



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Parthenay-de-Bretagne

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 5

1. Préserver la trame verte et bleue grâce à un projet paysager volontariste 10
2. Développer la commune grâce à un urbanisme maîtrisé 11
3. Promouvoir un urbanisme durable 12

Partie 2 Les OAP de quartier 15

1. OAP "Intensification du centre-bourg" 17
2. OAP " Le Placis de la Touche" 19
3. OAP "Nord Croix Cornillé" 23

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



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
- Secteur d'extension urbaine mixte

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

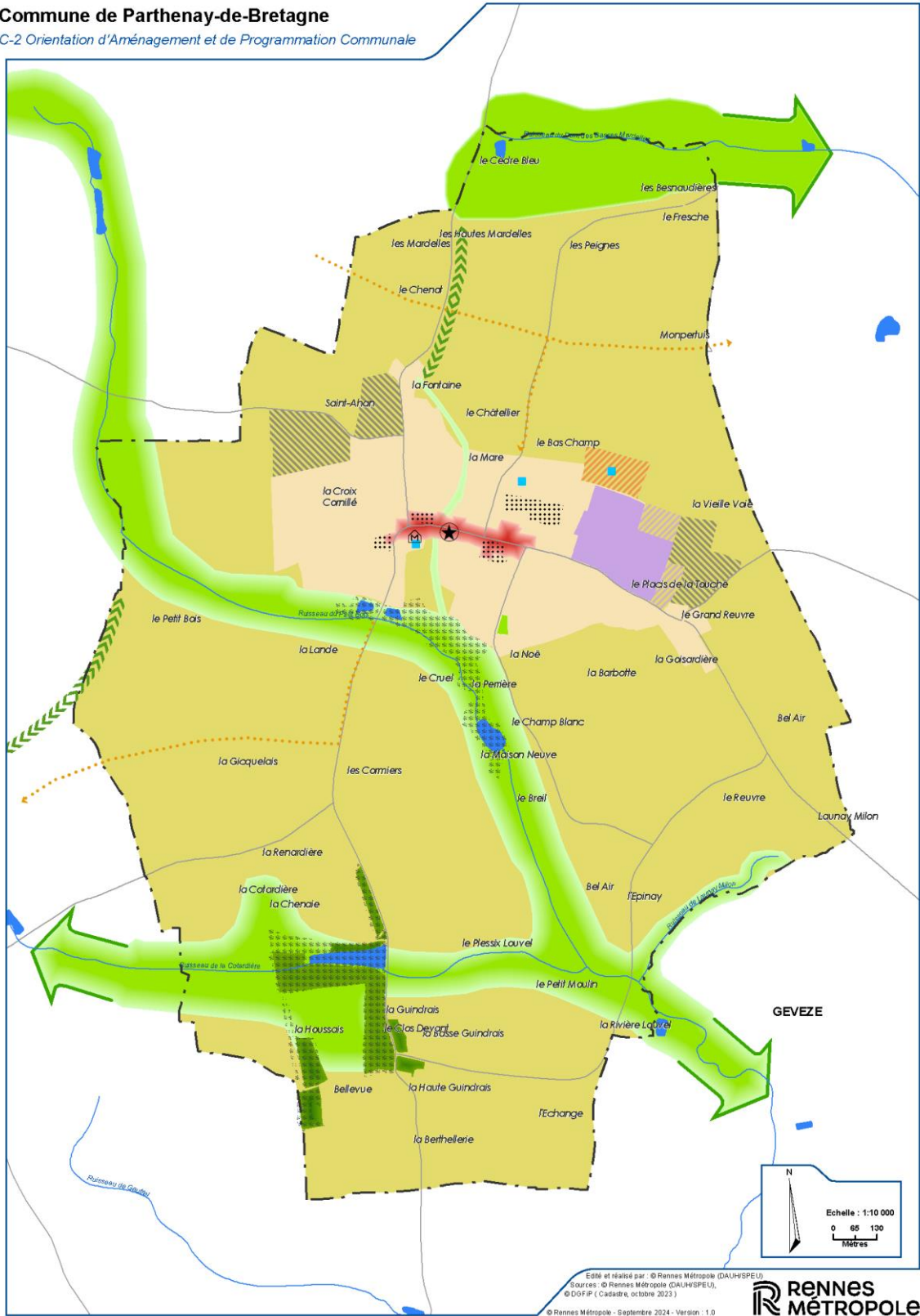
- Equipement communal
- Cheminement doux communal

Éléments de contexte








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

Commune de Parthenay-de-Bretagne









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
-  Secteur d'extension urbaine mixte






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 communal
-  Cheminement doux communal

Éléments de contexte

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

Introduction

Parthenay-de-Bretagne est située au Nord-Ouest de Rennes à environ 14 km de la rocade et 18 km du centre de Rennes. La commune a validé en 2013 son projet de développement qui respecte son caractère rural et préserve ses qualités patrimoniales et paysagères. Ce projet est confirmé et l'objectif pour les prochaines années sera donc d'accueillir de façon régulière une nouvelle population et permettre un développement préservant la qualité de son cadre de vie.

1. Préserver la trame verte et bleue grâce à un projet paysager volontariste

Affirmer la place de la nature dans le bourg

La topographie du bourg a marqué l'organisation de la commune et constitue encore aujourd'hui un élément du paysage.

C'est dans ce cadre que la commune a mis en valeur la coulée verte au sein du bourg et ce, en l'aménageant et en l'ouvrant au public. Ceci afin de renforcer son rôle structurant dans la qualité du cadre de vie de la commune.

Le projet communal va dans ce sens par :

- la réalisation d'un espace public à dominante végétale intégrant le ruisseau de la Fontaine côté nord de la rue Principale, permettant ainsi une continuité piétonne nord/sud,
- la création d'un chemin piétonnier le long du ruisseau du Petit Bois jusqu'au Petit Moulin et en y recréant une trame bocagère dense,
- la mise en place de jardins participatifs,
- la végétalisation des rues,
- l'aménagement d'un maillage végétal au sein des nouveaux secteurs en prévoyant des perspectives sur le bourg et sur la campagne et en traitant les franges entre le bourg et la campagne.

Mettre en œuvre un projet paysager ambitieux en rapprochant agriculteurs et habitants

La commune veut mettre en œuvre un véritable "projet paysager" en concertation avec les agriculteurs, acteurs essentiels de la qualité paysagère de la campagne, tout en favorisant la convergence entre des agriculteurs et des habitants à ce sujet.

Cela se traduira par :

- l'identification des boisements et haies à protéger, soit au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), soit au titre des éléments d'intérêt paysager et/ou écologique,
- la création de nouvelles continuités végétales, accompagnées éventuellement de cheminements de randonnée, afin de valoriser le paysage et de marquer la topographie communale,
- la diversification des activités agricoles et des pratiques agro-touristiques,

Pour ce faire, la commune s'inscrit pleinement dans les objectifs du programme "Breizh Bocage" afin de contribuer à renforcer les continuités naturelles et corridors écologiques.

Protéger et rétablir les corridors écologiques et les continuités naturelles

Pour préserver la biodiversité et le rôle de l'eau dans l'environnement, de la commune, s'attache à sauvegarder les secteurs du milieu naturel en :

- protégeant strictement les Milieux Naturels d'Intérêt Écologiques (MNIE) et les zones humides,
- protégeant scrupuleusement les vallons, notamment ceux des ruisseaux du Petit Bois, de la Cotardière, de Launay Milon et du Pont des Basses Mardelles,
- connectant les milieux sources, entre eux, soit par le biais de protections de bois, des haies et des zones humides, soit par la plantation de nouvelles haies et renouvellement des haies anciennes,
- recherchant la diversité d'essences locales ou adaptées au milieu,
- mettant en œuvre des pratiques respectueuses de la faune et la flore.

Améliorer la gestion de l'eau

La commune s'engage à la reconquête de la qualité de l'eau. Pour ce faire, il est impératif de :

- mettre en œuvre des aménagements urbains adaptés : revêtements poreux, voies réduites, gestion alternative des espaces verts et des eaux pluviales, (...), permettant notamment d'en réduire les besoins de stockage,
- d'aménager les cours d'eau, notamment le ruisseau du Petit Bois, par la recherche de profils aux formes plus sinueuses pour favoriser leur pouvoir auto-épurateur et réduire les risques d'inondation,
- préserver l'ensemble du réseau hydrographique et des bas-fonds par un zonage naturel, ainsi que

le réseau bocager et la recherche de continuités, comprenant fossés et talus,

- protéger l'ensemble des zones humides recensées sur la commune, qui constituent des sites privilégiés d'épuration naturelle des eaux de ruissellement du bassin et de limitation des inondations.

2. Développer la commune grâce à un urbanisme maîtrisé

Garantir une offre suffisante de logements

La commune souhaite maîtriser son développement de façon à assurer une croissance à un rythme modéré et régulier afin de garantir la pérennité des services et des commerces. Ceci passera par la production de logements, à travers de nouveaux programmes ainsi que par l'extension de l'existant notamment par :

- la poursuite de l'urbanisation du nord de la Croix Cornillé (Voir OAP de quartier - Nord Croix Cornillé),
- l'aménagement du secteur de Saint-Ahan au nord-ouest du bourg,
- ~~l'aménagement des secteurs du Placis de la Touche (Voir OAP de quartier - Placis de la Touche) et~~ de la route de Gévezé à l'est du bourg.

La commune s'engage à accompagner le parcours résidentiel en promouvant la mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle, afin que toutes les franges de la population puissent trouver une solution de logement adaptée à leurs besoins et à leurs ressources. La mise en œuvre des objectifs du PLH va dans ce sens :

- en diversifiant le financement des logements (accession sociale à la propriété, locatif intermédiaire, locatif social...),
- en diversifiant la typologie des logements pour répondre à des souhaits, des revenus et des styles de vie différents (collectifs, intermédiaires, individuels groupés, lots libres et régulés).

Le PLH en vigueur définit des objectifs en matière de densité (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (30lgts par ha) et en renouvellement urbain (35lgts par ha) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

Saisir les opportunités de renouvellement urbain

La commune souhaite mettre en œuvre un projet de "cœur de bourg" associant à la fois des logements, des

commerces, services et équipements. Il s'agit donc de s'inscrire dans une logique d'intensification du bourg.

C'est une opportunité d'améliorer l'attractivité du centre afin de "vivre dans le bourg" tout en préservant de façon substantielle les espaces agro-naturels.

Les objectifs de ce projet seront de :

- contribuer à l'accueil d'une population nouvelle dans le bourg bénéficiant d'une grande proximité de tous les équipements, commerces et services de la commune,
- répondre aux besoins de logements des personnes âgées et jeunes ménages,
- conforter les déplacements de proximité et développer les déplacements modes doux (piétons-cycles), notamment en direction des équipements publics qui bordent ce secteur, et l'usage des transports en commun,
- contribuer à la réduction de la vitesse dans le bourg notamment par la poursuite de l'aménagement d'espaces publics dont la création d'une place à dominante végétale en face du parking de la mairie afin d'élargir l'accès à l'école depuis la rue Principale et offrir un nouvel espace de proximité aux habitants,
- prendre en compte la dimension patrimoniale du bourg.

Renforcer les activités économiques locales

Répondre à la demande des entreprises ou à l'entrepreneuriat local

La commune attache une grande importance à offrir aux entreprises locales la capacité de se créer et de se maintenir, permettant ainsi un rapprochement entre les zones d'habitat et d'emploi.

La zone d'activités artisanales au Placis de la Touche a été créée pour répondre à ce choix. La 1^{ère} phase est achevée. La 2^{ème} phase, même réduite, a été aménagée. **Le reste de la zone au nord continuera à être développé permettant de répondre aux emplois sur la commune et sur la Métropole.**

Toutefois, il est réservé une capacité d'agrandir la zone d'activités vers l'est, afin de répondre à d'éventuels nouveaux besoins. La commune souhaite le renforcement des voies rejoignant la RN 12 en vue d'améliorer la desserte pour les activités économiques.

Pérenniser l'agriculture

Le développement de l'agriculture (construction de nouveaux sièges, limitation de logement de tiers à proximité...) sera réalisé hors des espaces agglomérés et des sites naturels ou paysagers sensibles.

Les actions traduisant cette volonté sont :

- d'interdire tout développement anarchique de l'urbanisation dans les secteurs agricoles pour limiter le mitage,
- de prioriser la fonction agricole afin de favoriser les reprises d'exploitation dans les choix de zonage et de règlement,
- d'intégrer la circulation des véhicules agricoles dans la conception des nouveaux quartiers lorsque cela est nécessaire pour limiter leur passage dans la rue Principale.

Centraliser l'activité commerciale

L'augmentation significative de la population de la commune va conforter les besoins en termes de commerce pour lequel il est nécessaire de trouver des réponses appropriées :

- en facilitant la création et le maintien de commerces et de services prioritairement sur la rue Principale,
- en permettant toutefois de nouvelles installations de services comme un espace médico-social.

Conforter le niveau d'équipements

Le niveau d'équipement a bien accompagné l'évolution démographique de la commune. La commune étendra cette offre d'équipements par :

- la création d'un équipement à vocation socio-culturelle aux abords de la mairie,
- la capacité de réaliser si besoin un terrain de sport supplémentaire au nord-est du terrain existant et une aire de loisirs,
- la réservation de l'ancienne école privée (ancienne salle paroissiale) pour un équipement d'intérêt général dont la vocation reste à déterminer.
- la création d'une liaison piétonne/cyclable entre Parthenay-de-Bretagne et Clayes afin de faciliter l'utilisation des équipements des deux communes.

3. Promouvoir un urbanisme durable

Se déplacer autrement

Adapter le développement communal aux modes alternatifs à la voiture

Le projet communal, grâce à la morphologie du bourg très favorable à la pratique des modes actifs et des transports en commun, limite les extensions urbaines dans la "profondeur". Le nouveau projet communal renforce Ce principe est renforcé en supprimant l'urbanisation du secteur de la Mare et en privilégiant l'aménagement des secteurs de :

- Saint-Ahan et le nord de la Croix Cornillé, situés à proximité immédiate du terminus du bus,

- la route de Gévezé, également desservi par la ligne de bus,

Cela se traduit aussi par :

- la convergence des axes piétonniers et cyclables vers les points d'arrêts du bus,
- la mise à disposition du parking de la mairie pour le covoiturage.

Favoriser une bonne relation entre les équipements, les quartiers et les commerces

Il convient de poursuivre les actions facilitant la pratique de la marche à pied et du vélo pour des déplacements courts communaux en :

- structurant le maillage piéton par des axes majeurs, notamment en faisant converger les axes piétonniers et cyclables vers les équipements et commerces,
- adaptant la qualité et le confort de l'espace urbain pour ces usages à l'occasion des projets d'aménagement de voirie et lors de la conception des nouvelles opérations d'urbanisme,

Ces actions stimulent les rencontres et l'épanouissement personnel et tendent ainsi à réduire les inégalités territoriales de santé.

Aménager les entrées de bourg

Il s'agit de mettre à profit les nouveaux projets d'aménagement afin de prendre en compte la recomposition des « entrées de bourg ». Cela concerne notamment :

- la route de Romillé pour l'extension nord de La Croix Cornillé et du secteur de Saint-Ahan,
- les routes de Pacé et de Gévezé au niveau du Placis de la Touche à l'occasion d'une possible recomposition urbaine de cette entrée du bourg.

Favoriser la pratique de modes actifs à usage de loisirs

La commune de Parthenay de Bretagne a l'intention de créer à long terme une liaison cyclable de type "loisirs" vers Pacé par la VC n° 6. Ce projet sera à développer en coopération avec la commune de Pacé et Rennes Métropole.

De même, la commune souhaite favoriser la découverte de la commune au travers de sa campagne en créant des cheminements piétonniers connectés vers les chemins des communes voisines. Ils seront conçus afin de valoriser le paysage. Cela se traduit au PLU par la création d'emplacements réservés ou de principes de continuités piétonnes pour ces cheminements, parfois renforcés par des plantations d'arbres d'alignement.

Optimiser le maillage viaire

Développer une trame viaire maillée dans les futurs quartiers

Les futures extensions privilégieront la mise en place d'un réseau viaire maillé, en évitant dans la mesure du possible les impasses, pour permettre une variété des

modes de déplacements et une évolutivité des îlots bâtis dans le temps.

Il est envisagé dans ce cadre la création d'un axe secondaire parallèle allant de la rue de la Mare à la route de Gévezé à long terme, pour soulager en partie le trafic de la rue Principale.

Hiérarchiser le réseau viaire existant et partager l'espace public

L'organisation du réseau viaire fera également l'objet d'une hiérarchisation afin de favoriser les modes de déplacements pertinents aux différentes échelles de la commune. Ainsi, les voies seront organisées en :

- facilitant la circulation des bus par la restructuration de la route permettant la liaison vers la RN 12 et Pacé,
- hiérarchisant au mieux le réseau de voirie et en proposant des gabarits de voies adaptés à la destination de la voie (desserte principale, desserte de quelques parcelles,...),
- promouvant les aménagements de « voies partagées », notamment par la protection des piétons et cyclistes sur les voies existantes et futures.

Intégrer les enjeux énergie / climat dans les actions communales

Limiter les consommations énergétiques et prendre en compte les enjeux climatiques

La commune de Parthenay de Bretagne s'est inscrite dans cette démarche ambitieuse de la Convention des maires de l'Union Européenne, qui s'est traduite par :

- la mise en œuvre du Plan d'Actions pour l'Énergie Durable (PAED), notamment en matière de patrimoine communal, d'éclairage public, de déplacements de proximité, d'énergie renouvelable et de mobilisation / sensibilisation des habitants.
- une meilleure intégration de la nature en ville afin de mieux adapter le bourg aux changements climatiques mais aussi pour réduire le CO₂,
- l'engagement de la commune dans les orientations et actions du futur Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Rennes Métropole, notamment en favorisant les énergies renouvelables et l'usage de matériaux bio-sourcés dans la construction,
- la réalisation des formes urbaines économes et confortables,
- la conception de projets s'adaptant aux changements climatiques et prenant en compte les principes de la construction bioclimatique : orientations sud privilégiées, limiter les effets « venturi », réduire l'imperméabilisation des sols, permettre la végétalisation des constructions

Promouvoir la compacité et qualité des nouvelles opérations d'urbanisme...

En complément de ces objectifs, la commune souhaite mettre en œuvre une gestion économe et qualitative de l'espace :

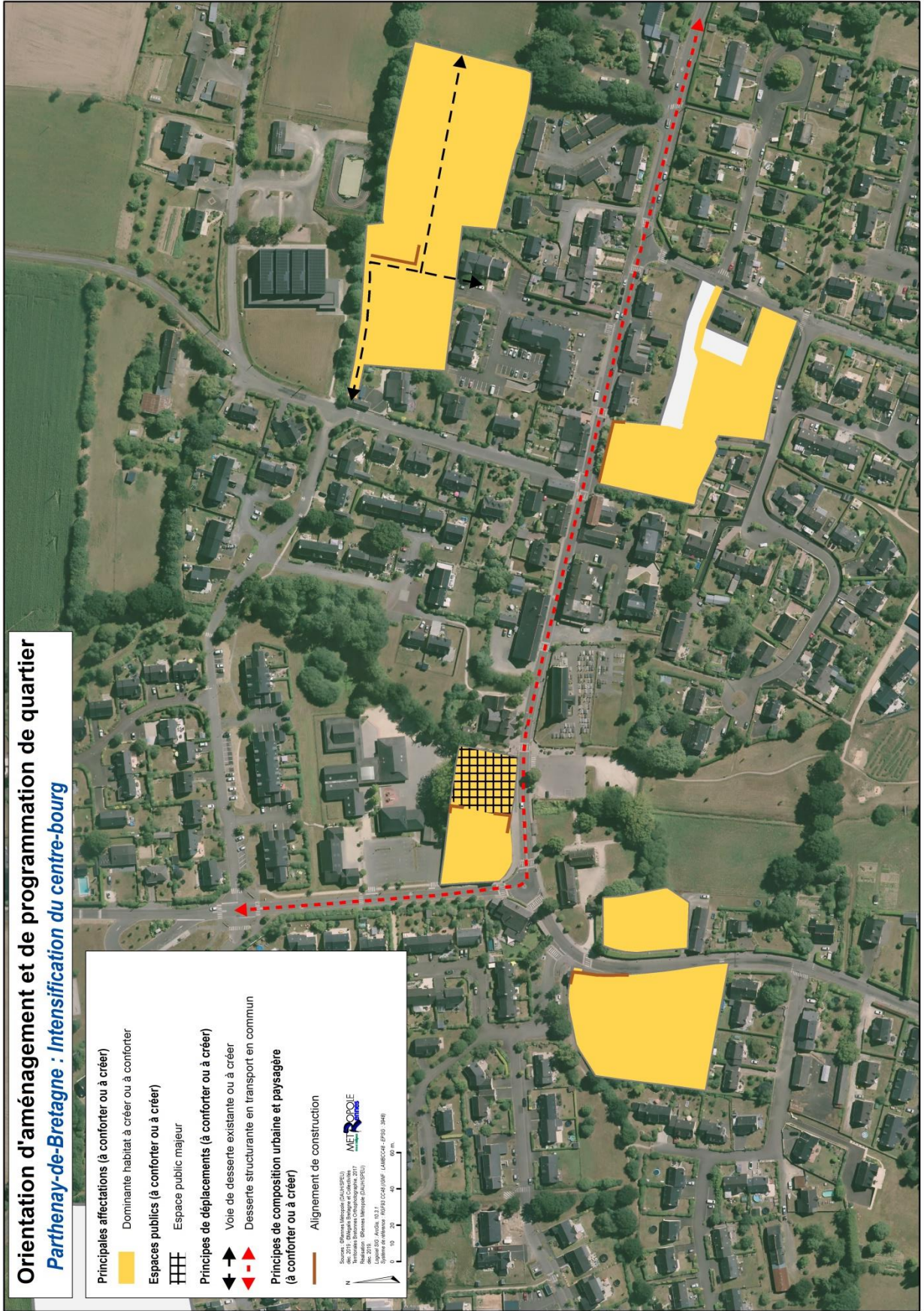
- en ayant des formes urbaines plus compactes qu'aujourd'hui, avec un souci de la qualité du logement tout en respectant le cadre bâti du bourg et en mettant en valeur des perspectives sur l'église,
- en veillant à réaliser des espaces publics intégrant des fonctions et usages diversifiés,
- en respectant les critères des SCoT, PLH et PDU en vigueur.





Partie 2

Les OAP de quartier



1. OAP "Intensification du centre-bourg"

Renouvellement urbain



- Renforcer l'appareil commercial et l'offre de services du centre-bourg.
- Contribuer à une économie de foncier agro-naturel de l'ordre de 2 à 3 ha.

Vocation et programmation

Vocation : Les cinq secteurs de renouvellement urbain auront une vocation à dominante résidentielle. Le potentiel envisagé est d'environ 80 logements sur l'ensemble des secteurs, dont une partie seulement pourrait être réalisée à l'horizon 2035, en fonction de la maîtrise foncière et de la faisabilité économique des projets.

Mixité fonctionnelle : Le secteur de la rue Principale pourra accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée.

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 : 25 logements à l'hectare, mais le projet pourra accepter une densité nettement supérieure.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Rues Principale et de la Fontaine : implanter les bâtiments dans le prolongement des bâtiments existants et créer un "effet de place" en lien avec le projet de nouvel espace public intégrant le ruisseau.

Rues Principale et de la Lande : implanter les bâtiments de premier rang sur la rue ou à moins de 3 mètres.

Rue de la Lande : implanter les bâtiments de premier rang librement mais avec le souci de structurer un front de rue.

Rue de la Mare : le projet d'immeuble collectif traitera l'angle des voies créées à l'occasion du projet d'aménagement.

Description du site

Localisation et délimitation : Les opportunités de création de nouveaux logements sont essentiellement situées aux abords de la rue Principale.

Superficie

Environ 2 hectares de surfaces cumulées.

Occupation / usage actuels

À l'exception d'une parcelle non bâtie d'environ 1 ha à proximité de la salle des sports et d'une parcelle en cœur d'îlot, le reste des parcelles susceptibles d'évoluer sont déjà bâties.

Enjeux / objectifs

- Affirmer le centre-bourg comme une centralité vivante et dynamique.
- Faciliter la création de logements nouveaux dans le centre-bourg et contribuer ainsi à accueillir une population nouvelle dans le bourg bénéficiant d'une grande proximité de tous les équipements, commerces et services de la commune.
- Favoriser l'usage des transports en commun et conforter les déplacements de proximité à pied ou en vélo.

2/ Traitement des lisières

Pour chaque secteur, 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 : Tous les sites devront favoriser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé.

- Rues Principale et de la Fontaine : prendre en compte le projet d'aménagement de nouvel espace public à dominante végétale.
- Rues Principale et de la Lande : prendre en compte la proximité de la coulée verte aménagée par la commune et du projet de médiathèque.
- Rue de la Mare : les haies bocagères entourant le site devront au maximum être préservées et valorisées.

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

La performance énergétique des constructions conservées et rénovées devra être améliorée. Les implantations des nouvelles constructions devront tirer parti dans la mesure du possible des apports solaires (pièces de vie et espaces verts ouvert au sud).

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.

Périmètre de protection du monument historique de l'église.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Les différents sites bénéficient d'accès aux voies existantes.

Voies structurantes : Le secteur de la rue de la Mare devra prolonger la rue des Noisetiers pour bénéficier d'un double accès mais également créer une voie Est/Ouest qui a vocation si besoin à se prolonger ultérieurement vers l'Est.

Desserte en transports collectifs : Le centre-bourg est desservi par la ligne de bus n°65 qui permet de rejoindre la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : Les futurs habitants bénéficieront de la situation centrale des nouveaux logements et profiter ainsi d'une très grande proximité des équipements, commerces et services de la commune favorable aux déplacements piétons.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Chaque secteur devra être aménagé dans le respect des partis d'aménagement et des schémas d'ensemble définis.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

2. OAP " Le Placis de la Touche"

Extension urbaine : extension de la zone artisanale du Placis de la Touche



Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe à l'Est du centre-bourg, derrière le lotissement artisanal et à l'Est de la scierie Desaize. Le site s'ouvre sur de vastes espaces agro-naturels au Nord et à l'Est.

Superficie

Environ 2 hectares au total

Occupation / usage actuels

Le site est initialement constitué d'une parcelle à vocation agricole.

Enjeux / objectifs

Continuer le développement économique au nord permettant l'accueil de nouvelles entreprises en extension de la zone artisanale existante.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit l'extension de la ZA du Placis de la Touche

Mixité fonctionnelle : activités économiques avec l'accueil d'activités artisanales sur le secteur

Mixité sociale : Sans objet.

Densité minimale attendue par le SCoT : Sans objet.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les axes de projet sont les suivants :

- Permettre la continuité de la zone d'activité existante, en marquant la dynamique d'activités de Parthenay de Bretagne,
- Préservation des haies bocagères présentes sur le secteur en frange

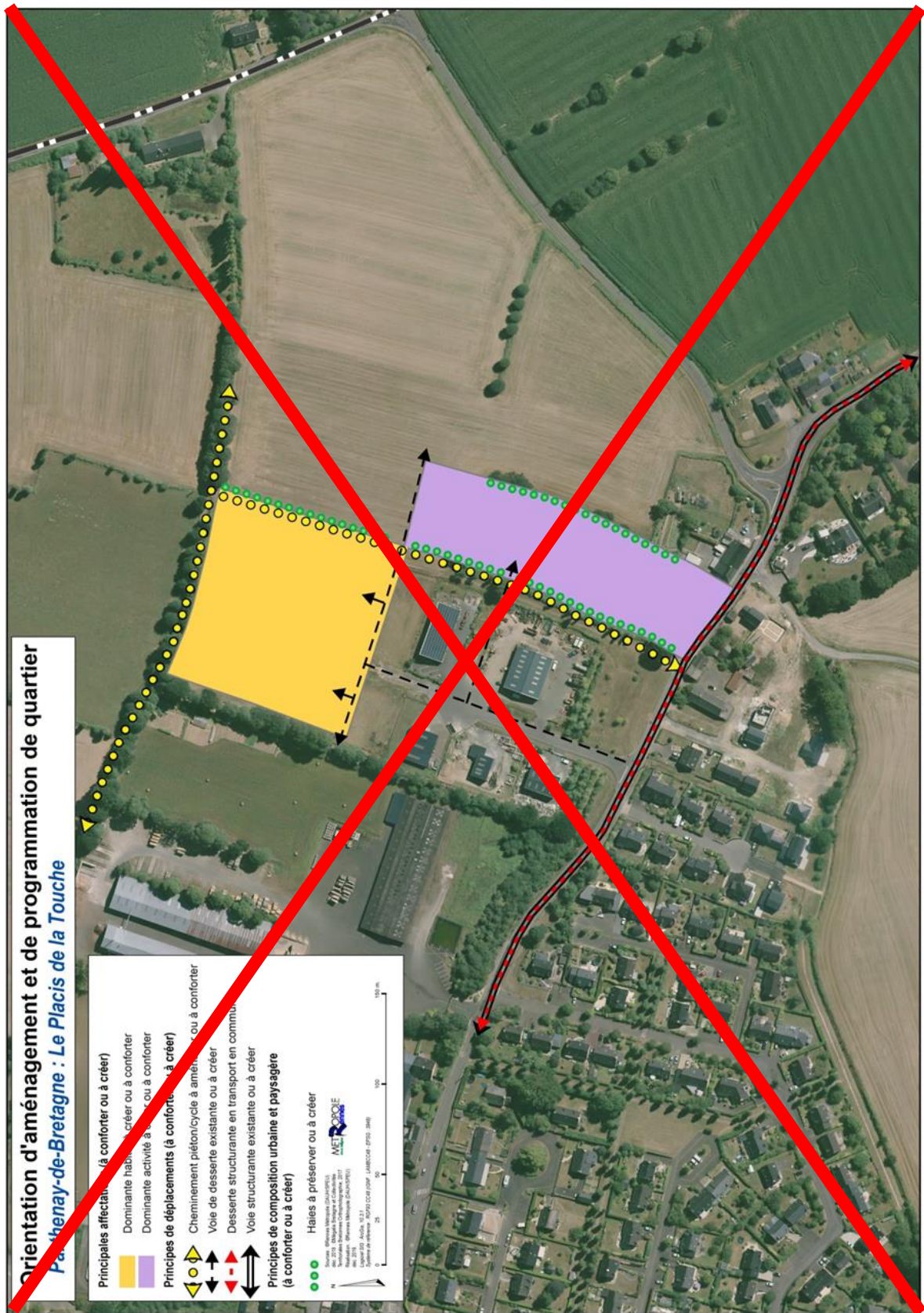
2/ Traitement des lisières

Le projet sera ouvert sur le chemin rural au nord de la parcelle, bordé d'une haie bocagère conservée, notamment par des chemins piétons.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Zone d'activités : le projet s'attachera à tirer parti des haies bocagères existantes.





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

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur :

- L'accès au projet se fera par le prolongement de la voie en attente vers l'Est réalisée lors de l'aménagement du lotissement artisanal.

Desserte en transports collectifs : Le quartier est desservi par les arrêts "La Noë" et "Le Placis de la Touche" de la ligne de bus n°65 qui permet de rejoindre la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : L'échelle du bourg de Parthenay-de-Bretagne est propice au développement des modes actifs. Le chemin rural situé au Nord du secteur permet notamment un accès aisé et sécurisé vers les équipements sportifs de la commune.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements (voirie, réseaux, eaux, électricité, assainissement, etc.).

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

3. OAP "Nord Croix Cornillé"

Extension urbaine : aménagement d'une zone d'habitations au Nord-Ouest de la commune



Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe au Nord-Ouest du centre-bourg, dans le prolongement du lotissement de "La Croix Cornillé". Le site s'ouvre sur de vastes espaces agro-naturels à l'Ouest et au Nord.

Superficie

Environ 2,1 hectares.

Occupation / usage actuels

Le site est initialement constitué de parcelles à vocation agricole.

Enjeux / objectifs

Créer un nouveau secteur à vocation d'habitat qui "terminera" le développement du Nord-Ouest du bourg, avec le secteur de Saint-Ahan à plus long terme.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat.

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.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Il s'agira de réaliser un petit quartier d'habitat pavillonnaire, où sera privilégié au maximum un gabarit R+1+C correspondant au bâti ancien de la commune.

En matière de composition urbaine, les efforts se porteront sur la recherche :

- d'apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud),
- de mitoyenneté et de compacité du bâti,
- de perméabilité des espaces notamment par la végétation des espaces publics ou privés,
- d'ouvertures vers la campagne à l'Ouest, notamment par des chemins piétons.

2/ Traitement des lisières

Un chemin piéton, intégré au "tour du bourg", sera réalisé en limite Ouest et, à plus long terme, le long de la RD 31.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Le terrain en lui-même ne comporte pas d'arbres et le projet devra créer une ambiance végétale au travers de l'aménagement des espaces publics. Il favorisera également les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé.

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

Pas d'orientation particulière.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OA "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : l'accès principal au projet se fera par la RD 31.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Le quartier est desservi par l'arrêt "Fontaine" de la ligne de bus n°65 qui permet de rejoindre la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : L'échelle du bourg de Parthenay-de-Bretagne est propice au développement des modes actifs. Par ailleurs, l'aménagement de cette opération se reliera aux chemins existants permettant de rejoindre facilement le bourg et ses commerces et équipements.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements (voirie, réseaux, eaux, électricité, assainissement, etc.).

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

