



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C-2 Échelle communale

### Saint-Erblon

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



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

## Sommaire

### Partie 1 Le projet urbain communal ..... 4

- 1 Accueillir en conciliant développement urbain soutenable tout en préservant et développant les espaces naturels pour le bien-être de tous ..... 9
- 2 Préserver le patrimoine Bâti et l'environnement agricole et naturel de l'ensemble du territoire ..... 11
- 3 Fédérer et structurer le territoire communal par la présence des équipements et les différentes mobilités ..... 12

### Partie 2 Les OAP de quartier ..... 14

1. OAP "ZAC des Basses Noës" ..... 15
2. OAP "Les Leuzières" ..... 19
3. OAP "Champ Mulon" ..... 23
4. OAP "Mairie" ..... 26
5. OAP "Hauts de l'Ise" ..... 29
6. OAP "Le Poncelet" ..... 32
7. OAP "Cottereuil" ..... 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 intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet Patrimonial, paysager et Trame Verte et Bleue et les axes de développement de la Ville Archipel" et "Santé, climat, énergie".

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



# Partie 1

## Le projet urbain communal



### Accueillir en organisant le développement urbain

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

### Éléments de contexte

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

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

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



### Accueillir en organisant le développement urbain

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

### Éléments de contexte

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

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

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

## Introduction

Saint-Erblon, jeune commune située à une dizaine de kilomètres au sud de Rennes est issue d'une scission en 1986. Le territoire communal comprenait deux entités urbaines distinctes, Saint-Erblon et le quartier minier de Pont-Péan, qui fut divisé en deux communes. Cette commune de deuxième couronne de la Métropole rennaise profite pour sa desserte d'une situation doublement favorable car elle est très bien desservie par la RD 82, route historique, et la RD 286, connectée sur la RN 137. De plus, elle possède une qualité résidentielle attractive puisque à l'écart du grand axe routier que constitue la RN 137 mais qui renforce cependant son attractivité. Son site géographique remarquable a ainsi été préservé. Elle accueille une population d'environ 2 700 habitants et connaît une croissance régulière avec une demande continue en logement. Devant cette nécessité la commune de Saint-Erblon a pris des mesures de façon à maîtriser son urbanisation future tout en améliorant son urbanisation actuelle.

L'objectif du projet communal vise à permettre une dynamique durable de développement dans le cadre d'un projet urbain global qui conforte la qualité du cadre de vie et le maintien de sa singularité.

### 1 Accueillir en conciliant développement urbain soutenable tout en préservant et développant les espaces naturels pour le bien-être de tous

Afin d'accompagner les mutations et d'organiser l'accueil des populations existantes et nouvelles, il est prévu de poursuivre l'effort de production de logements sur la commune. Pour permettre cette évolution la commune souhaite :

#### Offrir une diversité de logement pour favoriser les parcours résidentiels

En cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'habitat (PLH), la commune souhaite pouvoir offrir un choix aux habitants. Cet objectif communal s'inscrit à la fois dans une solidarité d'agglomération et dans une solidarité intergénérationnelle grâce à une mixité sociale et intergénérationnelle des opérations pour conserver une pyramide des âges équilibrée. Les opérations en cours et les nouvelles doivent donc permettre d'atteindre cet objectif en offrant des produits de logements adaptés pour tous.

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

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

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

La ZAC des Basses Noés en cours s'inscrit donc dans cet objectif et se poursuivra ainsi que le futur aménagement du secteur des Communs Sud qui à terme reliera les deux quartiers et finalisera l'urbanisation du sud-ouest de la commune. L'aménagement du secteur du Cottereuil sera donc lancé dans la suite de la ZAC des basses Noés. Cette future urbanisation d'environ 10 Ha, se fera dans la continuité de la ZAC et de façon prioritaire dans le développement de l'urbanisation de la commune. Il peut être envisagé un potentiel de 250 logements. Une attention particulière sera menée sur un enjeu de connexion et de cohérence avec le secteur du Poncelet.

Le choix d'offrir des formes urbaines désirables, durables (collectifs, intermédiaires, individuel groupé et lot libre) et des typologies variées est un enjeu fort pour la commune. En cohérence avec cette extension future, une réflexion sur le secteur du "Poncelet" sera menée afin d'optimiser le foncier dans le but d'une densification. L'enjeu de ce site est de permettre l'accroche de tissus pavillonnaire existant avec des quartiers nouveaux. Cette "articulation urbaine" viendra offrir des typologies individuelles et groupées. (Cf. OAP de secteur).

Le respect de l'environnement et le souci de développer une urbanisation résidentielle économe de l'espace est une priorité. Cette notion d'équilibre entre espaces naturels, agricoles et aménagement urbain est une préoccupation majeure dans la réflexion sur l'aménagement et ce aussi bien sur les nouveaux quartiers que sur la réflexion sur l'intensification du tissu existant.

À plus long terme, le site de la Frogerais, situé au Nord terminera l'urbanisation de la Mare Guesclin et finira d'intégrer le pôle d'équipements à l'ensemble urbain. La prolongation de la coulée verte du Parc servira d'interface et viendra articuler l'urbanisation et renforcer le corridor écologique Est-ouest de la commune.

### **Poursuivre l'intensification du centre bourg**

Plusieurs secteurs d'intensification du centre bourg ont été identifiés dans le tissu urbain existant. L'objectif sera de continuer cette dynamique de densification et de diversification notamment sur les secteurs suivants :

- **Secteur Centre – Mairie** ; sur ce site à moyen terme une mutation est envisagée afin de permettre une densification avec la construction de petits collectifs en accompagnement d'une éventuelle extension de la mairie. La future conception urbaine de ce site viendra mettre en valeur la Mairie par un effet "parvis", encadré par des petits collectifs en front de rue.
- **Secteur Entrée ouest rue du Champ Mulon, côté pair et impair** ; l'intention sera de renforcer la densité le long de la rue du champ mulon. Dans un premier temps, l'idée sera d'étendre le quartier des Communs vers le nord et de développer des quartiers d'habitat à proximité des équipements existants. Au niveau des terrains de foot, il sera envisagé de les déplacer à l'entrée Est de la commune libérant ainsi une opportunité pour réaliser une opération de densification avec une programmation d'habitat mixte et individuel composant en partie un front urbain plus dense le long de la rue.
- **Secteur Est -Le Vivier** ; ce site fera l'objet également d'un développement urbain plus dense. Le projet devra tenir compte du contexte historique du lieu et de sa proximité avec la vallée de l'Isère. La relation avec la médiathèque et la place de la Fontaine sont autant d'atouts pour venir densifier ce secteur.
- **Secteur du Poncel** ; ce secteur se situe en interface entre urbanisation classique de type lotissement pavillonnaire, le quartier de la ZAC des Basses Noées et la future extension des Communs Sud (cf. OAP de secteur).

### **Préparer la mutation et le renouvellement urbain du secteur des leuzières (Cf. OAP de secteur)**

La volonté communale de diversification de la production d'habitat et d'économie d'espace se traduira également à travers la réflexion portée sur le secteur des Leuzières. En effet ce quartier ayant initialement une vocation d'accueil d'entreprises artisanales évoluera progressivement au gré des opportunités foncières vers une vocation progressive d'accueil d'habitations. La mutation de ce secteur vers un "Eco quartier" en lien avec la proximité de la vallée de l'Isère sera donc recomposée. Ce nouveau projet d'aménagement offrira une mixité de formes urbaines et une relation privilégiée avec la vallée.

De plus une réflexion à plus large échelle est menée en travaillant ainsi les coutures urbaines avec l'urbanisation à proximité et les relations avec le centre bourg et l'entrée nord. La

relation environnementale du projet constitue un enjeu fort de connexion pour ce dernier avec la mise en relation des deux espaces naturels et paysagers majeurs à l'échelle du bourg, marquant les deux coulées vertes : Le Parc Guesclin et la vallée de l'Isère.

### **Renforcer l'attractivité du centre bourg**

Saint-Erblon souhaite poursuivre la dynamique locale déjà engagée en offrant des possibilités de développement de l'attractivité commerciale et de services. Le centre-bourg demeure le pôle central de la vie communale et le renouvellement urbain y participe. L'objectif communal sera donc de conforter la fonction commerciale existante couplées par des offres nouvelles (commerces, associations, culturelles) ainsi que par un traitement des espaces publics, en y associant par endroit d'une offre nouvelle d'habitat (les Leuzières, le Vivier...).

### **Permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire**

Le SCoT du Pays de Rennes anticipe le déploiement d'activités le long des axes stratégiques de développement, dont la Route de Nantes. Un site potentiel d'une surface brute de 50 ha a été repéré à l'Est de la voie express sur les territoires communaux de Pont-Péan et de Saint-Erblon. Ce secteur répond en effet aux différents critères de localisation, d'accessibilité, économiques et paysagers définis par le Schéma d'Aménagement Économique de Rennes Métropole.

La majeure partie du périmètre se situe sur la commune de Pont Péan, cependant des réflexions conjointes avec les deux communes seront menées dans le but d'étudier attentivement les questions environnementales et agricoles sur ce secteur. Cette offre d'accueil viendra en complément de celle située sur les Zones d'Activités de proximité du Champs Mulon et d'Orgesblon et sera dédiée en particulier à l'accueil d'entreprise de plus grandes tailles.

### **Anticiper les questions climatiques**

Les projets de bâtiments et les aménagements qui les accompagnent (espaces verts, stationnements, accessibilité piétonne...) intègrent la dimension environnementale et désirable. À cet égard, la ZAC des Basses Noées et le secteur de Leuzières et les futurs secteurs d'extension prévus vont retenir plusieurs principes dans leur parti d'urbanisme et d'aménagement : orientation et compacité des constructions, noues paysagères, renforcement des boisements existants, plantations nouvelles, attentions particulières à la

biodiversité... D'autres pistes seront explorées : éco-constructions, matériaux bioclimatiques, sains, usage des énergies renouvelables...

Il s'agit également d'anticiper l'impact des normes énergétiques sur le parc existant notamment dans les anciens lotissements. Le renouvellement urbain peut être à terme une réponse à apporter à cet enjeu fort.

## 2 Préserver le patrimoine Bâti et l'environnement agricole et naturel de l'ensemble du territoire

Le projet communal s'appuie sur la trame verte et bleue, véritable colonne vertébrale qu'il convient de préserver et renforcer sur certains sites. Ce patrimoine naturel fait part entière de l'identité, la qualité de vie et de la singularité communale. Il conviendra donc de le mettre en valeur et de le prendre en compte dans les projets futurs. Pour atteindre ces objectifs il faudra donc :

### Protéger les milieux naturels et la qualité des écosystèmes présents sur le territoire

La commune dispose d'un environnement naturel particulièrement remarquable lié en grande partie à la présence de deux vallées, celle de la Seiche et celle de l'Isse. Il conviendra donc d'assurer leurs protections ainsi que la qualité des écosystèmes associés. La présence des vallons du Bodin et de la Moissonnais font également partie des éléments structurants et identitaires à valoriser et protéger et à mettre en relation. Pour ce faire, il conviendra donc de :

- Protéger et renforcer les continuités naturelles de la commune liées aux boisements et au bocage (bois de l'Ourmais notamment).
- Protéger et mettre en valeur les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique de la commune et y interdire notamment le remblaiement ou le creusement ou la suppression de l'état boisé.
- Éviter la fragmentation de l'espace naturel en préservant les continuités biologiques existantes entre les zones naturelles à l'échelle du territoire communal et intercommunal (zone de connexion biologique : principalement liée aux vallées de la Seiche et de l'Isse) et à l'échelle plus fine de parcelles (les corridors bocagers).
- Renforcer, voir recréer des liaisons naturelles entre les vallées et entre les zones boisées en y rétablissant un véritable maillage bocager (vallée de la Seiche et de l'Isse – bois de l'Ourmais notamment).

- Concentrer l'habitat dans des îlots relativement denses afin d'éviter l'étalement urbain, de libérer de l'espace et de préserver les espaces agro-naturels de la commune.
- Protéger les haies bocagères de qualité qui assurent les fonctions suivantes : structuration paysagère (notamment le long des chemins), protection de l'eau et des zones humides, corridor biologique.
- Assurer la préservation de la qualité de l'eau et la prévention des risques naturels prévisibles en évitant les problèmes d'écoulement des eaux pluviales et les inondations par la collecte des eaux de ruissellement (noues permettant l'infiltration...).

### Favoriser les échanges naturels dans les milieux peu propices

Les secteurs agricoles ouverts, situés principalement à l'Est sont quant à eux beaucoup moins favorables aux échanges et constituent pour de nombreuses espèces des zones infranchissables. Ces grandes parcelles de cultures dépourvues de bocage constituent des discontinuités et l'enjeu est donc de recréer des continuités boisées (bocage ou bande boisée) qui assurent la mise en relation des espaces naturels de la commune et des vallons notamment les connexions entre la vallée de l'Isse et celle de la Seiche au Nord du territoire. Les zones urbaines de la commune constituent également des secteurs infranchissables pour une majorité des espèces de nos campagnes. La conception de la ZAC des Basses Noés, les Communs et son mail-jardin ainsi que le secteur des Leuzières y ont été particulièrement attentives à cette question en intégrant des réflexions sur une limitation de l'imperméabilisation, une gestion différenciée des espaces verts et une préservation des trames bocagères existantes, des boisements et du vallon de la Moissonnais et la connexion avec la Vallée de L'Isse...

Le projet communal visera aussi à améliorer la qualité des paysages urbains et mettre en valeur la relation à la campagne. Les grands axes de cette politique consisteront, d'une part, à ouvrir le bourg sur son site naturel (vallée de l'Isse et ses perspectives) et le valoriser en vue d'une appropriation par les Saint-Erblonnais et, d'autre part, poursuivre la mise en œuvre des projets d'espaces publics paysagers qui relie les quartiers en faisant de "la promenade des parcs" l'armature verte du développement urbain de la commune. Pour ce faire, le travail sur les liaisons douces inter quartiers devra se poursuivre. Le système de ramification verte renforcera la perception de la nature en ville et mettra en connexion l'ensemble des quartiers entre eux. Le projet de "trame verte" consiste donc à poursuivre l'aménagement du "poumon vert" de la commune, le Parc de la Marre Guesclin, qui sera prolongé à l'ouest et à l'est

permettant une connexion avec les futurs quartiers et équipements publics. Chaque nouveau quartier tiendra compte de cette mise en réseau et y participera à différentes échelles.

## **Valoriser le patrimoine bâti ancien et harmoniser l'architecture des nouvelles opérations au contexte local**

Saint-Erblon est une commune rurale dont l'identité repose en partie sur un patrimoine architectural riche et significatif. Le patrimoine majeur de la commune comme l'église paroissiale Saint Hermeland, le manoir de la Salle et son parc le Château de Létard sont des éléments patrimoniaux identitaires qu'il convient de mettre en valeur et protéger.

Dans l'hyper centre, d'autres éléments patrimoniaux sont identifiés et sont autant de marqueurs identitaires qu'il convient de mettre en valeur notamment dans les opérations de densification urbaines.

Le projet urbain vise à renforcer la lisibilité, l'attractivité et la structure du centre bourg en favorisant la meilleure intégration possible des nouveaux quartiers et des secteurs qui peuvent muter dans le centre ancien. Dans cette même logique, certains principes de compositions urbaines caractéristiques génèrent des ambiances agréables et participent à la qualité du cadre de vie :

- L'ordonnancement du bâti comme moyen de mise en scène et de cohérence urbaine.
- L'ouverture du bâti sur l'espace public et la perméabilité des espaces privatifs dans une logique d'animation urbaine (Place de la Fontaine...).
- Le végétal comme élément de lien et de support des mobilités douces.

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

## **Favoriser le maintien de l'agriculture**

L'agriculture, outre le fait d'être une activité économique bien présente et nécessaire sur le territoire communal, elle permet la gestion du paysage rural et contribue ainsi fortement à la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi la commune souhaite assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes.

Pour atteindre cet objectif, il a été décidé de protéger les terres et favoriser l'activité agricole et de protéger les sièges d'exploitation existants.

## **3 Fédérer et structurer le territoire communal par la présence des équipements et les différentes mobilités**

Le développement urbain doit s'accompagner d'un développement des équipements, des commerces et des services en cohérence avec les pôles de centralités existants. La commune concentre la majeure partie des pôles d'équipements en centre bourg et la volonté est de les conforter dans cette spatialisation en y favorisant les modes de déplacements "doux". Pour ce faire, le projet communal poursuivra donc cette mise en réseau des équipements, espaces publics majeurs ainsi que l'ouverture vers les espaces agro-naturels. Les espaces publics sont tout aussi importants, qu'ils soient des entrées de bourg, des lieux de rencontre dans les quartiers ou en centre bourg. Les équipements au service de la population devront être renforcés, développés et connectés pour répondre aux attentes de la population et participer au dynamisme du territoire.

### **Poursuivre les synergies avec les services et équipements**

Une démarche globale sur les mobilités est engagée afin de limiter l'impact de la voiture dans la commune. Cette réflexion a abouti à la mise en place d'un ensemble de maillage (voitures, piétons, cycles...), des espaces publics et des liaisons inter quartiers qu'il conviendra donc de poursuivre dans le cadre de l'aménagement des futurs quartiers. Cette concentration des équipements publics est en effet favorable à l'animation urbaine et entraîne une certaine dynamique qui profite à la centralité.

Le secteur des équipements de la Mare Guesclin concentre les principaux équipements éducatifs, associatifs et sportifs. À l'Est, la mutation du secteur des Leuzières s'ouvrant vers la vallée de l'Ise et à l'Ouest le prolongement de la coulée verte, permettront de renforcer ce corridor écologique en cœur du bourg. Cet axe "vert" deviendra le lieu de la convergence entre les différents pôles d'équipements et participera à devenir un lieu de rencontre et de promenade, site emblématique et identitaire pour la commune. Une réflexion sur une offre d'équipements sportifs complémentaires à l'est pourra être envisagée.

## Traiter les Entrées de villes et revaloriser le rôle de la voirie comme espace public

Les entrées de ville et les lisières urbaines sont importantes car elles conditionnent l'image première de la commune. Le projet communal veillera donc à poursuivre la démarche de végétalisation des axes principaux afin d'affirmer la transition douce entre les secteurs urbains et les espaces naturels. L'objectif sera également de préserver les vues remarquables du bourg depuis les axes structurants et les quartiers. Dans le cadre de l'évolution du secteur des Leuzières, le traitement de l'entrée Nord de la commune sera travaillé pour permettre l'intégration de ce nouveau projet d'aménagement.

## Favoriser les modes de déplacements doux

L'objectif est donc de mettre en œuvre les conditions pour développer les déplacements doux lorsqu'ils peuvent se substituer aux déplacements véhiculés. Déjà engagé dans cet objectif grâce à la mise en place d'un maillage du centre bourg et inter quartiers avec les équipements, le projet poursuivra donc cette action dans la réflexion des futurs aménagements. Cette démarche vise donc à limiter la concentration du trafic sur certains axes, d'instaurer des continuités et des liaisons entre les quartiers, d'améliorer la lisibilité et la hiérarchisation des axes routiers ainsi que la sécurité des piétons et des cycles.

Au vu du développement de l'urbanisation, le tracé du réseau de bus sera complété pour permettre d'offrir une alternative à la voiture.

## Assurer une offre de mobilités performante et complémentaire

Le projet communal veut promouvoir une politique de déplacements globale et cohérente. L'objectif est donc de mettre en œuvre les conditions pour développer les déplacements doux lorsqu'ils peuvent se substituer aux déplacements véhiculés.

- Dessiner la ville "à courte distance" Pour ce faire un maillage entre les différents quartiers et les équipements sera mis en place. Il s'agira de développer un réseau de cheminements piétons et cycles sur l'ensemble de la zone urbanisée et ces grands axes doux qui vont constituer une trame directrice pour les aménagements futurs.
- Promouvoir l'usage du vélo et l'aménagement des pistes cyclables.  
Sur la commune de Saint-Erblon, le plan vélo s'applique et se traduit par la mise en place de projets de pistes cyclables, notamment par des liaisons communales et intercommunales.

Comme les déplacements piétons, les déplacements cyclables sont favorisés lorsqu'ils s'accompagnent d'aménagements spécifiques visant l'accessibilité et la sécurité.

- Développer l'offre en transport en commun performante.  
Les liaisons TC continueront à s'adapter en cohérence avec le développement urbain de la commune. Plus largement, l'enjeu majeur constituera à garantir la fluidité du trafic sur l'ensemble des itinéraires de dessertes et notamment par la création d'une voie en site propre sur l'axe de la route de Nantes. L'encouragement vers la multi modalité (vélo/TC ; voiture /TC) est aussi une réponse à l'échelle communale en poursuivant les aménagements propices à cette pratique.
- Limiter la part de la voiture sur l'ensemble des déplacements.

La volonté communale est de favoriser les aires de stationnements regroupés en proximité du cœur de bourg et proches des équipements pour apaiser et encourager les déplacements doux au sein de la commune. Le co-voiturage, l'auto partage et la mise en place de pedibus sont aussi à encourager par la commune ainsi que leur mise en œuvre offrant ainsi une alternative à la voiture "Solo".

## Réaliser de nouveaux circuits de promenade piétonne en zone rurale

Les espaces naturels situés à proximité immédiate du bourg constituent non seulement un atout majeur pour la qualité du cadre vie mais aussi une opportunité pour le développement d'activités de loisirs verts (promenades, randonnées...). C'est pourquoi le projet communal prévoit la poursuite de nouveaux cheminements piétons en zone rurale en lien avec les vallées de l'Isère et de la Seiche et en connexion avec les chemins des communes limitrophes ; d'assurer les connexions entre les réseaux de cheminements urbains et ruraux et la poursuite de la mise en place de boucles de promenade à partir des petites voiries communales et des chemins creux existants. A plus large échelle, la commune souhaite poursuivre des liaisons « douces » avec les communes voisines.

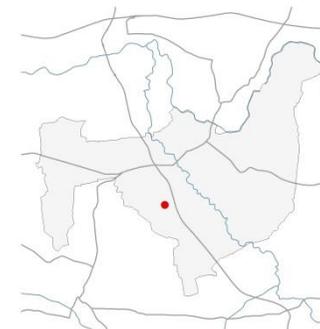


# Partie 2

## Les OAP de quartier

## 1. OAP "ZAC des Basses Noës"

Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de la frange Sud de la commune.



### Description du site

Localisation et délimitation : Le secteur de la ZAC des Basses Noës est situé en limite sud du bourg.

### Superficie

La ZAC couvre une surface d'environ 26 hectares.

### Occupation / usage actuels

Initialement composé de parcelles agricoles, essentiellement des prairies et des jachères, ainsi que quelques habitations individuelles qui seront conservés, le site de projet accueille progressivement des logements au fil de l'avancement de l'opération.

### Enjeux / objectifs

- Répondre à la forte demande de logements sur la commune et enrayer le vieillissement de la population, en proposant de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel (groupé ou isolé).
- Favoriser la mixité sociale en offrant des logements en location et en accession pour tous les âges et toutes les catégories sociales.
- Composer un quartier en fonction de la spécificité des lieux : proximité du centre-bourg et des services publics, voiries de desserte et cheminements piétonniers existants, proximité des espaces verts.
- Inscrire ce nouveau quartier dans son environnement naturel et renforcer son identité par la qualité des espaces publics, en s'appuyant sur les courbes de niveau et le parcellaire pour le tracé des voies et l'implantation des équipements.
- Préserver et renforcer la trame bocagère existante.
- Faire de l'environnement immédiat du ruisseau de la Croix Fauchoux un espace public paysager, à l'interface entre nouveau quartier et quartiers constitués.
- Créer un quartier qui favorise le lien social et permette des relations entre les habitants actuels et futurs, en réalisant au sein de ce quartier des équipements destinés à l'ensemble des habitants de Saint Erblon.
- Offrir des espaces de loisirs, de détente et de promenade complétant la trame verte existante sur l'ensemble de la commune.

- Permettre d'accéder aux commerces du centre-bourg depuis le futur quartier, en assurant la continuité urbaine avec l'existant.
- Sensibiliser les acteurs aux principes simples de qualité environnementale et de développement durable.

## Vocation et programmation

**Vocation** : La réalisation de la ZAC permettra de proposer environ 500 nouveaux logements diversifiés associant des lots libres, des maisons groupées et des petits immeubles collectifs. À ce jour, 72% des logements de la 1ère tranche sont construits, 42% des logements de la 2nde tranche sont construits, et le lancement des travaux de viabilisation de la troisième tranche est prévu pour 2018.

Le projet prévoit une réserve au nord-ouest pour l'implantation éventuelle d'un équipement qui reste à déterminer.

**Mixité fonctionnelle** : Sans objet.

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

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

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant : Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements. à défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70m<sup>2</sup>. Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

La composition urbaine respectera les principes bioclimatiques suivants :

- Confort d'hiver
  - Favoriser les apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud)
- Confort d'été

- Favoriser la perméabilité des espaces (désimperméabilisation, végétation) - espaces de stationnement.
- Renforcer la trame verte urbaine par la présence de végétation.

### 2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

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

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

L'aménagement de l'espace public s'appuie sur deux grands principes :

- Un maillage viaire hiérarchisé garantissant l'accroche du futur quartier au centre-bourg ;
- Un espace public largement paysagé accordant une grande place aux espaces plantés.

Il est fondé sur la préservation des trames bocagères existantes et le développement d'une palette végétale intégrant les éléments traditionnels du paysage (arbres isolés, haies, fossés...).

De plus, un vaste espace vert de loisirs, en bordure du ruisseau de la Croix Fauchoux, assure une liaison avec le parc de l'Ise.

#### Qualité des constructions

Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie". Toutes les nouvelles constructions devront respecter le cahier des prescriptions architecturales de la ZAC.

#### Risques et nuisances :

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

**Servitudes** : Voir annexes. Le site fait l'objet d'une servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centres d'émission et de réception exploités par l'état (PT2).

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Plusieurs accès à l'opération seront prévus, principalement depuis l'actuelle route de Bourgarré.

**Voies structurantes** : Deux voiries structurent le quartier : l'actuelle route de Bourgbarré, qui sera transformée en boulevard urbain, et un nouvel axe est/ouest qui permettra, à terme, de relier le secteur des Communs. Ces axes sont le support d'un habitat sous forme de petits collectifs, les logements individuels se situant en bordure sud et est de la ZAC.

**Desserte en transports collectifs** : Bien qu'il ne soit pas prévu que la ZAC soit directement desservie par une des transports en commune, la ligne de bus n°61 permet de connecter le Sud de Saint-Erblon à la ligne A de métro de Rennes.

**Desserte pour les modes actifs** : Les déplacements sont organisés à travers un réseau de voiries hiérarchisé assurant un partage de l'espace équilibré entre les véhicules, les modes doux (piétons et cycles) et les transports en commun.

La voirie primaire communale sera complétée par une nouvelle liaison inter-quartiers aménagée sous forme d'un boulevard au centre de la future ZAC, entre la route de Bourgbarré (à l'est) et le secteur des Communs (à l'ouest).

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

Toutes les voies du quartier seront soit mixtes, soit réservées aux circulations "douces" (piéton-vélo).

**Stationnement** : Favoriser l'implantation de poches de stationnement à proximité des logements.

## Condition de réalisation

---

L'aménagement se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble sur le périmètre de la ZAC des Basses Noés. Les secteurs en dehors du périmètre de ZAC devront également faire l'objet d'opérations d'ensembles distinctes.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires au projet se réalisent depuis 2011.



## 2. OAP "Les Leuzières"

Renouvellement urbain : Changement de destination de la zone d'activités des Leuzières vers l'habitat.



### Description du site

**Localisation et délimitation** : Le secteur des Leuzières est situé au Nord du bourg de Saint-Erblon, entre la D82 à l'Ouest et le cours de l'Ise à l'Est. Il intègre des espaces urbanisés en partie Ouest, et des espaces naturels à l'Est, les prairies de l'Ise, comprenant des zones humides et des zones inondables.

### Superficie

L'ensemble de l'OAP porte sur une superficie totale d'environ 7,4 hectares, dont 3,7 hectares sont urbanisables.

### Occupation / usage actuels

Le Sud et l'Ouest du secteur sont composés d'une ancienne zone d'activités partiellement désaffectée intégrant des constructions pavillonnaires, des hangars et équipements communaux. Le Nord et l'Est du site intègrent des espaces naturels, les prairies de l'Ise, comprenant des zones humides et des zones inondables identifiées au PPRI.

### Enjeux / objectifs

- Renforcer la vitalité et la centralité urbaine en proposant une opération dense, principalement en renouvellement urbain, permettant de répondre au besoin en termes de logements sans consommation d'espaces agricoles.
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle : le projet offrira des logements de tailles et de typologies variées (collectifs/semi-collectifs, habitat individuel).
- Permettre une évolution progressive du site en renouvellement urbain, la première phase opérationnelle portant principalement sur l'extrémité Sud du site (démolition puis reconstruction sur les propriétés communales).
- Favoriser le lien social entre les habitants actuels et futurs avec la création de lieux de convivialité au sein du quartier, supports de mobilier, d'espaces verts paysagers, de liaisons douces.
- Créer un « quartier Nature » en s'appuyant sur une trame verte Est/Ouest afin de renforcer les liens (axes visuels, liaisons douces...) vers l'Ise et de mettre en relation la vallée de l'Ise et le Parc Dugesclin.

- « Renaturer » l'ancien Ruisseau des Bouillons en proposant à minima le débusage de la partie située à l'Est du giratoire. Inscrire le ruisseau dans une trame verte Est/Ouest permettant de recréer un corridor écologique vers l'Ise.
- S'appuyer sur la topographie du site en travaillant sur une architecture de qualité ; Exemple : gradients de hauteur Nord (moins haut) /Sud (plus haut) et Est (moins haut) /Ouest (plus haut) à favoriser ; Exemple : possibilité de réaliser des stationnements en rez-de-chaussée sur certains bâtiments collectifs situés le long de la Rue du Verger.
- Prendre en compte les liaisons douces, en particulier avec la création d'une voie cyclable le long de la rue du Verger.
- Requalifier la rue des Leuzières pour en faire une voie résidentielle.
- Chercher à limiter l'imperméabilisation sur les espaces publics (ex : choix des revêtements des stationnements, noues, espaces verts creux...).

## Vocation et programmation

**Vocation** : Le projet permettra à terme la réalisation de :

- Environ 100 nouveaux logements diversifiés à court ou moyen terme (avec une dominante de collectifs / semi-collectifs).
- Environ 50 logements supplémentaires envisagés à moyen ou long terme (par des redécoupages parcellaires possibles) et l'implantation possible de collectifs en « peigne » le long de la rue du Verger. (Soit un potentiel à long terme d'environ 150 logements sur environ 6 hectares).
- Équipements publics de loisirs et d'espaces verts communs.

**Mixité fonctionnelle** : Sans objet.

**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

Toutes les constructions respecteront une implantation "en peigne" et préserveront les axes de vue identifiés sur le schéma de l'OAP.

La composition urbaine respectera les principes bioclimatiques suivants :

- Confort d'hiver
  - Favoriser les apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud).
  - Favoriser la mitoyenneté et la compacité du bâti.
- Confort d'été
  - Favoriser la circulation de l'air (profiter des vents estivaux dominants).
  - Renforcer la trame verte urbaine et la présence de végétation (désimperméabilisation > stationnement, etc.).

### 2/ Traitement des lisières

Dans un souci de respecter les zones inondables, de vastes espaces verts située le long de l'Ise ouvriront le paysage sur la campagne environnante.

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

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

Un large fossé paysager reliant le rond-point de RD 82 au à l'Ise permettra la gestion des eaux pluviales de la majeure partie du site.

#### Qualité des constructions

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

La conception du bâti respectera les principes bioclimatiques suivants :

- Confort d'hiver
  - Favoriser les apports solaires passifs (orientation +/- 35° par rapport au sud).
  - Rechercher la compacité du bâti.
  - Favoriser les matériaux biosourcés.
  - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti).
- Confort d'été
  - Privilégier des clôtures perméables (circulation vents / biodiversité).
  - Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée.

#### Risques et nuisances :

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

Le Nord et l'Est du secteur sont identifiés au PPRI.

**Servitudes :**

Voir annexes. Le site fait l'objet d'une servitude de protection des monuments historiques (AC1).

**4/ Mobilités**

**Accès automobile au secteur :** Deux accès au Nord et au Sud du site sont permis par la rue des Leuzières existantes.

**Voies structurantes :** La rue des Leuzières traverse le site de projet selon un axe Nord / Sud.

**Desserte en transports collectifs :** La ligne de bus n°61 permet de joindre directement le secteur des Leuzières à la station de métro "Henri Fréville" de Rennes.

**Desserte pour les modes actifs :** Un réseau de chemins piétons irrigue le site depuis la rue des Leuzières, permettant aux usagers de rejoindre les chemins de promenade le long de l'Ise.

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

**Condition de réalisation**

---

Pas d'orientation particulière.

**Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**

---

Pas d'orientation particulière.

**Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements**

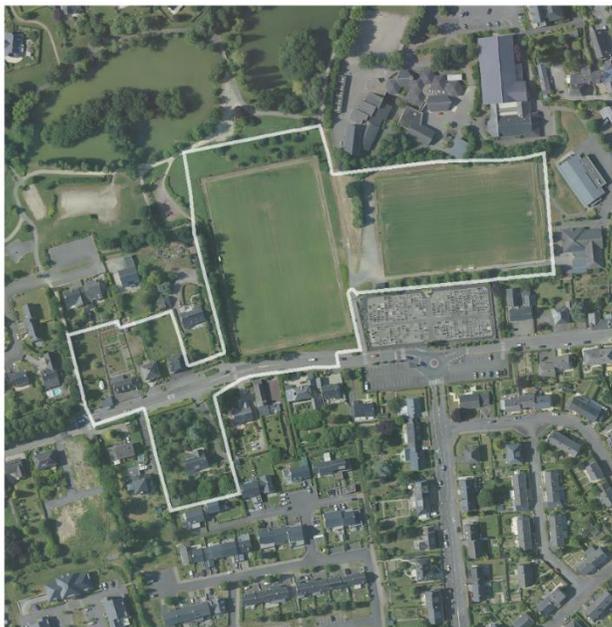
---

Sans objet



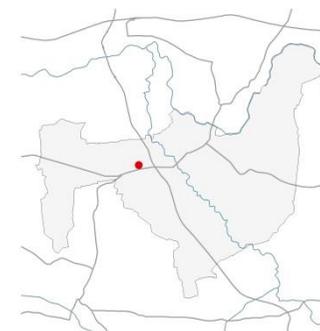
### 3. OAP "Champ Mulon"

Renouvellement urbain : Poursuivre la densification et l'intensification de la commune.



#### Description du site

Localisation et délimitation : Le site se situe à l'ouest de la commune, de part et d'autre de la rue du Champ Mulon. Deux secteurs sont identifiés, un à l'est qui est actuellement occupé par les deux terrains de football et un à l'ouest, qui est occupé par des habitations sur des grandes parcelles, présentant un fort potentiel de densification et de renouvellement urbain.



#### Superficie

Environ 3,5 hectares. En dehors des voiries et espaces publics, le foncier mutable couvre une surface d'environ 3 hectares.

#### Occupation / usage actuels

Le site de projet est initialement occupé par des maisons d'habitation et des équipements sportifs.

#### Enjeux / objectifs

- Proposer une nouvelle polarité administrative et d'équipements publics pour la commune.
- Proposer une nouvelle offre commerciale en étendant la centralité sur ce périmètre en complément de l'offre du centre bourg. Des programmes de mixité fonctionnelle avec des commerces en RDC permettront de répondre à cet objectif.
- Répondre à la forte demande de logements sur la commune et enrayer le vieillissement de la population, en proposant de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel (groupé ou isolé).
- Favoriser la mixité sociale en offrant des logements en location et en accession pour tous les âges et toutes les catégories sociales.
- Créer un quartier qui favorise le lien social et permette des relations entre les habitants actuels et futurs.
- Créer une réserve foncière, un parc, des espaces de récréation au cœur des équipements publics que sont aujourd'hui le groupe scolaire, les salles polyvalentes et sportives, et le cimetière.

## Vocation et programmation

---

**Vocation** : Le site de projet accueillera une nouvelle polarité d'équipements publics. Mais aussi de l'habitat et du commerce.

**Mixité fonctionnelle** : Sans objet.

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

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

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant :  $\text{Surface de plancher d'un équivalent/logement} = \frac{\text{Surface de plancher totale affectée aux logements}}{\text{Nombre total de logements}}$ . À défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70 m<sup>2</sup>. Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

## Composition urbaine

---

### 1/ Formes urbaines

Sur ce secteur multi sites, ce sont des formes urbaines mixtes de la maison individuelle à l'immeuble collectif et semi collectif qui s'implanteront de manière harmonieuse, respectueuse de l'environnement immédiat et plus lointain.

De l'autre côté le mail piéton devra se poursuivre jusqu'à la place de l'église.

### 2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques

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

Un espace libre est préservé devant l'actuel restaurant scolaire afin de préserver un cadre paysager.

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

#### Risques et nuisances :

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

#### Servitudes :

Voir annexes. Le site fait l'objet d'une servitude de protection des monuments historiques (AC1).

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Les sorties de véhicules automobiles sur la rue du Champ Mulon devront être limitées et bien étudiées.

**Voies structurantes** : L'aménagement de plusieurs voiries permettront de desservir l'ensemble des secteurs.

**Desserte en transports collectifs** : La ligne de bus n°61 permet de connecter le site de projet (arrêt Champ Mulon) à la ligne A de métro de Rennes.

**Desserte pour les modes actifs** : L'aménagement de cheminements piétons permettra d'irriguer les secteurs de projet.

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

## Condition de réalisation

---

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Sans objet.

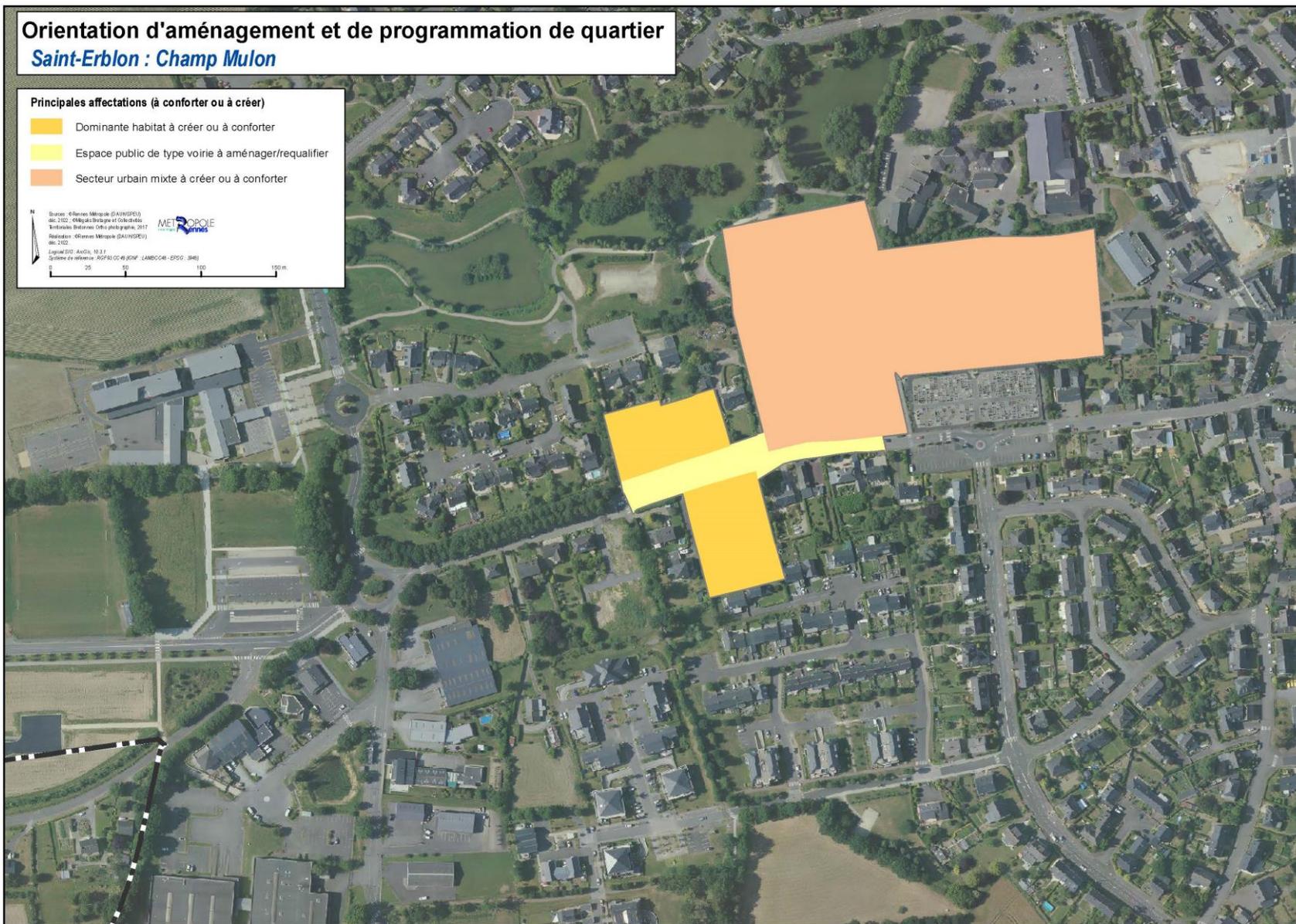
## Orientations d'aménagement et de programmation de quartier

### Saint-Erblon : Champ Mulon

#### Principales affectations (à conforter ou à créer)

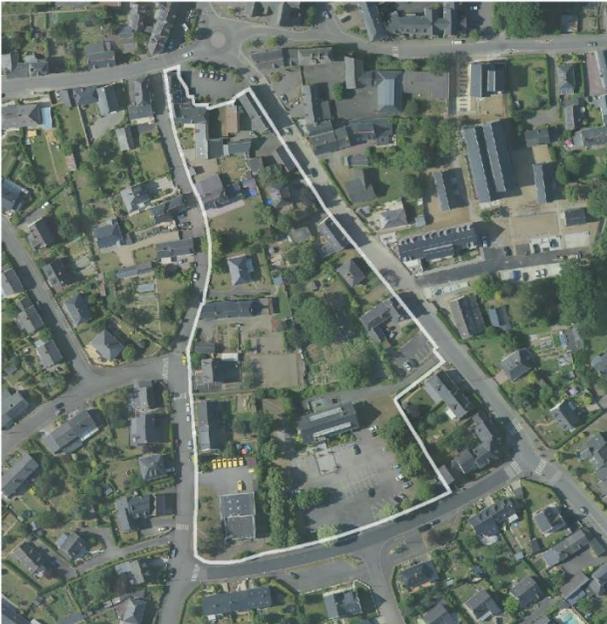
-  Dominante habitat à créer ou à conforter
-  Espace public de type voirie à aménager/requalifier
-  Secteur urbain mixte à créer ou à conforter

 Sources : © Rennes Métropole (D.A.M./S.P.C.)  
dié 2022 - © Atlas Bretagne et Océanides  
© Infocartes Stratégies Océanographie, 2017  
Métropole Rennes Métropole (D.A.M./S.P.C.)  
dié 2022  
Logiciel GIS : ArcGIS, 10.3.1  
Système de référence : ICRF2011 (LAMB048 - EPSG : 3146)



## 4. OAP "Mairie"

Renouvellement urbain : Poursuivre la densification et l'intensification de la commune.



### Occupation / usage actuels

Le site de projet est initialement constitué de parcelles bâties à usage d'habitation et d'équipement.

### Enjeux / objectifs

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements,
- Répondre à l'enjeu du vieillissement de la population et aux besoins des jeunes actifs,
- Densifier le centre-bourg,
- Restructurer le centre en aménageant l'espace public et en créant de nouveaux logements et services,
- Favoriser la mixité fonctionnelle dans le centre.

### Vocation et programmation

**Vocation** : Les sites de projets accueilleront la construction de logements et d'équipements publics ou locaux d'activités.

**Mixité fonctionnelle** : Les logements pourront accueillir des équipements publics ou locaux d'activités en rez-de-chaussée des immeubles.

**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.

### Description du site

**Localisation et délimitation** : Le site de projet se situe dans le centre-bourg. Il est délimité par la rue de la Mairie au Sud, la rue de la Ruée à l'Ouest et la RD 82 à l'Est.

### Superficie

Environ 1 hectare

**Densité minimale attendue par le SCOT** : 25 logements à l'hectare.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant : Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements. à défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70 m<sup>2</sup>. Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

## Composition urbaine

---

### 1/ Formes urbaines

Les logements pourront accueillir des équipements publics ou locaux d'activités en rez-de-chaussée des immeubles.

Un espace public permettra l'accès à la Mairie, son stationnement et son parc paysager depuis la rue de la Mairie et la rue de la Croix Fauchoux.

### 2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

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

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

Implantation d'espaces verts et espaces de jeux sur les pourtours Ouest, Nord et Sud-Est de la Mairie.

#### Qualité des constructions

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

#### Risques et nuisances :

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

#### Servitudes :

Voir annexes. Le site fait l'objet d'une servitude de protection des monuments historiques (AC1).

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : La Mairie sera accessible depuis la rue de la Mairie (accès existant) et depuis la rue de la Croix Fauchoux (accès à créer). La création d'un ou plusieurs d'accès automobile depuis la rue de la Croix Fauchoux permettront de desservir les logements situés au Nord.

**Voies structurantes** : L'accès aux secteurs sera limité à l'automobile au profit des cheminements piétons.

**Desserte en transports collectifs** : La ligne de bus n°61 permet de connecter le site de projet (arrêt Croix Fauchoux) à la ligne A de métro de Rennes.

**Desserte pour les modes actifs** : Des cheminements piétons irrigueront le secteur.

**Stationnement** : Favoriser l'implantation des poches de stationnement à proximité des axes existants afin de limiter la circulation des automobiles au sein du secteur.

## Condition de réalisation

---

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

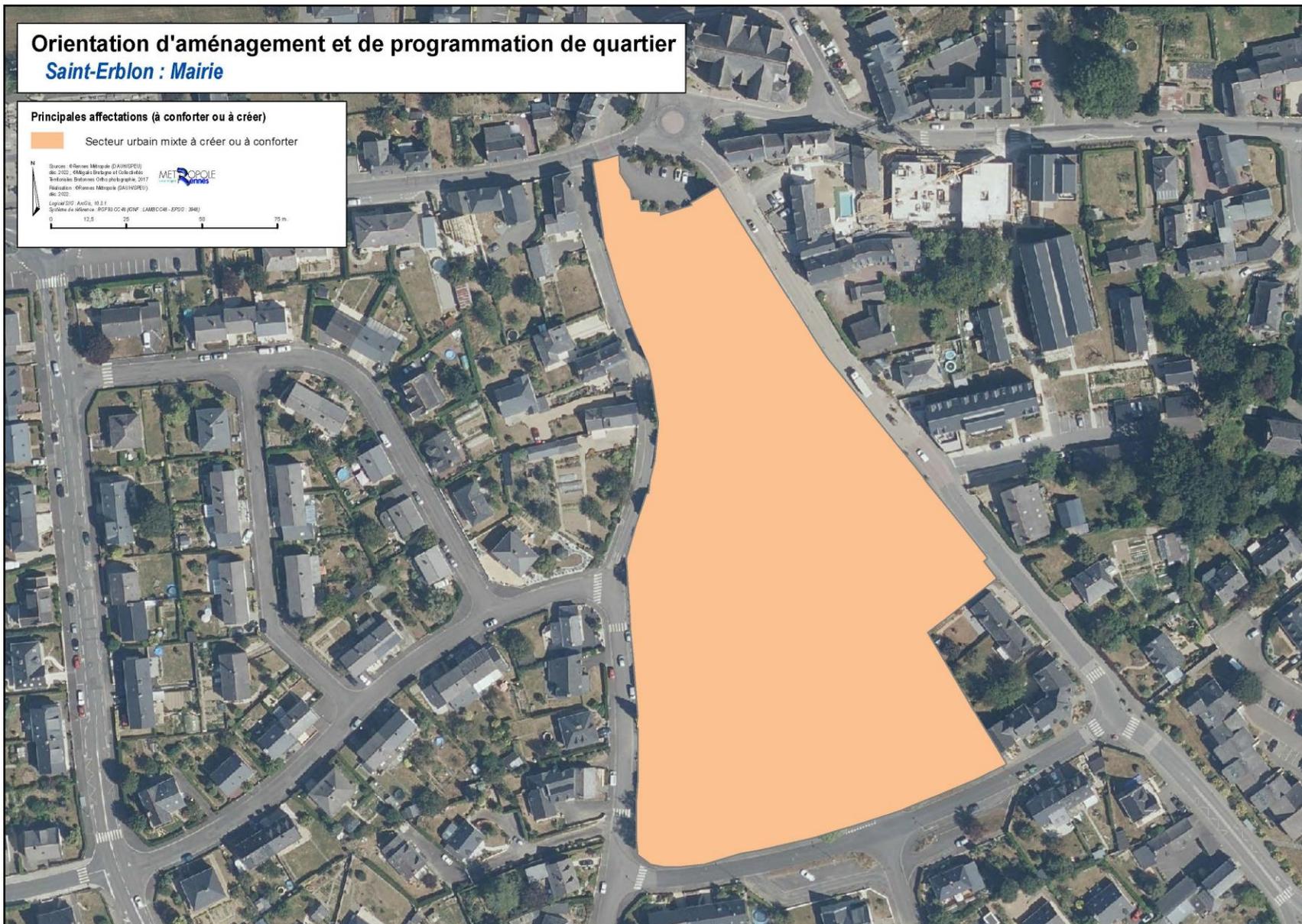
---

Sans objet

## Orientation d'aménagement et de programmation de quartier *Saint-Erblon : Mairie*

### Principales affectations (à conforter ou à créer)

 Secteur urbain mixte à créer ou à conforter



## 5. OAP "Hauts de l'Ise"

Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de l'Est du centre-bourg.



### Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe à l'Est du centre-bourg. Il est délimité par la RD 36 au Sud, la rue de l'Abbé Gosselin à l'Ouest, la rue du Pont du Gué au Nord. Le site s'ouvre sur la campagne environnante à l'Est.

### Superficie

Environ 1 hectare.



### Occupation / usage actuels

Le site est initialement constitué d'une partie des prairies de l'Ise et de quelques maisons d'habitation.

### Enjeux / objectifs

- Répondre à la forte demande de logements sur la commune et enrayer le vieillissement de la population, en proposant de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel (groupé ou isolé),
- Favoriser la mixité sociale en offrant des logements en location et en accession pour tous les âges et toutes les catégories sociales,
- Créer un quartier qui favorise le lien social et permette des relations entre les habitants actuels et futurs,
- Intensifier l'habitat en cœur de bourg pour favoriser la dynamique commerciale.

### Vocation et programmation

**Vocation** : Le site de projet accueillera une zone mixte avec la construction de logements, cellules commerciales et équipements publics (crèche, autre...).

**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

La composition urbaine respectera les principes bioclimatiques suivants :

- Confort d'hiver  
Favoriser les apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud)  
Favoriser la mitoyenneté et la compacité du bâti
- Confort d'été  
Favoriser la circulation de l'air (profiter des vents estivaux dominants)  
Favoriser la perméabilité des espaces (désimperméabilisation, végétation) - espaces de stationnement.

### 2/ Traitement des lisières

Le projet devra permettre de préserver des points de vue sur les prairies de l'Ise et des percées visuelles. Les flèches indiquées dans l'OAP graphique matérialisent ce principe d'aménagement et sont positionnées de façon indicative sans pour autant présager de leur emplacement exact et définitif.

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

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

La composition urbaine de secteurs s'appuiera sur la trame verte et bleue existante afin de favoriser la présence de la biodiversité au sein du projet.

#### Qualité des constructions

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

#### Risques et nuisances :

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

**Servitudes** : Voir annexes. Le site fait l'objet d'une servitude de protection des monuments historiques (AC1).

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Création de deux accès depuis la rue du Pont du Gué et la rue de l'Ise. Le projet devra permettre une desserte locale et résidentielle des différents lots mais devra limiter la traversée pour un flux automobile de transit.

**Voies structurantes** : L'accès aux secteurs sera limité à l'automobile au profit des cheminements piétons.

**Desserte en transports collectifs** : La ligne de bus n°61 permet de connecter le site de projet (arrêt Croix Faucheux) à la ligne A de métro de Rennes.

**Desserte pour les modes actifs** : Des cheminements piétons irrigueront le secteur et favoriseront la connexion vers le centre-bourg et le Sud de la commune jusqu'à la rue de l'Ise. Des cheminements piétons permettront également de rejoindre les prairies de l'Ise. Un espace public qualitatif viendra apaiser le secteur.

**Stationnement** : Sans objet.

## Condition de réalisation

---

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

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

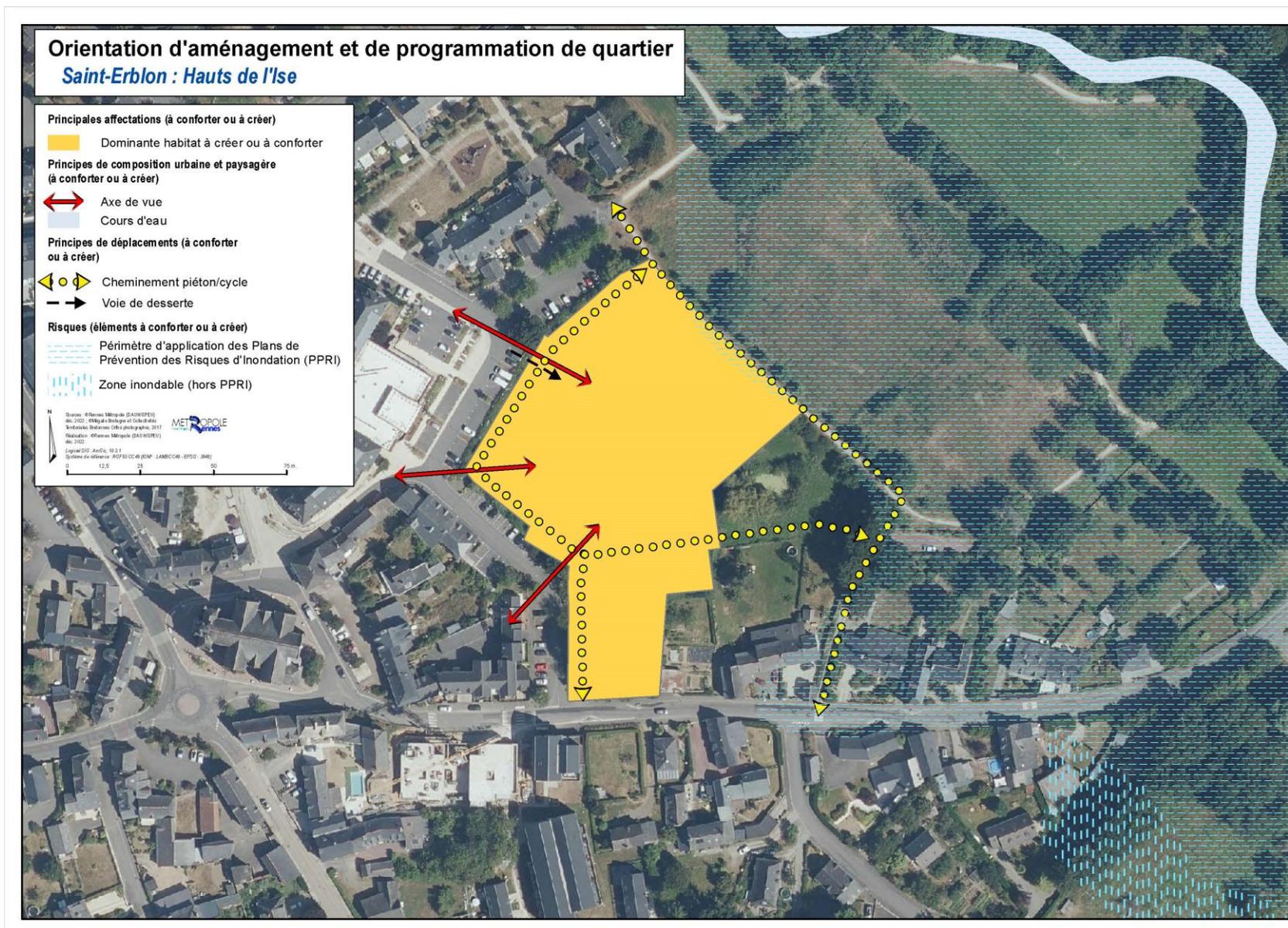
---

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires au projet se réalisent depuis 2024.



## 6. OAP "Le Poncel"

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



### Description du site

**Localisation et délimitation** : Le site de projet se situe au Sud-Ouest du centre-bourg. Il est délimité par la rue de la Ruée au Nord et à l'Ouest, le lotissement du Vivier à l'Est et le ruisseau de la Croix Faucheux et la ZAC de la Basses Noës au Sud.

### Superficie

Environ 2 hectares.

### Occupation / usage actuels

Le site est initialement constitué de quelques maisons d'habitation et de grandes parcelles arborées.

### Enjeux / objectifs

- Répondre à la forte demande de logements sur la commune et enrayer le vieillissement de la population, en proposant de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel (groupé ou isolé),
- Favoriser la mixité sociale en offrant des logements en location et en accession pour tous les âges et toutes les catégories sociales,
- Créer un quartier qui favorise le lien social et permette des relations entre les habitants actuels et futurs.

### Vocation et programmation

**Vocation** : Le site de projet accueillera la construction de logements.

**Mixité fonctionnelle** : Pas d'orientation particulière.

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

**Densité minimale attendue par le SCOT** : 25 logements à l'hectare.

## Composition urbaine

---

### 1/ Formes urbaines

L'ensemble de l'aménagement s'articulera autour d'un espace vert central situé au niveau de l'actuel plan d'eau.

La composition urbaine respectera les principes bioclimatiques suivants :

- Confort d'hiver
  - Favoriser les apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud)
  - Favoriser la mitoyenneté et la compacité du bâti
- Confort d'été
  - Favoriser la circulation de l'air (profiter des vents estivaux dominants)
  - Favoriser la perméabilité des espaces (désimperméabilisation, végétation) - espaces de stationnement
  - Renforcer la trame verte urbaine et la présence de végétation (désimperméabilisation > stationnement, etc.).

### 2/ Traitement des lisières

L'aménagement et les nouvelles constructions respecteront la transition avec le quartier existant à l'Est du site.

### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques

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

La composition urbaine de secteurs s'appuiera sur la trame verte existante afin de préserver les arbres existants dans la mesure du possible. L'aménagement du site s'appuiera également sur la mise en valeur de la trame bleue représentée par le ruisseau de la Croix Fauchoux.

#### Qualité des constructions

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

#### Risques et nuisances :

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

#### Servitudes :

Voir annexes. Le nord du site fait l'objet d'une servitude de protection des monuments historiques (AC1).

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur :** Création d'un accès au Nord depuis la rue de la Ruée.

**Voies structurantes :** Pas d'orientation particulière.

**Desserte en transports collectifs :** La ligne de bus n°61 permet de connecter le centre-bourg à la ligne A de métro de Rennes.

**Desserte pour les modes actifs :** Des cheminements piétons irrigueront le site et permettront de longer l'espace vert central et le ruisseau de la Croix Fauchoux. Une connexion piétonne permettra de rejoindre l'Allée Pierre Loti.

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

### Condition de réalisation

---

Pas d'orientation particulière.

### Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

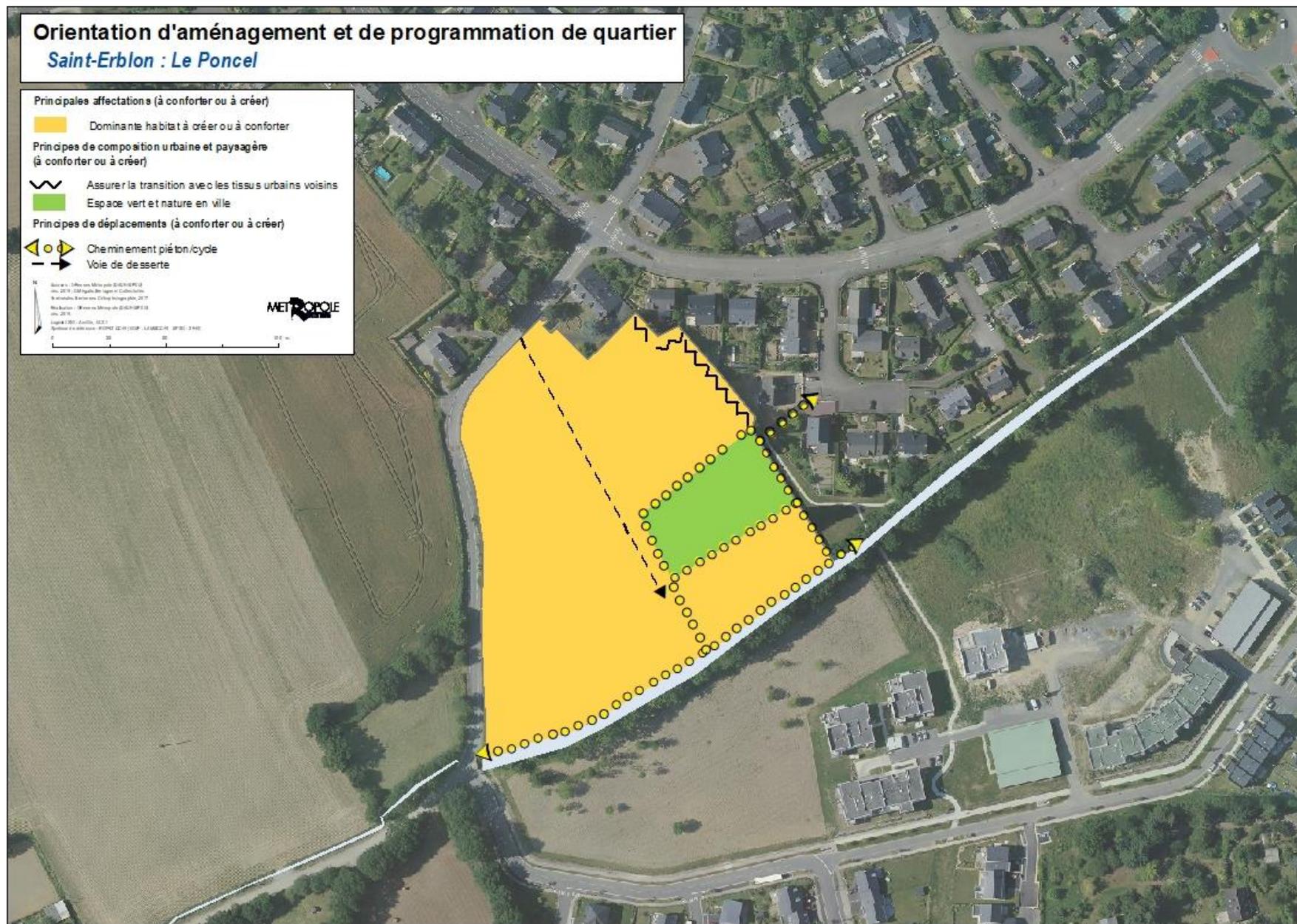
---

Pas d'orientation particulière.

### Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires au projet se réalisent depuis 2024.



## 7. OAP "Cottereuil"

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



### Description du site

**Localisation et délimitation** : Le secteur de Cottereuil se trouve au sud-ouest du bourg de la commune et constitue une enclave agro-naturelle comprise entre le secteur de la ZAC Orgerblon et le secteur de la ZAC des Basses Noés.

### Superficie

Environ 6.4 hectares



### Occupation / usage actuels

Le site est initialement constitué de grandes parcelles agricoles ouvertes en monoculture ainsi qu'une zone humide.

### Enjeux / objectifs

- Répondre à la forte demande de logements sur la commune et enrayer le vieillissement de la population, en proposant de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel (groupé ou isolé),
- Favoriser la mixité sociale en offrant des logements en location et en accession pour tous les âges et toutes les catégories sociales,
- Créer un quartier qui favorise le lien social et permette des relations entre les habitants actuels et futurs.
- Favoriser le bien vivre-ensemble (association des habitants tout au long du projet, attention portée aux usages, création d'espaces publics qui soient le support de liens intergénérationnels, faire du quartier un véritable lieu de vie avec un espace vert structurant...)
- Limiter l'empreinte carbone du futur quartier et son impact écologique de manière générale (favoriser la biodiversité, limiter l'imperméabilisation des sols, porter des exigences en matière de matériaux biosourcés pour les futures constructions, concevoir les îlots pour permettre des implantations de construction limitant les besoins énergétiques...).

- Relier ce futur quartier au reste de la commune et favoriser les mobilités douces (créer un quartier qui soit relié à l'existant, étudier la desserte en transports en commun, permettre le développement de cheminements cyclables...).
- Penser la gestion future dès la conception du projet (éviter l'émiettement des espaces verts pour faciliter leur entretien par la commune, ...).

## Vocation et programmation

**Vocation** : Le site de projet accueillera principalement la construction de logements, en densifiant à proximité du centre bourg et en optimisant le foncier. Des équipements publics et des commerces pourront venir compléter cette programmation à la marge.

**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** : Viser une densité minimale significativement supérieure au minimum du SCoT de 2015.

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

L'ensemble de l'aménagement s'articulera autour d'un principe de continuité de voirie permettant de contourner le cœur de bourg et de relier le sud de la RD82 avec la rue du Champ Mulon.

L'aménagement s'articulera sur un espace public structurant, ou à défaut limitera l'émiettement des espaces verts.

La composition urbaine respectera les principes bioclimatiques suivants :

- Confort d'hiver
  - Favoriser les apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud)
  - Favoriser la mitoyenneté et la compacité du bâti.
- Confort d'été
  - Favoriser la circulation de l'air (profiter des vents estivaux dominants)

- Favoriser la perméabilité des espaces (désimperméabilisation, végétation) - espaces de stationnement
- Renforcer la trame verte urbaine et la présence de végétation (désimperméabilisation > stationnement, etc.).

### 2/ Traitement des lisières

L'aménagement et les nouvelles constructions respecteront la transition avec la ZAC Orgerblon et la ZAC des basses Noés.

### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques

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

La présence de zones humides a été identifiée selon la méthodologie présentée dans l'évaluation de la modification du PLUi. Il convient dans le cadre du projet d'aménagement d'en préciser les contours afin d'appliquer la séquence Éviter/Réduire/Compenser.

Au-delà du relevé faune/flore réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, la présence d'espèces remarquables ou protégées sera vérifiée dans le cadre des études pré-opérationnelles.

Le projet intégrera l'objectif de préserver ou conforter la perméabilité écologique du secteur.

La composition urbaine de secteurs s'appuiera sur la trame verte existante afin de préserver les arbres existants dans la mesure du possible.

- Une attention particulière sur le traitement entre les espaces publics et les espaces privés essentiels afin de favoriser le « bien vivre ensemble » et le « bien vivre chez soi » et s'assurer de la pérennité dans le temps des choix urbains et architecturaux.
- Compléter la maille bocagère existante afin de recréer des continuités écologiques.
- Développer la biodiversité, en s'appuyant entre autre sur la zone humide.
- Ne pas créer de discontinuité paysagère avec l'existant en mettant à profit la topographie du secteur.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales tout en valorisant la partie concernée par la présence d'une zone humide et le ruisseau.

#### Qualité des constructions

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

**Risques et nuisances :**

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

**Servitudes :**

Sans objet

**4/ Mobilités**

**Accès automobile au secteur** : Pas d'orientation particulière.

**Voies structurantes** : Principe de continuité de voirie nord-ouest/sud est irriguant l'ensemble du secteur.

**Desserte en transports collectifs** : Une nouvelle desserte en transports en commun est à prévoir sur ce nouveau secteur.

**Desserte pour les modes actifs** : favoriser les mobilités douces (marche et vélo vers les écoles, les commerces, le centre-bourg), la réduction des transports carbonés (co-voiturage...) et les voies mixtes ou venelles.

**Stationnement** : Une attention particulière devra être portée à cette question.

**Condition de réalisation**

---

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

**Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**

---

Ouverture à l'urbanisation selon un calendrier prévisionnel de réalisation à compter de 2024 jusqu'à horizon 2035.

**Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements**

---

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires au projet se réaliseront à compter de 2025.

## Orientation d'aménagement et de programmation de quartier Saint-Erblon: Cottereuil

