



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Romillé

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. Assurer un cadre de vie de qualité 9
2. Romillé : une commune accueillante 11
3. Conforter l'attractivité de la commune..... 13
4. Assurer la dynamique économique de la commune 14

Partie 2 Les OAP de quartier 16

1. OAP " Intensification du centre-bourg" 17
2. OAP " Secteur de la Houltais " 22
3. OAP "Placis Verdys" 26
4. OAP "Secteur du Champ Rouatard" 29
5. OAP "Secteur de la Houltais sud" 32
6. OAP "Secteur de la Chauvrais" 35

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).

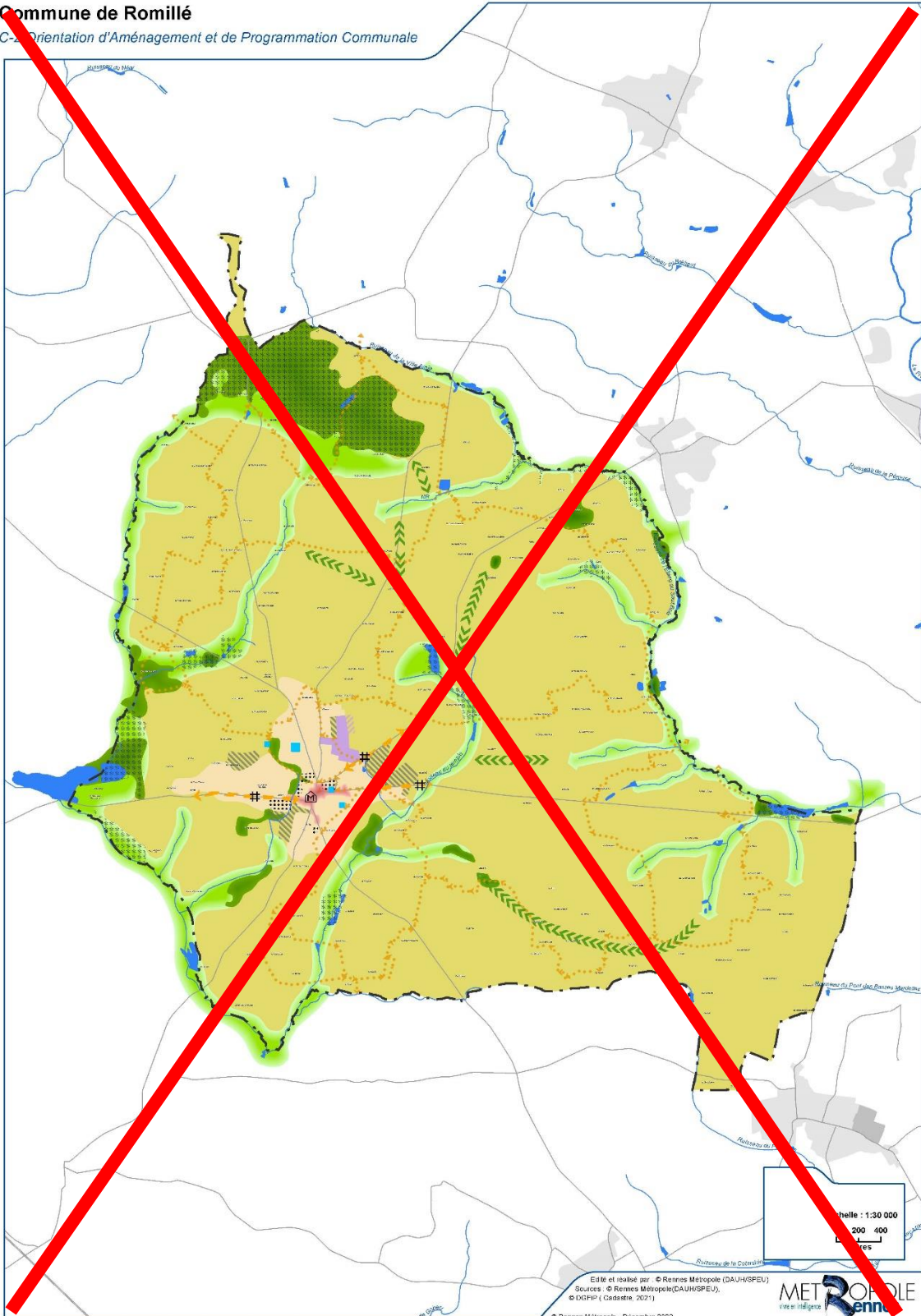


Partie 1

Le projet urbain communal

Commune de Romillé

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Édité et réalisé par : © Rennes Métropole (DAU/SPÉU)
Sources : © Rennes Métropole (DAU/SPÉU),
© DGFIP (Cadastré, 2021)
© Rennes Métropole - Décembre 2022

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 activités
- Secteur d'extension urbaine à dominante habitat

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

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

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

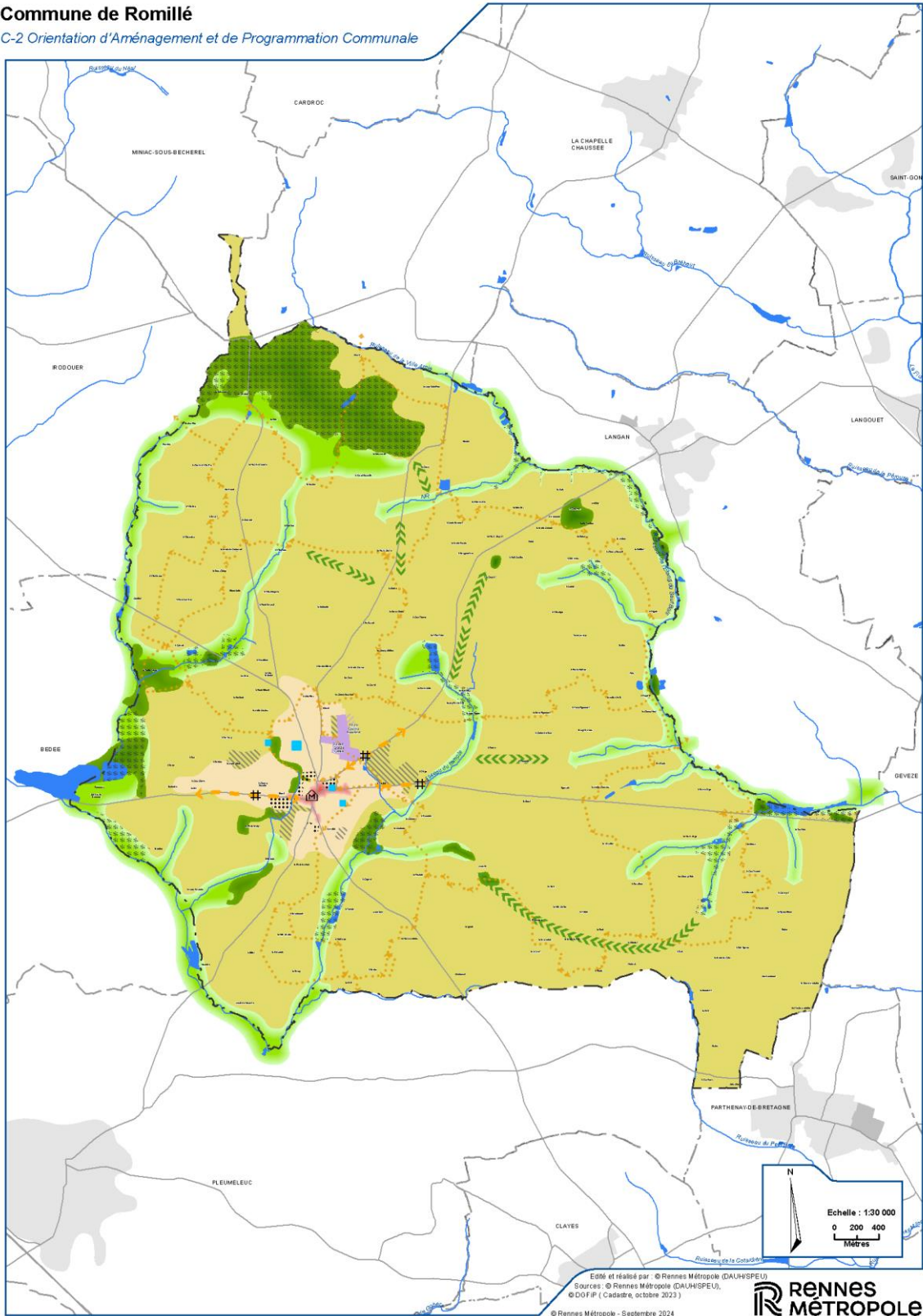
- Equipement communal
- Equipement supra communal
- Axe viaire

Eléments de contexte







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

Commune de Romillé









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 activités
-  Secteur d'extension urbaine à dominante habitat






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

-  Entrée de ville
-  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 et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

-  Equipement communal
-  Equipement supra communal
-  Axe viaire
-  Principaux cheminement doux communaux

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 de Romillé a souhaité dans un premier temps élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'échelle de son territoire communal afin de répondre aux enjeux des différentes lois qui viennent renforcer la prise en compte de l'environnement et de la protection des espaces agro-naturels en particulier. Il s'agit désormais d'inscrire résolument ce projet communal au sein du PLU intercommunal dans la dynamique des projets engagés comme la ZAC multi-sites ou à venir pour faciliter le développement harmonieux de la commune et de son bourg en premier lieu.

Après la phase de diagnostic et d'identification des enjeux, le conseil municipal a retenu 4 grandes orientations générales pour son projet de développement communal.

1. Assurer un cadre de vie de qualité

Préserver l'identité communale et ses qualités paysagères

Identifier et valoriser le patrimoine bâti et naturel

Romillé est une commune rurale dont l'identité repose en partie sur un patrimoine architectural riche et significatif. C'est pourquoi une étude a été menée, visant à répertorier le patrimoine bâti d'intérêt local. Le soutien de l'architecte-conseil peut être sollicité. Les conseils favorisent la sensibilisation des propriétaires, des artisans et des maîtres d'œuvre.

Ce recensement patrimonial permet de :

- repérer les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et déterminer les éléments remarquables des constructions,
- sensibiliser à leur préservation et apporter des conseils sur leur restauration,
- envisager un développement urbain respectueux de l'identité particulière de la commune.

Entretien et développer le bocage

La commune souhaite associer des actions en faveur de l'environnement telles que vues précédemment (biodiversité, corridors écologiques, continuités naturelles, protection et valorisation des boisements, haies et zones humides) avec des actions en faveur du paysage, le tout à valoriser dans une filière bois-énergie économiquement satisfaisante pour les agriculteurs.

Ce projet permet notamment :

- l'identification des boisements et haies à protéger, soit au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), soit au titre des éléments d'intérêt paysager 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,
- l'engagement d'une concertation des différents acteurs (agriculteurs, propriétaires fonciers, associations,...) en vue de sa mise en œuvre.

Conforter les continuités naturelles...

Protéger les Milieux Naturels d'Intérêt Écologiques (MNIE), les zones humides et les cours d'eau

La commune compte neuf MNIE représentant 6,1 % de la surface communale (176 ha). Elle compte également 208 zones humides, totalisant 152 hectares, soit 5,2 % du territoire. Il convient de protéger ces milieux sensibles par un zonage adapté ou par des mesures favorisant leur préservation, voire leur valorisation dans le cadre d'opérations d'urbanisme.

Trame verte et bleue : préserver et renforcer les connexions biologiques

De même, pour conforter la biodiversité et le rôle de l'eau dans l'environnement de la commune, il est important de s'attacher tout d'abord à protéger les secteurs sources du milieu naturel :

- en protégeant strictement les vallons,
- en connectant entre eux les milieux sources par le biais de protections de bois et haies et des zones humides mais aussi d'actions de plantations de nouvelles haies afin de créer des continuités naturelles,
- en recherchant la diversité d'essences locales ou adaptées au milieu.

C'est à ce titre que la commune s'inscrit pleinement dans les objectifs du programme de plantations de "Breizh Bocage" qui contribuera ainsi à renforcer et remettre en bon état les continuités naturelles et corridors écologiques.

...tout en favorisant la pratique de modes doux à usage culturel et de loisirs

Faciliter la découverte de la commune

- en confortant le réseau de cheminements, notamment en créant des boucles autour du bourg

La commune souhaite favoriser la découverte de la commune au travers de sa campagne en confortant l'important réseau de chemins de randonnée existants par la création de petites boucles de randonnées dans un paysage bocager bien préservé autour du bourg.

- en rapprochant les habitants du bourg et de la campagne

La diversification de l'activité agricole peut offrir des perspectives économiques nouvelles et complémentaires. C'est pourquoi la commune permet au travers de son projet :

- les changements de destination visant à diversifier l'activité agricole pour la vente directe à la ferme ou la réalisation de gîtes ou chambres d'hôtes, le camping à la ferme (...),
- la création de circuits courts de vente fermière : lait, viande, bois...
- le partage des savoir-faire et des échanges, autour de l'exploitation du bocage et de l'entretien des chemins de randonnée,

Il s'agit d'ouvertures à des pratiques agro-touristiques en développement. Plus globalement ces rapprochements tendent à montrer que monde agricole et citoyens convergent vers les mêmes intérêts, ceux de la reconnaissance des biens communs que représentent l'agriculture et les terres agricoles.

Favoriser la place de la nature dans le bourg

Valoriser et aménager un axe "vert" entre les prairies du Bignon et L'Hôtellerie

Déjà prévu par le Plan d'Occupation des Sols, la création du "parc du Bignon", organisé de part et d'autre du hameau du Bignon et rejoignant le secteur du Placis Verdys, doit permettre :

- d'assurer la liaison entre des équipements structurants de la commune (collège, salle de sports, salle culturelle),
- de jouer un rôle de connexion naturelle et biologique grâce à des aménagements donnant la priorité au végétal et à des actions comme l'éco-pâturage du bassin-tampon.

Prévoir un maillage végétal au sein des nouveaux secteurs

La création de nouveaux quartiers doit être l'occasion de valoriser le cadre de vie rural de Romillé. Afin d'éviter de créer des ruptures entre les quartiers et le centre, mais aussi pour ne pas couper le bourg de la campagne environnante, l'objectif du projet communal consiste à :

- créer des perspectives sur le bourg et sur la campagne,
- anticiper le traitement des franges entre le bourg et la campagne,
- aménager les entrées de bourg.

Créer des espaces verts et de loisirs

Les espaces verts et de loisirs seront également connectés aux milieux naturels : de caractère urbain en centre-bourg, les espaces verts seront de plus en plus naturels au fur et à mesure que l'on s'approche de la campagne. Le projet vise à :

- poursuivre la mise en valeur du vallon du Temple.
- créer un "parc-nature" à la Houltais accompagnant le vallon du ru de la Houltais,
- créer un "parc-loisir" au Placis Verdys accompagnant le vallon des ruisseaux du Bignon et de Briand,
- préserver les éléments de nature dans les extensions urbaines (zones humides, haies, fossés, arbres remarquables...).

Gérer durablement les ressources

Améliorer la gestion de l'eau et prévenir les risques naturels

La reconquête de la qualité de l'eau est possible. Afin d'assurer cet objectif, les aménagements futurs, tant en zone urbaine que naturelle, rechercheront :

- la mise en œuvre d'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,
- à reprofiler si besoin les cours d'eau, par la recherche de profils aux formes naturelles pour favoriser leur pouvoir auto-épurateur et réduire les risques d'inondation,
- la protection de l'ensemble du réseau hydrographique et des bas-fonds par un zonage naturel,
- la protection du réseau bocager et la recherche de continuités, comprenant fossés et talus,
- la protection de l'ensemble des zones humides (qui jouent un rôle de rétention important) recensées sur la commune, qui constituent des

sites privilégiés d'épuration naturelle des eaux de ruissellement du bassin et de limitation des inondations.

Prendre en compte le changement climatique en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables

La gestion des ressources et nuisances doit être mise en rapport avec les enjeux d'adaptation au changement climatique pour lesquels la commune de Romillé souhaite traduire cette ambition par :

- 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 Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Rennes Métropole, notamment en favorisant les énergies renouvelables (solaire thermique, solaire photovoltaïque, petit éolien, ...) et en limitant la consommation énergétique des bâtiments publics.

Prendre en compte le changement climatique par la conception des projets d'aménagement et des constructions

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

Cela passe aussi par des aménagements d'espaces publics conçus en prenant en compte cet objectif par :

- la présence de l'eau et du végétal dans les aménagements,
- la prise en compte des principes d'une conception bioclimatique des aménagements et constructions, qui a pour objectif principal d'obtenir des conditions de vie et de confort d'ambiance de manière la plus naturelle possible,
- la protection de l'ensemble des zones humides (qui jouent un rôle de rétention important) recensées sur la commune, qui constituent des sites privilégiés d'épuration naturelle des eaux de ruissellement du bassin et de limitation des inondations,
- la perméabilité des sols dans les extensions urbaines et dans le renouvellement urbain,
- la limitation de l'urbanisation dans les vallons ou sur la ligne de crête exposée aux vents violents dominants,

- la perméabilité des sols dans les extensions urbaines et dans le renouvellement urbain,
- la limitation de l'utilisation des matériaux absorbant trop la chaleur (noir) ou réfléchissant trop la lumière (blanc ou vitrine).

2. Romillé : une commune accueillante

Assurer l'accueil résidentiel en limitant la consommation foncière

Participer au développement global de l'agglomération

Il s'agit de poursuivre le développement de la commune dans le respect des objectifs du programme Local d'Habitat (PLH) et de s'inscrire dans la logique du développement prévu au SCoT du Pays de Rennes.

Dans ce cadre, les nouveaux objectifs de production de logements se traduiront à travers plusieurs projets urbains sur la commune, combinant renouvellement urbain et extension, en particulier :

- La mise en œuvre du renouvellement/intensification du bourg sur différents sites complexes du centre ou en périphérie immédiate (secteurs de L'Encrier, Vaunoise/Templiers, Verger, Mettrie, Perronaye Sud, **Chauvrais**). Ces secteurs correspondent soit à des dents creuses, soit à des sites bâtis qui pourront muter à plus ou moins longue échéance. D'autres secteurs déjà urbanisés pourraient également évoluer de façon spontanée notamment à l'occasion des cessions immobilières. Le potentiel de logements sur ces différents sites est évalué à environ 300 dont seulement une partie devrait être réalisée à l'horizon 2035, vu la complexité des interventions envisagées, d'un point de vue foncier et surtout, économique (*Voir les OAP de quartier – Intensification du centre-bourg et secteur de la Chauvrais*).
- La poursuite de l'urbanisation du Champ Rouatard en extension urbaine, par voie de mutation d'une partie de la zone d'activités du Champ Rouatard, pour une vingtaine de logements (*Voir OAP de quartier - secteur du Champ Rouatard*).
- L'engagement de la Zone d'aménagement Concerté (ZAC) multi-sites sur les secteurs de la Houltais à l'est du bourg et du Placis Verdys/L'Hôtellerie au sud du bourg en extension urbaine pour une capacité d'accueil d'environ 300 logements (*Voir OAP de quartier – ZAC multi-sites Houltais/Placis Verdys*).

- L'engagement d'une petite opération d'habitat à la Houltais, au sud de la ZAC du même nom (Voir OAP de quartier – La Houltais).

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.

Permettre la réalisation d'un parcours résidentiel

Le projet se fonde en premier lieu sur un souhait d'accompagnement du parcours résidentiel des habitants actuels et futurs pour que jeunes, familles monoparentales, couples avec enfants et personnes âgées notamment, trouvent une solution d'habitat adaptée à leurs besoins et à leurs revenus.

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.

Promouvoir une densité plus forte des nouvelles opérations d'urbanisme tout en veillant à une qualité de vie

Le PLH en vigueur définit des objectifs de densité minimale (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (35 logements par hectare) et en renouvellement urbain (41 logements par hectare) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

En complément de ces objectifs, la commune de Romillé va mettre en œuvre une gestion économe 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 patrimonial du bourg,
- en veillant à réaliser des espaces publics intégrant des fonctions et usages diversifiés et prenant en compte le caractère patrimonial du centre,
- en hiérarchisant au mieux le réseau de voirie et proposant des gabarits de voies adaptés à la destination de la voie (desserte principale, desserte de quelques parcelles,...),
- en édictant des règles favorables à la mise en œuvre de projets respectant les critères des SCoT et PLH en vigueur.
-

Favoriser l'accueil de nouveaux habitants grâce à la mixité sociale et intergénérationnelle

Par la mise en œuvre des dispositifs du PLH

Le parc de logements de la commune, longtemps caractérisé par une part importante de pavillons individuels, s'est diversifié depuis une dizaine d'années en accueillant des formes semi-collectives et collectives. Les opérations en cours et en projet vont poursuivre ce mouvement.

Outre cette diversification des formes d'habitat, le projet communal vise la mixité des programmes (locatif social et intermédiaire, accession aidée et libre) au sein des nouveaux projets afin de favoriser les parcours résidentiels et l'accès des logements au plus grand nombre dans le cadre des dispositions prévues au PLH.

Adapter l'offre en équipements et services pour accompagner la croissance démographique

Permettre l'accroche entre les secteurs existants et les futures extensions urbaines

La commune est pourvue de services et équipements de bon niveau et bien intégrés au cœur de la zone urbanisée, formant un "arc des équipements" constitués de trois pôles principaux et concentré dans un rayon de 500 m autour de la mairie et église et proches d'arrêts de bus.

L'enjeu de la commune est de conforter ces polarités en :

- développant les pratiques libres par appropriation du plus grand nombre des espaces publics autour du collège / parc du Bignon, à connecter avec le futur secteur d'habitat de la Ménaudière, et de la coulée verte du Temple notamment,
- regroupant les équipements dédiés à l'enfance-jeunesse,
- réorganisant l'Encrier afin d'optimiser les équipements culturels et socio-culturels,
- développant les pratiques intercommunales.

Renforcer le pôle de L'Encrier grâce au renouvellement urbain

Au-delà des enjeux spécifiques aux équipements, le secteur de L'Encrier doit trouver une place reconnue dans le développement de la commune grâce à la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain permettant de reconfigurer l'espace public et de créer à terme de nouveaux logements.

Cette opération permettra ainsi :

- d'accueillir une nouvelle population au cœur du centre-bourg,

- d'assurer une liaison à terme entre le centre-bourg et le supermarché pour les fonctions commerciales,
- de développer des usages intergénérationnels et diversifiés de l'espace public.

3. Conforter l'attractivité de la commune

Développer les modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture

Améliorer les liaisons modes doux entre les différents équipements et les commerces

Il est nécessaire de favoriser de bonnes relations entre les équipements et les quartiers. Cela passe notamment par la valorisation des espaces publics dans l'ensemble du bourg.

Les équipements, commerces, services constituent des lieux privilégiés générant des besoins de déplacement importants au sein d'une commune.

Il est donc intéressant de travailler sur les moyens à mettre en œuvre pour inciter le plus largement à la pratique de la marche à pied et du vélo pour des déplacements courts :

- en structurant le maillage piéton par des axes majeurs, notamment en faisant converger les axes piétonniers et cyclables vers les équipements et commerces,
- en 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.

Favoriser l'usage des différents modes de déplacements (transports en commun, covoiturage, ...)

Le projet communal est notamment fondé sur le renforcement des modes actifs en limitant le plus possible les extensions urbaines autour du bourg de Romillé.

Cela se traduira par :

- la convergence des axes piétonniers et cyclables vers les points d'arrêts du bus,
- la mise à disposition de parkings pour le covoiturage,
- la création d'un abri vélos au niveau de la place des Frères Aubert.

Poursuivre le maillage des voiries

Concevoir des nouveaux secteurs intégrés au bourg

Les futures extensions devront privilégier la mise en place d'un réseau de voiries maillé, en évitant dans la mesure

du possible les impasses, solution permettant une variété des modes de déplacements et une évolutivité des îlots bâtis dans le temps.

Mettre en œuvre le plan de modération de la vitesse et de sécurité

Sécuriser les entrées de bourg

Le Plan Communal de Déplacements élaboré à l'occasion du PLU a mis l'accent sur la question de la vitesse trop importante constatée sur les routes d'accès au centre-bourg. Un programme de "modération de la vitesse" a été proposé, visant en particulier à sécuriser ces entrées de bourg.

Cela concerne notamment :

- la rue de la Chauvrais,
- la rue de Perronnay,
- la rue de Brocéliande,
- la rue des Trois Évêchés,
- les rues de Galerne / Vaunoise,
- les rues de Montmuran / Templiers.

Cet objectif passe aussi par la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain de nature à ralentir la vitesse grâce à la maîtrise de la forme urbaine et de la qualité architecturale et paysagère.

Développer des espaces publics de qualité pour de nouveaux usages

Que ce soient les projets situés dans le centre-bourg ou en extensions urbaines, ils devront donc conforter l'histoire de la commune et sa géographie :

- en créant des espaces conviviaux et attractifs en lien avec la diversité des fonctions (valorisation d'un axe "vert" dans le bourg depuis le parc du Bignon, aménagement des places de la Mairie et de l'Église,
- en ouvrant les quartiers par des liaisons, des axes visuels mais également par la création d'espaces de proximité appropriables par tous.
- par la création d'espaces publics conviviaux et attractifs en lien avec la diversité des fonctions et favorisant particulièrement les modes doux,
- en développant des usages intergénérationnels et diversifiés de l'espace public.

Mettre en œuvre le renouvellement urbain

Saisir les opportunités de mutation du foncier et du bâti

Dans une commune à la morphologie si marquée par son histoire, les objectifs de dynamisation du bourg passent

nécessairement par des projets de renouvellement urbain qui permettront par ailleurs de :

- minimiser la consommation d'espaces agro-naturels ou forestiers,
- diversifier les formes urbaines et les typologies bâties,
- favoriser la mobilité résidentielle au sein de la commune et ainsi renforcer l'attractivité de la commune.

Renforcer l'identité communale par la création de nouveaux "contours"

Le "renouvellement" de la commune doit également se concrétiser non seulement par des programmes immobiliers mais aussi par différentes actions de type animation commerciale, d'embellissement du bourg et par l'adaptation des projets d'aménagement de voirie ou même lors de leurs créations.

Dans ce cadre, la référence aux traces historiques que sont les contours de la Motte et du Bignon, valorisés en 2017, doit être recherchée. Cela devra particulièrement être le cas pour les projets :

- de renouvellement urbain de L'Encrier,
- de liaison entre la rue de Perronnay et la rue de la Vaunoise dans le cadre de la ZAC multi-sites

Il est souligné que l'ensemble de ces actions s'inscrit de façon transversale dans la prise en compte des enjeux de santé publique et d'adaptation / atténuation face au changement climatique.

4. Assurer la dynamique économique de la commune

Conforter et étoffer les activités commerciales du centre-bourg

L'augmentation significative de la population de la commune va favoriser le maintien des commerces et services pour lesquels il est nécessaire de trouver des réponses appropriées :

- en concentrant les créations de commerces et de services prioritairement autour des places de l'Église et de la Mairie,
- en utilisant l'outil permettant d'interdire le changement de destination de bâtiments commerciaux.

Favoriser les continuités commerciales pour une meilleure synergie

Cet enjeu de centralité se matérialise par la définition d'un périmètre dit de "centralité" tel que défini par le SCoT du Pays de Rennes, lequel donne les outils nécessaires au maintien d'une synergie commerciale notamment en

priorisant la création de nouveaux services et commerces à l'intérieur de ce périmètre.

À Romillé, cela se traduit par un phasage en deux temps :

- à court terme, avec un périmètre restreint sur le centre "historique" afin d'accompagner et de maintenir le tissu commercial existant, voire de le conforter,
- à plus long terme, avec un périmètre étendu jusqu'au supermarché.

Promouvoir l'activité agricole

Protéger au maximum les outils : le foncier et le patrimoine bâti

L'interdiction de nouvelles constructions autres que celles utiles à l'activité agricole est une mesure concrète qui empêche le mitage des terres par des tierces personnes.

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'interdire le changement de destination des bâtiments agricoles en zone A,
- de limiter à un seul logement par site d'exploitation agricole le nombre de logement autorisé en zone A.

Celles-ci contraignent en effet les pratiques et les installations agricoles car la proximité d'habitations restreint les possibilités d'élevage, de stockage, de transformation, ou encore d'épandage.

Prendre en compte les déplacements des engins agricoles

Dans le cadre du projet communal, les nouvelles opérations d'urbanisme devront prendre en compte les besoins de circulation des véhicules agricoles en vue de proposer des alternatives à leur passage dans le centre-bourg.

Répondre à la demande des entreprises du secteur de Romillé

Faciliter les implantations artisanales dans la ZA du Champ Rouatard reconfigurée

Bien que située à l'écart des grandes infrastructures, la commune de Romillé doit offrir aux entreprises la capacité de se maintenir ou de se créer sur la commune et de permettre ainsi un rapprochement entre les zones d'habitat et d'emploi au sein du secteur Nord de Rennes

Métropole. C'est pourquoi la commune souhaite adapter l'aménagement de la ZA du Champ Rouatard en compensant la réduction de son périmètre à l'ouest, par sa transformation en secteur résidentiel, grâce à une extension sur environ 1 hectare à l'est de la zone, en continuité de l'opération.



Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP " Intensification du centre-bourg"

Le centre-bourg de Romillé comprend l'ensemble des services et équipements (mairie, école, collège, cinéma, maison de retraite...) ainsi qu'un tissu commercial diversifié. Les rues de la Perronaye, de la Vaunoise, des Trois Évêchés ainsi que les places de la Mairie et de l'Église en constituent les axes structurants, sur lesquels le bâti ancien est souvent positionné à l'alignement.



Description des sites

Localisation et délimitation : Les sites privilégiés pour assurer le renouvellement urbain se situent essentiellement dans le centre-bourg ou à proximité immédiate, bien répartis le long des axes historiques de la commune et du Contour du Bignon.

Superficie

- L'Encrier : 1,0 ha
- Le Verger : 1ha environ dont 7 500 m² environ urbanisables
- Vaunoise/Templiers : 0,5 0,8 ha
- La Mettrie : 0,9 ha
- Perronaye Sud : 1,7ha



Occupation / usage actuels

À l'exception d'une parcelle non bâtie de près d'1 ha en cœur d'îlot de la Mettrie, 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 tout en économisant le foncier agricole.
- Favoriser l'usage des transports en commun et augmenter les déplacements de proximité à pied ou en vélo.
- Conforter l'appareil commercial et l'offre de services du centre-bourg.
- Renforcer l'identité de la commune par des opérations respectueuses de l'histoire du bourg et de son patrimoine.

Vocation et programmation

Vocation : Les cinq secteurs de renouvellement urbain auront une vocation à dominante résidentielle. Le potentiel envisagé est d'environ 200 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 l'Encrier pourra accueillir **de nouveaux équipements, ainsi que des commerces et services en rez-de-chaussée d'immeubles le long de la rue des Trois Évêchés.**

Mixité sociale : il est prévu de respecter les principes de diversité des types de logements, en associant logements collectifs, intermédiaires, des maisons groupées ou

encore des maisons individuelles selon une répartition respectant les critères du PLH en vigueur.

Densité attendue par le SCoT : 20 logements à l'hectare, mais les différents projets de renouvellement urbain conduisent à des densités variées nettement supérieures.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

De manière générale chaque secteur devra concourir à une diversification des typologies de logements tout en respectant un principe de transition avec les formes urbaines des tissus bâtis voisins. Pour autant, chaque secteur développera ses propres particularités.

L'Encrier : ce secteur associera des projets de nouveaux immeubles collectifs, implantés le long des rues, **avec des espaces publics** et équipements publics existants à conforter, ~~voire même~~ à agrandir et à créer selon les besoins. ~~Il pourrait s'agir aussi de créer un nouveau lieu de convivialité en complément du jardin existant.~~

Le Verger : les projets devront ici tenir compte de la sensibilité particulière des lieux. Une mixité des formes sera recherchée, en programmant tant des immeubles collectifs que des logements intermédiaires ou des maisons individuelles groupées. Leurs implantations pourront varier entre alignements sur rue mais aussi des implantations plus libres au sein d'espaces verts.

Vaunoise/Templiers : au regard d'une configuration du site complexe, les projets auront une liberté d'implantation en cherchant à conserver une part significative d'espaces verts.

La Mettrie : ce projet sera composé d'une vingtaine de maisons individuelles.

Rue de la Perronaye Sud : ce secteur pourra accueillir une variété de formes urbaines. La rue de la Perronaye, sera structurée par des immeubles parallèles à la rue, alors que le cœur d'îlot pourra être composé par des formes urbaines plus variées, notamment intermédiaires et des maisons individuelles groupées ou sur lots à bâtir.

2/ Traitement des lisières

L'Encrier : le projet a vocation à "élargir" le centre-bourg en reproduisant des formes proches de ce qui existe dans l'environnement proche.

Le Verger : il convient ici de s'inspirer des traces de l'histoire du bourg avec en particulier ses contours comme celui du Bignon tout proche. Mais il sera également nécessaire de s'appuyer sur la sensibilité paysagère très particulière du secteur avec notamment le verger et le parc du Bignon.

Vaunoise/Templiers : le projet tiendra compte de l'environnement proche constitué à la fois d'immeubles mais aussi de logements individuels sur rue.

La Mettrie : ce projet sera en cohérence avec le tissu bâti environnant pavillonnaire.

Rue de la Perronaye Sud : ce projet assurera à la fois une transition avec le centre-bourg le long de la rue de la Perronaye mais aussi avec le projet de ZAC sur le secteur du Placis Verdys.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Prise en compte de la trame verte existante en particulier pour les secteurs du Verger et Vaunoise/Templiers.
- Favoriser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé pour tous les secteurs.
- Bien intégrer le verger et le jardin existant sur le secteur Vaunoise/Templiers.
- Créer des espaces publics favorisant les rencontres et l'animation, notamment pour les secteurs de L'Encrier et du Verger.
- Favoriser des continuités paysagères, notamment visuelles et arborées vers l'église pour le secteur du Bignon.

La Mettrie : Sur l'espace privé, un objectif de végétalisation est appliqué à la parcelle de l'ordre de 40% de surfaces éco-aménagées dont une part non négligeable de pleine terre est attendue. Pour le calcul des surfaces éco-aménagées, il est possible de s'appuyer sur la définition réglementaire.

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

Les projets devront s'inspirer au maximum des principes bioclimatiques lors de la conception du bâti et de qualité des constructions, notamment par :

- La recherche d'apports solaires passifs (orientation +/- 35° par rapport au sud) et de la compacité du bâti,
- L'utilisation à privilégier de matériaux biosourcés,

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'Encrier : la desserte est assurée par les rues des Trois Évêchés, des Frères Aubert et de la Chauvrais.
- Le Verger : en plus des accès possibles depuis le contour du Bignon, il est prévu la création d'un accès automobile depuis la rue de la Galerne.
- Vaunoise/Templiers : le projet assurera une liaison automobile entre les rues de la Vaunoise et des Templiers.
- La Mettrie : ce projet sera en prolongeant la rue René Dumont.
- Rue de la Perronaye Sud : à minima, ce projet sera desservi par les rues de la Perronaye et du Placis Verdys.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Tous les secteurs bénéficient de la proximité des arrêts bus du centre-bourg de Romillé

Desserte pour les modes actifs : La grande proximité du centre-bourg de tous les secteurs faciliteront les déplacements à pied vers les commerces, services et équipements de la commune.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

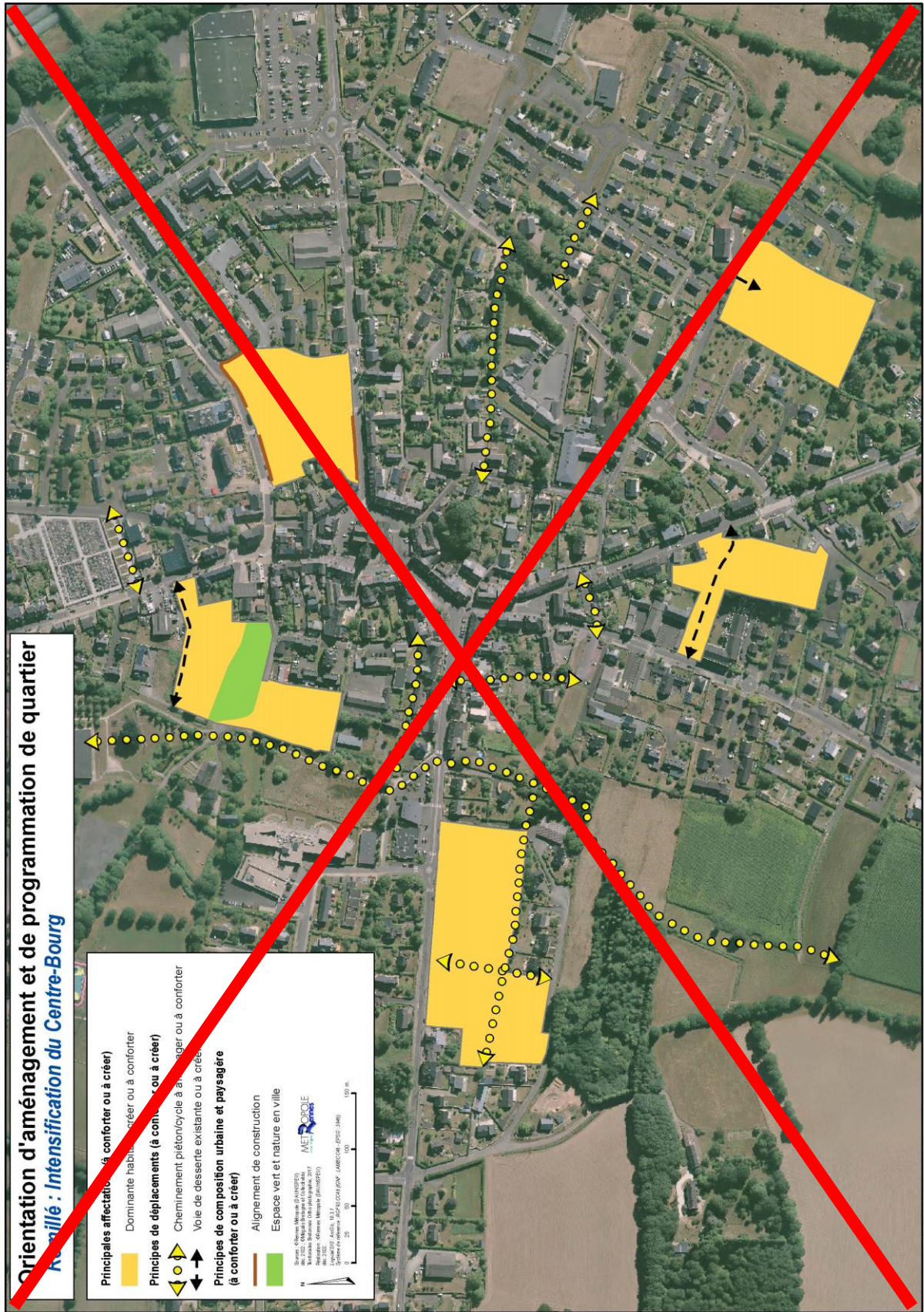
- L'Encrier / Vaunoise-Templiers : aménagement dans le cadre de permis de construire ou permis d'aménager successifs ;
- Le Verger : urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble au nord du chemin du Bignon ; aménagement dans le cadre de permis de construire ou permis d'aménager successifs au sud dudit chemin ;
- Rue de la Perronaye Sud : urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ;
- La Mettrie : urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.





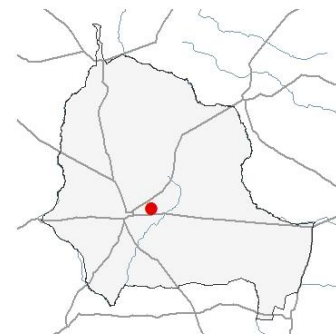
La Municipalité a décidé de réfléchir à l'ouverture à l'urbanisation de trois sites et de faire réaliser des études préalables sur ceux-ci (études de faisabilité, diagnostic environnemental).

Il a été décidé que le développement des sites soit phasé dans le temps (afin de limiter les impacts des futures constructions sur les équipements publics existants) et que soient traitées dans le projet les problématiques d'habitat diversifiées, d'équipements publics, de circulations, de valorisation des espaces publics et des espaces verts.

Désireux de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, les élus ont souhaité inscrire la mise en œuvre de leur projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté multi-sites pour deux de ces sites, le troisième ayant été réalisé sous la forme d'un lotissement communal au Champ Rouatard.

Cette ZAC se développe sur deux secteurs distincts d'extensions urbaines : la Houltais et le Placis Verdys.

2. OAP " Secteur de la Houltais "



Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe au Nord-Est du centre-bourg. Le site s'ouvre sur de vastes espaces agro-naturels au Nord et à l'Est.

Superficie

Environ 8 hectares.

Occupation / usage actuels

Le site est constitué d'une parcelle à vocation agricole non bâtie, bordée sur toute sa frange Est par une haie bocagère et un chemin.

Enjeux / objectifs

- Affirmer la limite Est de la commune par la création d'un quartier qui permettra à terme d'agrandir la centralité jusqu'au supermarché par la nouvelle offre de logements.
- Inscrire les nouvelles constructions dans le paysage.
- Prolonger la vallée du Temple par l'aménagement d'un "Parc Nature" mettant en scène l'eau et le ruisseau.
- Définir un maillage de continuités piétonnes à l'échelle du quartier se connectant avec le réseau de cheminements piétons existants et distribuant sur le parc du Temple et les équipements publics.
- Créer des entrées de bourg incitant à réduire la vitesse par l'aménagement de nouveaux carrefours sur les routes de Gévezé et de Langan tout en prévoyant des continuités d'espaces publics de qualité jusqu'au centre-bourg de Romillé.

Vocation et programmation

Vocation : Le programme des constructions de ce secteur prévoit la réalisation d'environ 190 logements. Ils seront

répartis pour les 2/3 de logements individuels et 1/3 de collectifs et intermédiaires.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

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

Densité minimale attendue par le SCoT : 20 logements à l'hectare mais les choix opérés conduisent à une densité proche de 25 logements/ha.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le secteur de la Houltais est traité sous la forme d'un quartier qui vient s'adosser à la vallée, en frange du ruisseau du Launay Pas de l'Oie. Initialement contenue sur son plateau, la commune s'accroît, avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Houltais, sur son versant voisin. Posté sur son flanc, le nouveau quartier assume sa position et son rôle d'espace transitoire entre la ville et la campagne. Il se caractérise par :

- une strate bâtie, construite en belvédère sur le parc, le talweg, affirmant son enceinte sur la partie ouest ;
- une strate nommée "basse-cour" traitée sous forme d'une cité-jardin en son cœur,
- une strate "haute-cour" qui se distingue par la relation intime qu'elle entretient avec le rempart végétal que constitue la haie bocagère existante en limite nord-est.

2/ Traitement des lisières

La haie bocagère existante en limite Est du secteur sera conservée et le chemin rural réapproprié afin d'offrir un nouveau maillon du "tour de bourg" piéton pour les promenades de courtes distances.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

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

- Le parc "Aqua-forestier" ou "parc nature" sera le support à diverses activités de plein air. Il sera reconnecté au chemin creux existant dans la partie nord-est du site par des lanières paysagères qui compartimenteront le site en macro-îlots. Elles irrigueront le site et serviront de support aux cheminements piétons. La desserte de la cité-jardin et du "rempart végétal" sera assurée par ces éléments paysagers.
- Dans l'axe de l'accès principal, une perspective sera aménagée sur un cœur d'îlot afin de prolonger le regard sur le chemin creux en second plan.

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

Le projet développera au moins un îlot dont la performance énergétique devra atteindre le label Passivhaus. Pour atteindre cet objectif, il est privilégié de le mettre en œuvre sur un immeuble collectif.

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 : La desserte de la cité-jardin et du "rempart végétal" sera assurée par une rue "forestière", une "cour urbaine" ainsi qu'une venelle rappelant les caractéristiques historiques du bourg.

Voies structurantes : Le "belvédère habité" sera desservi par une rue urbaine, voie structurante du quartier qui aura vocation à raccorder la route de Gévezé à la route de Langan à plus long terme.

Desserte en transports collectifs : Le quartier est desservi par l'arrêt "Place des Frères Aubert" et sera à terme desservi par un nouvel arrêt lorsque le secteur de la Houltais sera aménagé. La ligne de bus n°82 permet de rejoindre la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : L'ensemble sera largement traversé par la création de chemins reliant la partie agglomérée de la commune. Le projet contribuera à la création d'un chemin assurant la fonction de "tour du bourg" grâce à l'intégration du chemin creux formant la limite Est de l'opération.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

- ZAC "secteur de la Houltais" : urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Route de Langan : aménagement dans le cadre de permis de construire ou permis d'aménager successifs.

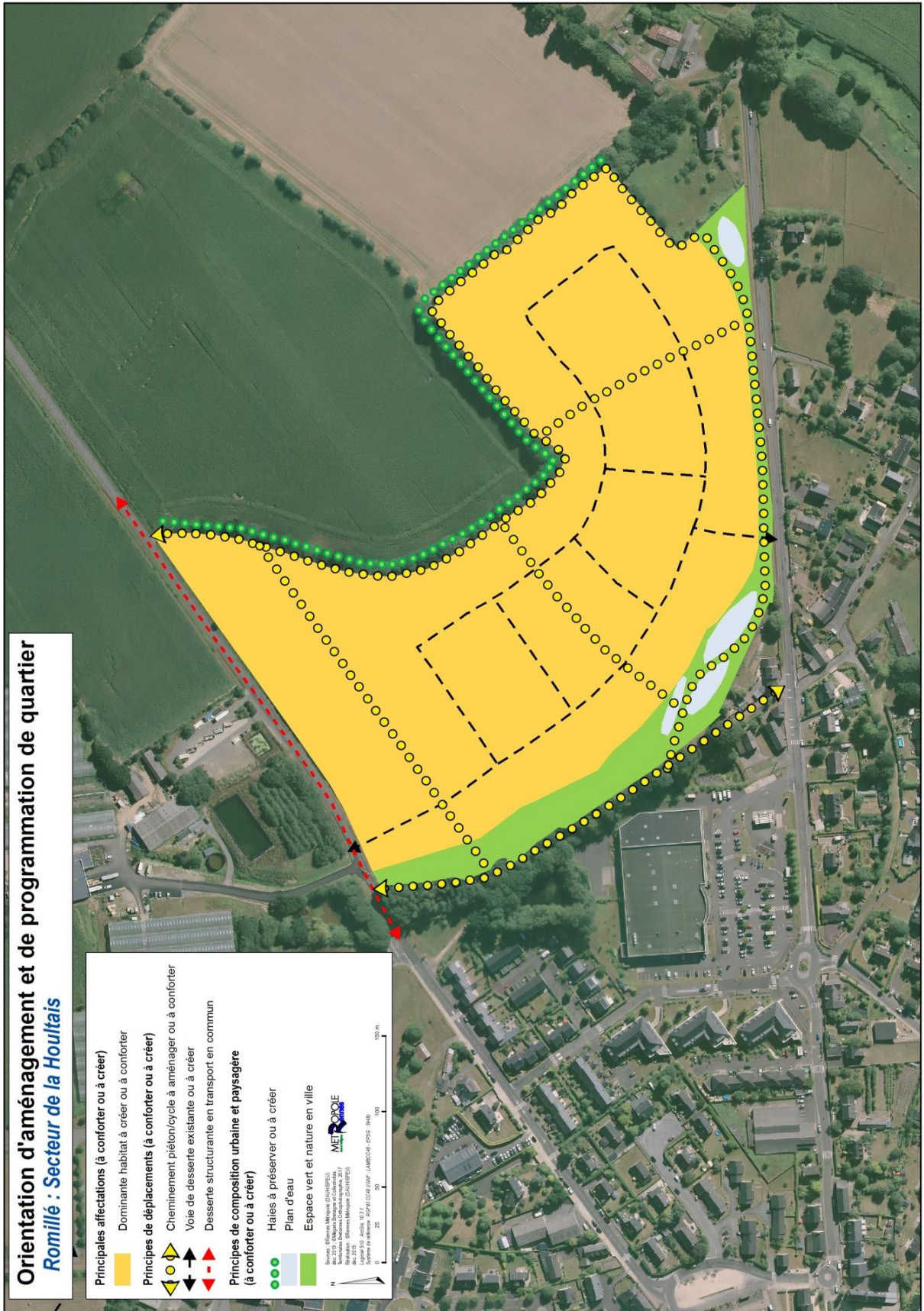
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

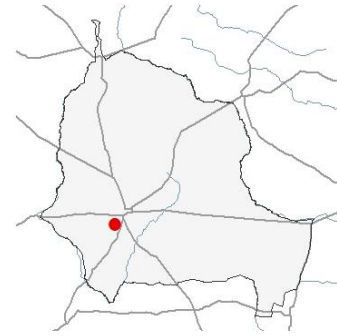
Echéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Partie à vocation d'habitation : La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2020-2025.





3. OAP "Placis Verdys"



- Réhabiliter la continuité de vallée jardinée et cultivée ainsi que la continuité hydrographique jusqu'au centre-bourg, notamment par la conception d'un "axe vert" depuis le parc du Bignon.
- Recomposer le boisement existant conservé en un parc forestier de loisirs.

Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe en limite Sud-Ouest du centre-bourg.

Superficie

Environ 5,2 hectares dont environ 1 ha d'espaces verts publics.

Occupation / usage actuels

Le site du Placis Verdys est en continuité avec le centre-bourg et est situé en balcon sur la vallée dans laquelle s'écoule le ruisseau du Bignon, qui remonte jusqu'au centre-bourg. Il est actuellement essentiellement à vocation agricole. De plus, sur sa partie ouest, le site accueille un boisement existant composé principalement de résineux et de peupliers.

Enjeux / objectifs

- "Agrandir le centre-bourg" par la nouvelle offre de logements situés à deux pas de ses commerces/services et équipements.
- Faciliter l'usage des transports en commun et la pratique des modes actifs par la très grande proximité du centre-bourg.
- Inscrire les nouvelles constructions dans le paysage.

Vocation et programmation

Vocation : Le programme des constructions de ces secteurs prévoit la réalisation d'environ 115 logements. Ils seront répartis pour les 2/3 de logements individuels et 1/3 de collectifs et intermédiaires.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

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

Densité minimale attendue par le SCoT : 20 logements à l'hectare mais les choix opérés conduisent à une densité supérieure.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le secteur du Placis Verdys-L'Hôtellerie dispose de trois séquences particulières :

- la "rotule" entre le centre-bourg et le nouveau quartier,
- les "terrasses habitées" en espalier afin de créer un épannelage urbain adapté à la topographie du site,
- la "transition ville/campagne" par l'aménagement d'un parc-loisir prolongeant l'axe vert du Bignon.

2/ Traitement des lisières

Le bois et le vallon seront préservés et assureront la transition avec les espaces agricoles limitrophes.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- L'axe "vert" à structurer depuis la prairie du Bignon trouvera sa continuité sur ce secteur au travers de l'aménagement d'une "vallée cultivée", sur laquelle se reconnecteront l'ensemble des cheminements doux, dans les perspectives des cours urbaines orientées Est-Ouest.
- L'entrée de quartier sera traitée autour de la "rue orientée" par un parking paysager,
- Le bois existant sera conservé sous la forme d'un parc forestier.

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

Le projet développera au moins un îlot dont la performance énergétique devra atteindre le label Passivhaus. Pour atteindre cet objectif, il est privilégié de le mettre en œuvre sur un immeuble collectif.

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 : Une rue de "desserte" donnera sur l'impasse du Placis Verdys, alors qu'une "cour urbaine" traversera la partie sud du quartier et une rue "orientée" sera connectée sur la rue des Templiers.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Le quartier est desservi par les lignes de bus n° 81 et 82 aux arrêts "Mairie" et "Mettrie Templiers" Elles permettent de rejoindre la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : Ce secteur sera pourvu de chemins, notamment depuis les rues de la Perronaye et de la Vaunoise.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

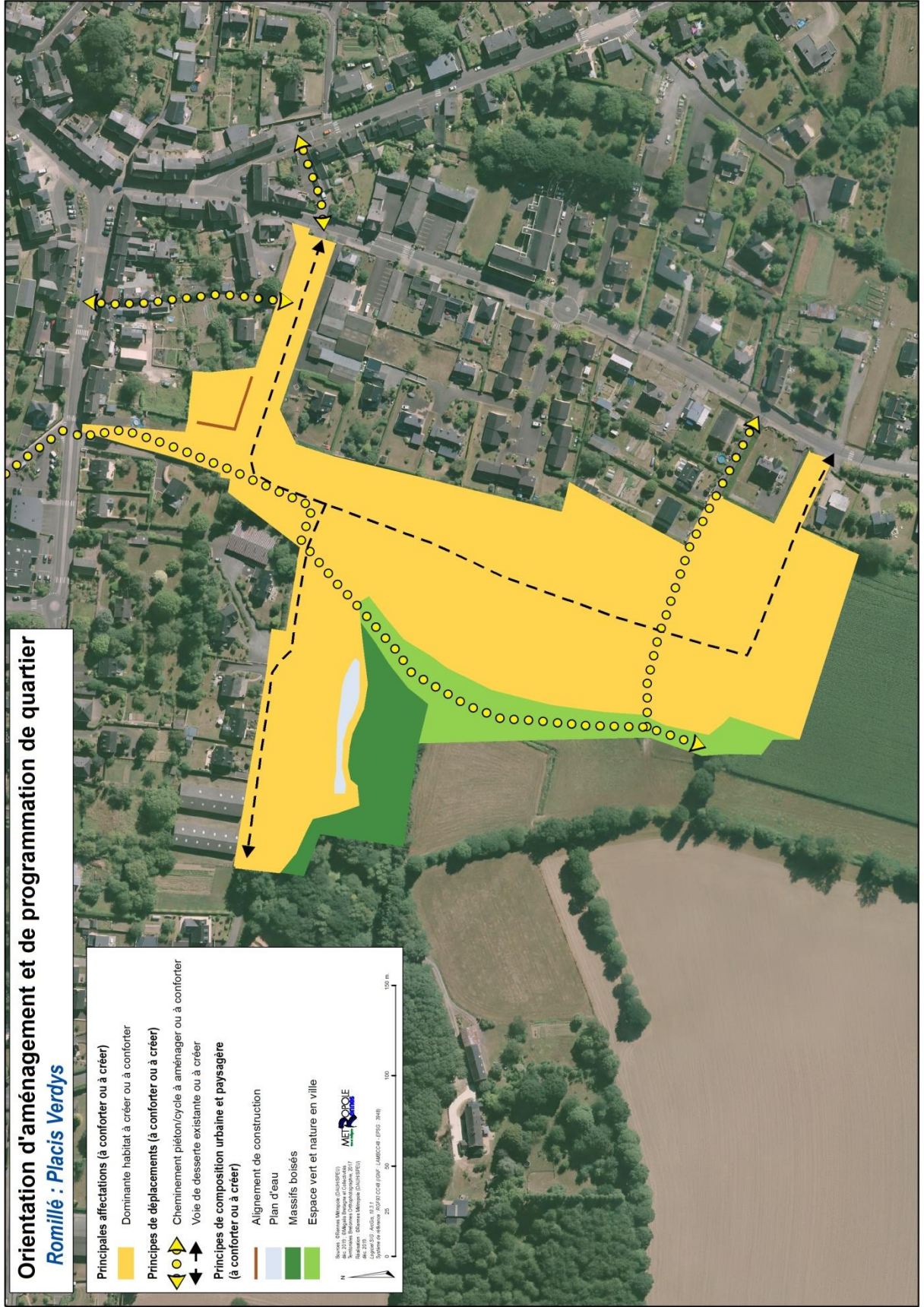
L'urbanisation de ce secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux ou aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2022-2030.



Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Romillé : Placis Verdys

Principales affectations (à conforter ou à créer)

- Dominante habitat à créer ou à conforter

Principes de déplacements (à conforter ou à créer)

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

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

- Alignement de construction
- Plan d'eau
- Massifs boisés
- Espace vert et nature en ville

Source : Rennes Métropole (2018/2019)
 Juin 2019 - Régulation d'usage et d'occupation
 Révisé : 2022 - Rennes Métropole (2018/2019)
 Approuvé : 2022 - Rennes Métropole (2018/2019)
 Système de référence : IGRF (CSG (IGN) - Lambert93 - EPSG : 3146)

4. OAP "Secteur du Champ Rouatard"

Extension urbaine : aménagement d'une zone d'habitations et de l'extension de la zone artisanale au Nord-Est du centre-bourg.

Le secteur du Champ Rouatard a fait l'objet depuis une dizaine d'années d'aménagements urbains visant à créer dans un premier temps une zone d'activités (ZA) venant en complément de la zone des Grands Carrés, puis un lotissement communal à vocation d'habitat à l'ouest de la ZA. Si cette dernière arrivera en fin d'urbanisation vers 2020, les difficultés de commercialisation de la ZA conduisent à faire évoluer sa partie Ouest vers une zone d'habitat. Afin de gérer le long terme, il est toutefois prévu de réserver le terrain situé à l'est de la rue du Champ Rouatard à vocation d'activités artisanales ou industrielles.



Description du site

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

Superficie

Environ 2 hectares au total, 1 ha pour la partie à vocation d'habitation et 1 ha pour la partie économique.



Occupation / usage actuels

Le site à transformer à vocation d'habitat était initialement constituée d'une parcelle à vocation agricole, bordée à l'Ouest et au Sud par une haie bocagère. Elle est actuellement sans usage suite à la réalisation des travaux du lotissement artisanal. Le terrain destiné à accueillir de nouvelles entreprises est actuellement à vocation agricole.

Enjeux / objectifs

Créer un nouveau secteur à vocation d'habitat en prolongement du lotissement communal du Champ Rouatard qui conforte le développement de la commune tout en permettant l'accueil à terme de nouvelles entreprises en extension de la zone artisanale existante.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat pouvant accueillir environ 20 logements alors que l'extension de la ZA pourrait accueillir environ 5 à 10 entreprises.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Pas d'orientation particulière.

Densité minimale attendue par le SCoT : 20 logements à l'hectare pour la partie habitation.

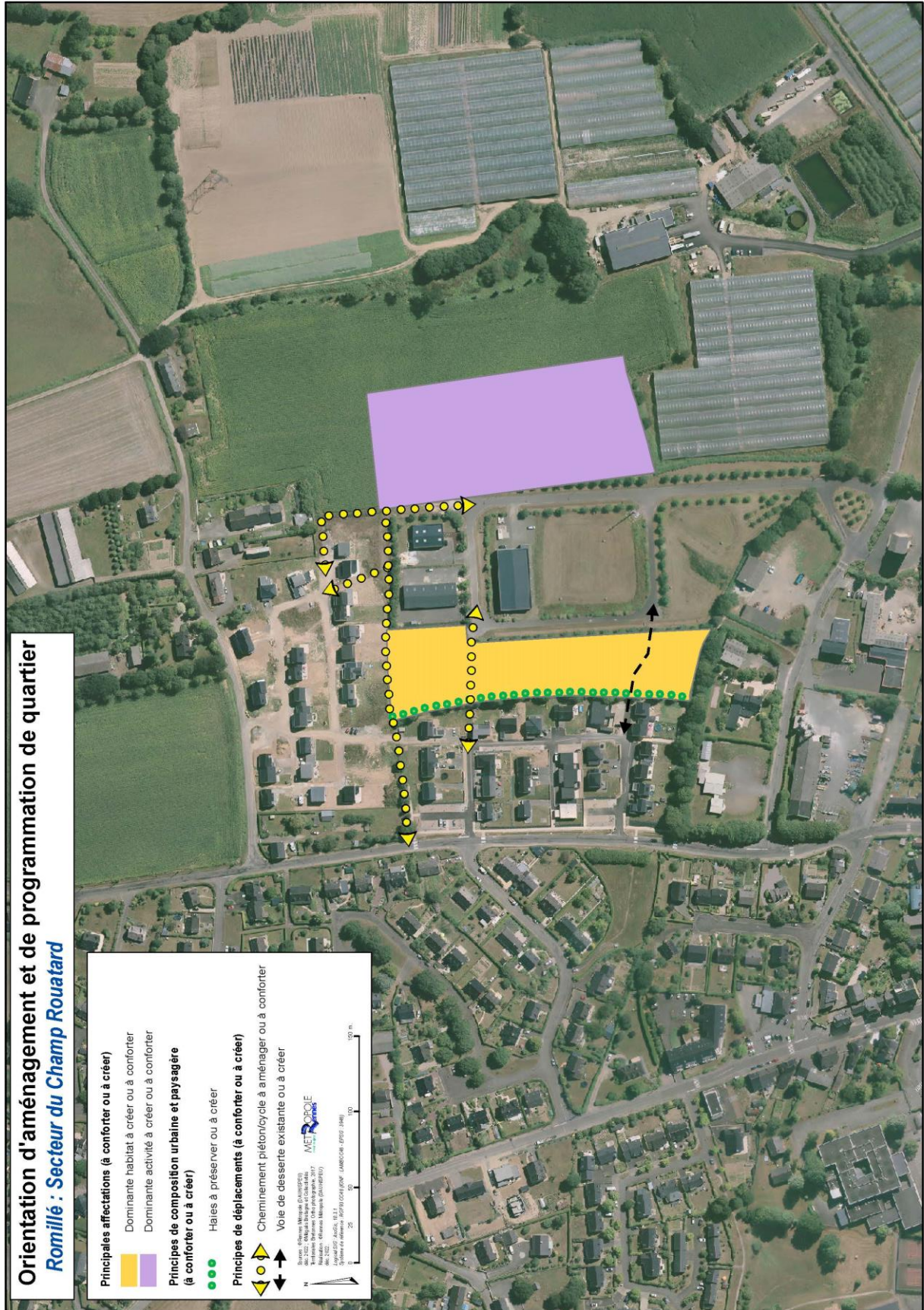
Composition urbaine

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 pour le secteur d'habitation :

- D'apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud),
- De perméabilité des espaces notamment par la végétation des espaces privés.



Pour la zone d'activités, les entreprises pourront bénéficier de la rue existante et s'implanteront à moins de 20 m de la voie.

2/ Traitement des lisières

La haie bocagère existante en limite Est et Sud du lotissement pavillonnaire devra être conservée.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Secteur d'habitation : le terrain 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.

De plus, sur l'espace privé, un objectif de végétalisation est appliqué à la parcelle avec un objectif de l'ordre de 40% de surfaces éco-aménagées dont une part non négligeable de pleine terre est attendue. Pour le calcul des surfaces éco-aménagées, il est possible de s'appuyer sur la définition réglementaire.

- Zone d'activités : le terrain en lui-même ne comporte pas d'arbres, mais la rue a fait l'objet d'une plantation d'arbres qui devront être préservés dans le cadre de la construction des futurs bâtiments.

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

- Secteur d'habitation : l'accès au projet se fera par la partie Ouest de la rue de Frépignon ainsi que par le prolongement de la rue des Chapellenies afin de ne pas isoler les futures constructions en leur permettant de rejoindre la rue de Montmuran.
- Zone d'activités : l'accès au projet se fera par la partie Est de la rue de Frépignon.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Le quartier est desservi par l'arrêt "Place des Frères Aubert" et sera à terme desservi par un nouvel arrêt lorsque le secteur de la Houltais sera aménagé. La ligne de bus n°82 permet de

rejoindre la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : Le quartier est facilement accessible au bourg, aux équipements et au supermarché. Une liaison piétonne pourra être créée pour assurer la jonction de la partie nord du lotissement communal et la ZA.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Urbanisation sous la forme de lotissements pour les parties "Habitation" et "Économique".

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

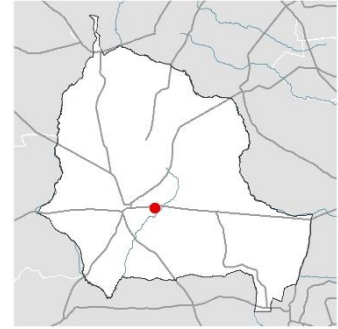
Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Partie à vocation d'habitation : la réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2024-2030.

Partie à vocation d'activité : la réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2030-2040.

5. OAP "Secteur de la Houltais sud"



Description du site

Localisation et délimitation : le site de projet se situe en entrée Est de l'agglomération de Romillé, dans le prolongement de la rue des Trois Évêchés, au sud de la Zone d'Aménagement Concerté de la Houltais.

Superficie

Environ 0,5 hectare.

Occupation / usage actuels

Le site est entièrement non bâti, se composant au sud d'un vaste jardin, au nord d'une parcelle à vocation agricole. Cette séparation est matérialisée par une haie.

Enjeux / objectifs

- Constituer l'entrée de ville est.
- Compléter l'offre de logements dans la continuité de la ZAC de la Houltais.
- Inscrire les nouvelles constructions dans le paysage.
- Mettre en valeur et conforter la trame verte existante.

Vocation et programmation

Vocation : La programmation du site sera principalement résidentielle, avec un potentiel d'accueil compris entre 16 et 20 logements.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

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

Densité minimale attendue : Le PLH en vigueur définit des objectifs de densité minimale de 35 logements à l'hectare en extension urbaine.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

La transition avec les formes urbaines des tissus bâtis voisins sera à prévoir.

Le projet se composera de maisons individuelles ou en bande sur de petits terrains, ou encore d'un petit collectif, conformes à l'architecture des bâtiments avoisinants.

2/ Traitement des lisières

L'opération s'inscrira en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant. Par ailleurs, son intégration paysagère sera prépondérante : la haie bordant le site au sud devra être protégée et celle le bordant à l'est sera renforcée.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Conforter la trame verte existante et préserver l'écrin paysager de la partie sud.
- Favoriser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé.
- De plus, sur l'espace privé, un objectif de végétalisation est appliqué à la parcelle de l'ordre de 30% de surfaces éco-aménagées dont une part non négligeable de pleine terre.

Pour le calcul des surfaces éco-aménagées, il est possible de s'appuyer sur la définition réglementaire.

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

Dans la partie résidentielle, la conception du bâti respectera les principes bioclimatiques suivants :

- Confort d'hiver :
 - Favoriser les apports solaires passifs,
 - Rechercher la compacité du bâti,
 - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti).
- Confort d'été :
 - Favoriser la présence de végétation (ombrage) adaptée.

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 : La desserte de la zone se fera depuis la voie existante à l'Ouest.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Le quartier est desservi par la ligne de bus n°81, à l'arrêt "Place des Frères Aubert". Cette ligne permet de rejoindre la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : Ce secteur se situe à proximité du chemin de la Houltais mis en valeur dans le cadre de la ZAC.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

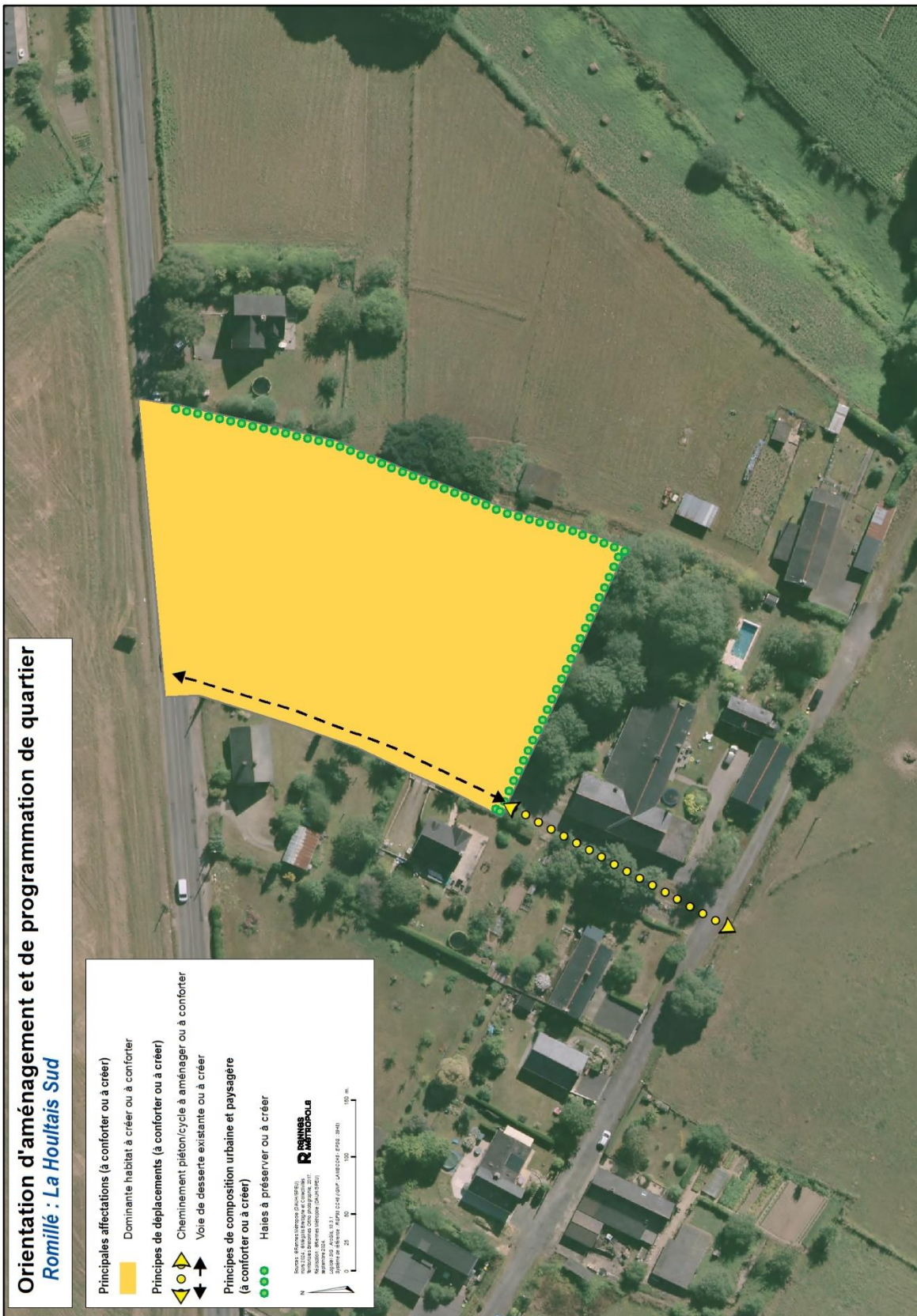
L'urbanisation de ce secteur se fera dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

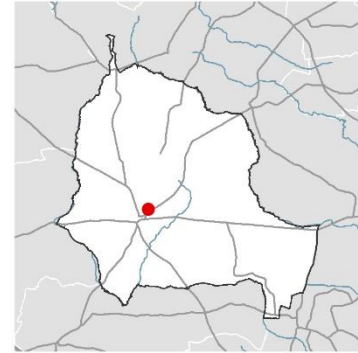
Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2025-2035.



6. OAP "Secteur de la Chauvrais"



Description du site

Localisation et délimitation : le site de projet se situe en entrée est d'agglomération, en rive nord de la rue de la Chauvrais et au sud de la zone d'activité des Grands Carrés.

Superficie

Environ 1,8 hectare, dont 1,2 hectare pour la partie à vocation d'habitation et 0,5 hectare pour la partie à vocation économique.

Occupation / usage actuels

La rive nord de la rue de la Chauvrais se démarque par sa mixité d'usages. En effet, au sein de ce secteur majoritairement pavillonnaire, se sont implantées des activités. Le site de projet accueille dans sa partie sud deux maisons d'habitation et un garage de réparation automobile. A l'arrière du front bâti, une vaste parcelle enherbée compte quelques arbres de haute tige, ainsi que deux bâtis légers de qualité médiocre. Sa partie nord est pour partie intégrée à la zone d'activité (ZA) des Grands Carrés et accueille un silo de la coopérative agricole Agrial.

Enjeux / objectifs

- Constituer l'entrée de ville nord-est.
- Anticiper la mutation du site du garage de réparation automobile vers de l'habitat et favoriser le renouvellement urbain du secteur.
- Compléter l'offre de logements dans la continuité du tissu pavillonnaire existant.
- Conforter la ZA des Grands Carrés.
- Conforter la trame bocagère et le réseau de cheminements piétons.

Vocation et programmation

Vocation : La programmation de la partie sud du site sera principalement résidentielle, avec un potentiel d'accueil compris entre 40 et 45 logements. La partie nord quant à elle sera réservée à l'activité économique.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

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

Densité minimale attendue : Le PLH en vigueur définit des objectifs de densité minimale en renouvellement urbain de 41 logements à l'hectare et en extension urbaine de 35 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le secteur à vocation d'habitation devra concourir à une diversification des typologies de logements et des formes urbaines tout en respectant le principe de transition avec les formes urbaines des tissus bâtis voisins.

La rue de la Chauvrais pourra être structurée par un ou des immeubles parallèles à la rue, alors que le cœur d'îlot se composera de formes urbaines plus variées, notamment intermédiaires et des maisons individuelles groupées ou sur lots à bâtir, de gabarit moindre, allant jusqu'au en R+1+C.

2/ Traitement des lisières

L'opération d'habitation s'inscrira en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant.

Le nouveau quartier d'habitat sera isolé du secteur d'activité par la haie existante à renforcer, et la création d'un cheminement piéton/cycle.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Secteur d'habitation : le projet devra créer une ambiance végétale et favorisera également les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé.
- Zone d'activités : Chaque nouveau lot créé devra prévoir la plantation d'arbre de haute tige afin de constituer une haie pourtourant la propriété.

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

Dans la partie résidentielle, la conception du bâti respectera les principes bioclimatiques suivants :

- Confort d'hiver :
 - Favoriser les apports solaires passifs,
 - Rechercher la compacité du bâti,
 - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti).
- Confort d'été :
 - Favoriser la présence de végétation (ombrage) adaptée.

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

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur :

Le secteur d'habitation sera desservi par une voie de desserte à créer entre les rues de la Chauvrais et du Pré Gonel.

Le secteur à vocation économique sera desservi par la rue des Grands Carrés.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Le quartier est desservi par La ligne de bus n°81, à l'arrêt "Place des Frères Aubert" et par la ligne de bus n°82 à l'arrêt « Grands Carrés » en cours de création. Cette ligne permet de rejoindre la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : Un cheminement piéton/cycle sera aménagé au nord de la partie à vocation d'habitation. Il permettra de relier le quartier du pré Gonel à la Houltais en lien avec le chemin aménagé à l'ouest de la ZAC de la Houltais.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

L'urbanisation de la partie à vocation d'habitation se fera dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

