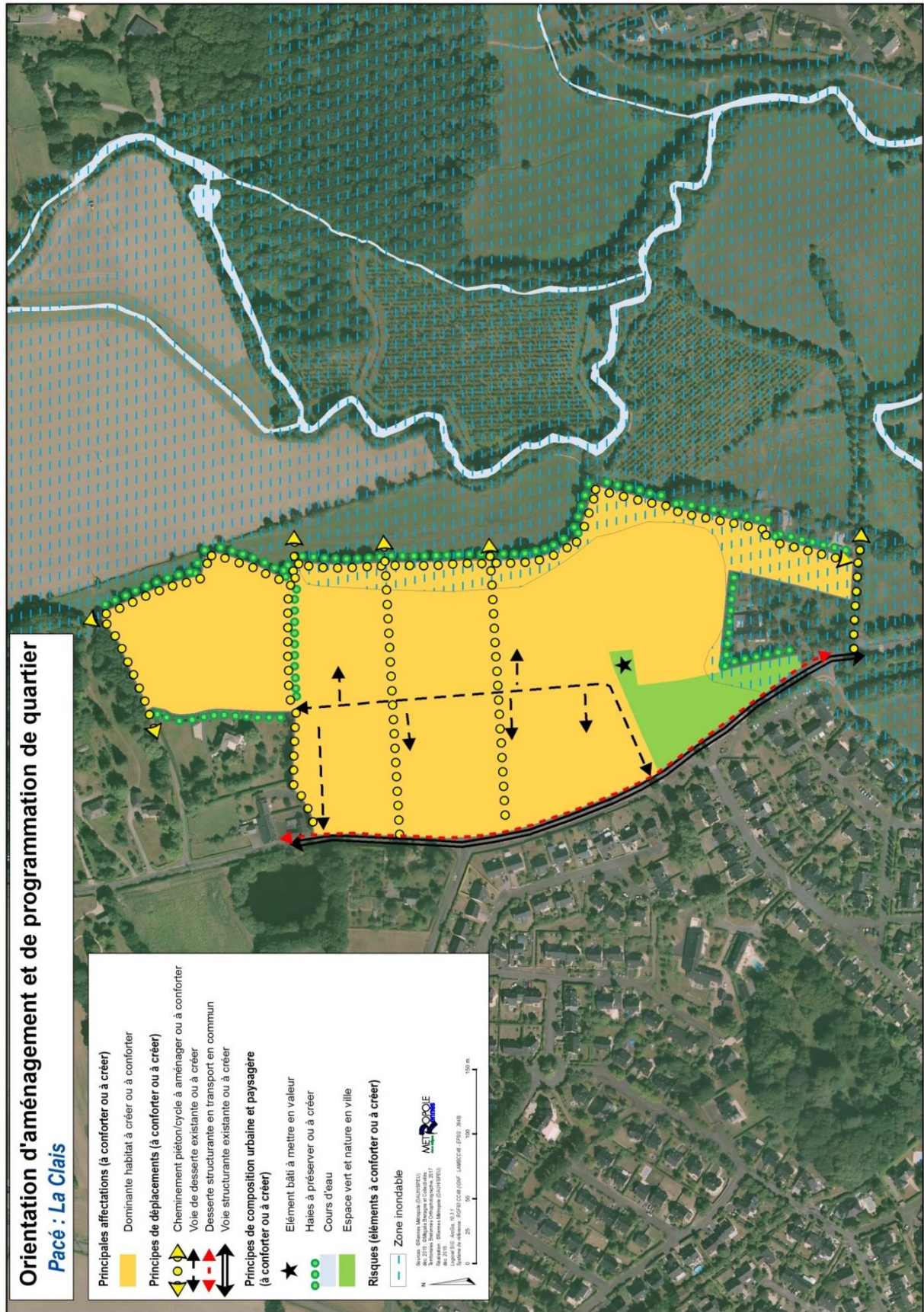
Stationnement : principe de la gestion à la parcelle ou à l'îlot, et parkings publics.

Condition de réalisation

L'urbanisation de ce secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux ou aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

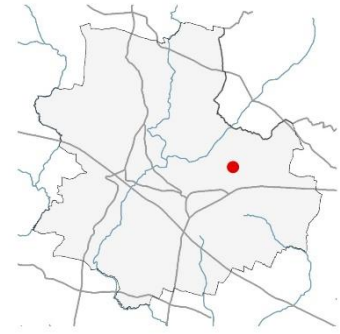
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.



3. OAP "la Touraudière"

Il s'agit d'un secteur d'extension urbaine qui complètera la morphologie de la partie agglomérée de la commune à long terme en assurant un équilibre entre l'est et l'ouest.



- Offrir un mode d'habiter proche de la nature qui se conjugue selon une interaction entre le construit et l'espace naturel extérieur au logement, pour un mode de vie alternatif à l'urbain.
- Réaliser une extension urbaine connectée au secteur de Beausoleil par ses voiries, cheminements, ses espaces publics, ses espaces verts et ses formes urbaines.

Description du site

Ce secteur est situé à l'est du centre-bourg, encadré par :

- l'avenue de la Crespinière à l'ouest,
- l'extrémité est du quartier de Beausoleil au sud,
- la route de La Chapelle-des-Fougeretz à l'est,
- les secteurs inconstructibles liés au champ urbain de Champalaune défini au SCoT du Pays de Rennes au nord.

Superficie

29,6 ha

Occupation / usage actuels

Le site est composé de champs encore en cultures et d'anciennes fermes reconverties en habitations sur 5 lieux-dits.

Enjeux / Objectifs

- Mettre en œuvre un projet cohérent permettant d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre propice à une bonne qualité de vie.

Vocation et programmation

Vocation : il est envisagé la construction d'environ 770 logements sur les 27 ha du périmètre opérationnel de ce secteur de la ZAC multisites pour une densité de 30 logements/ha correspondant à la règle du SCoT.

Mixité fonctionnelle : il est prévu d'offrir des logements accessibles pour différentes catégories de revenus (locatif social, accession aidée, logements à prix régulés, accession libre privée, lots libres de constructeurs).

Mixité sociale : il est prévu de respecter les principes de diversité des types de logements, en associant logements collectifs, intermédiaires, des maisons groupées et des lots à bâtir selon une répartition respectant les critères du PLH en vigueur.

Densité minimale attendue par le SCoT : 30 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les logements collectifs et intermédiaires seront de préférence répartis autour d'un grand parc central d'environ 2 Ha, ainsi qu'en périphérie Nord du secteur ouvert sur le grand paysage agricole. Les autres typologies (maison groupées, individuelles, ...) seront réparties sur le secteur en tenant compte de l'armature aviaire.

2/ Traitement des lisières

Les transitions avec les tissus bâtis environnants doivent être travaillées pour que l'opération s'insère harmonieusement dans le prolongement du quartier de

Beausoleil tout en assurant une frange ville/campagne qui marquera la limite "définitive" de l'urbanisation du nord-est de la commune.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Au-delà de la création d'un parc public central, le projet s'appuie sur la trame bocagère en retrouvant le réseau de chemins historiques pour organiser le quartier.

Le projet devra tenir compte de la présence d'une zone humide dans une logique d'évitement, de réduction ou de compensation le cas échéant.

Les principes de gestion des eaux pluviales du secteur de la Touraudière seront composés :

- des collectes et évacuation en surface du ruissellement pluvial par un dispositif de réseau,
- de la rétention intégrée dans le projet urbain et dans le projet de renaturation du cours d'eau de la Crespinière, et dimensionnée pour une protection trentennale,
- de la mutualisation des espaces consacrés à la gestion pluviale,
- de la filtration du ruissellement pluvial réparti dans les ouvrages de rétention pour les bassins 1, 2 et 4, et dans l'ouvrage de prétraitement dans la rétention n°3 (étang).

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

La collectivité s'engage à :

- créer un îlot passif sur le secteur,
- recommander l'usage de matériaux biosourcés et à faible énergie grise pour les constructions.

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.

La partie Nord-Est de la Touraudière est concernée par une servitude de protection contre les obstacles et hauteur limite, identifiant une hauteur d'obstacle limitée à 90mNGF. L'altitude de référence est mesurée au lieu-dit du Haut Laval, à environ 57mNGF où les constructions ne devront donc pas dépasser 33m de haut.

4/ Mobilités

Desserte pour les modes actifs : ce site est légèrement excentré par rapport aux principaux équipements et on peut penser que l'usage de la marche pour l'accès au centre-bourg y restera assez limité. Les distances entre les sites et les équipements (et plus globalement le centre-bourg) relève plutôt de l'usage du vélo ; les différents sites étant à moins de 10 minutes à vélo du centre bourg. Le projet se raccordera sur le réseau cyclable communal existant globalement bien maillé.

Desserte en transports collectifs : la ligne 77 passe actuellement à proximité du secteur, mais l'arrêt "Baierdorf" ne couvre qu'une petite partie du futur quartier. Il est donc prévu d'adapter le tracé de cette ligne afin d'assurer une desserte performante en transports en commun.

Accès automobile au secteur : les voies existantes permettant l'accès au site sont l'avenue de la Crespinière à l'ouest, l'avenue de la Touraudière au sud et la route de La Chapelle-des-Fougeretz à l'est.

Voies structurantes : deux axes principaux sont prévus, le premier Est/Ouest dans le prolongement de l'avenue de Champalaune et rejoignant à l'Est la route de la Chapelle-des-Fougeretz, le second Nord/Sud depuis l'avenue de la Touraudière.

Le projet rendra nécessaire le renforcement de l'accès au rond-point de la Planche Fagline.

Stationnement : principe de la gestion à la parcelle ou à l'îlot, et parkings publics.

Condition de réalisation

L'urbanisation de ce secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux ou aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble mais répartie en plusieurs tranches opérationnelles.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

