



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Saint-Grégoire

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 organisant le tissu urbain..... 9
2. Améliorer le cadre de vie et valoriser le patrimoine 10
3. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et les mobilités 11

Partie 2 Les OAP de quartier 13

1. OAP "Centre-ville" 14
2. OAP "Bout du Monde" 20
3. OAP "Zone de loisirs Robinson – Les Rochelles" 25
4. OAP "Sud de Ville Neuve" 27
5. OAP "Site de la Boutière" 31

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 Durable (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".

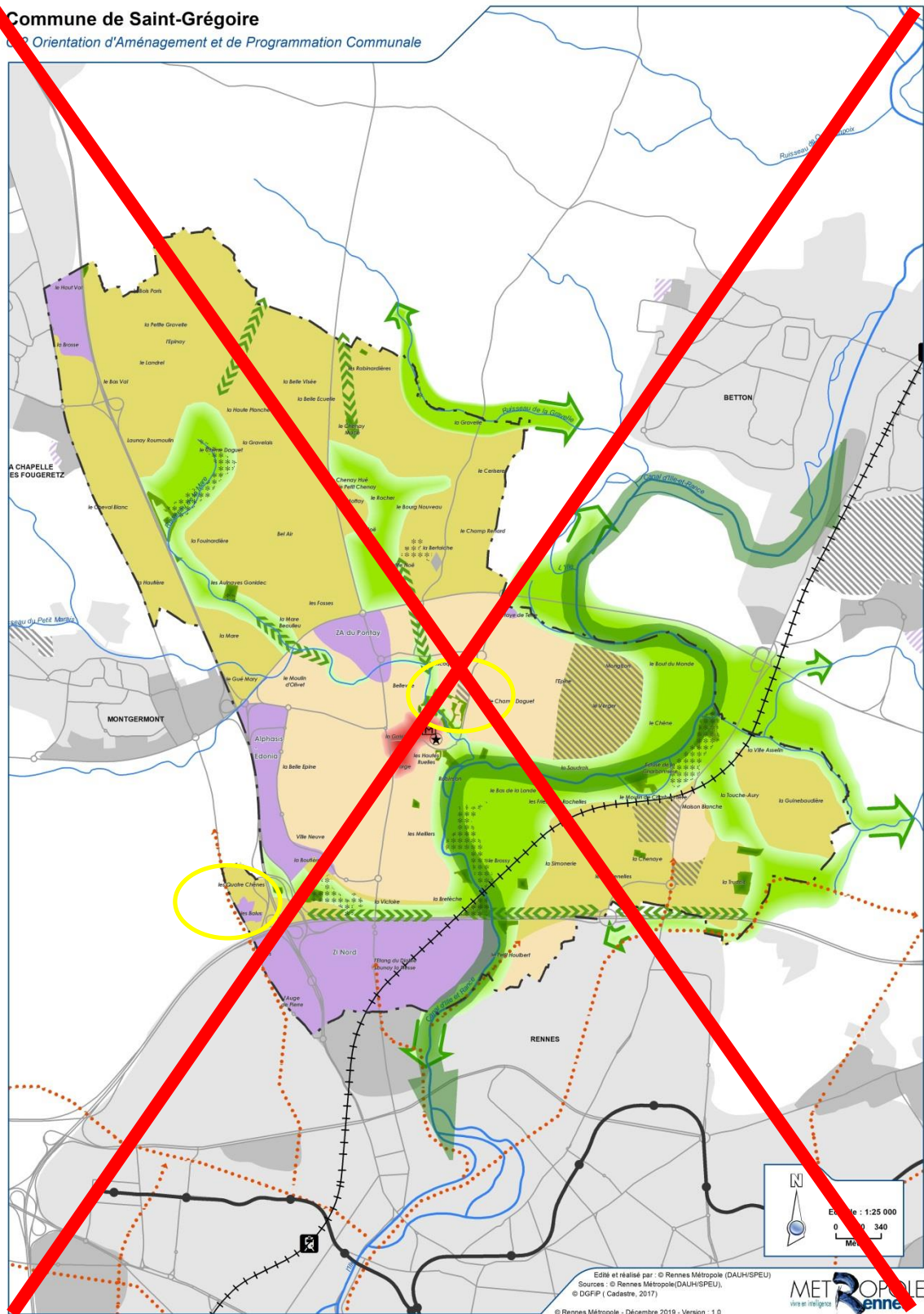
Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenus de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).



Partie 1

Le projet urbain communal

Commune de Saint-Grégoire
Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

- Centralité principale
- Centralité de quartier
- Secteur urbain existant
- Secteur d'activités
- Secteur de renouvellement urbain à enjeux
- Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
- Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour de l'habitat

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

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

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

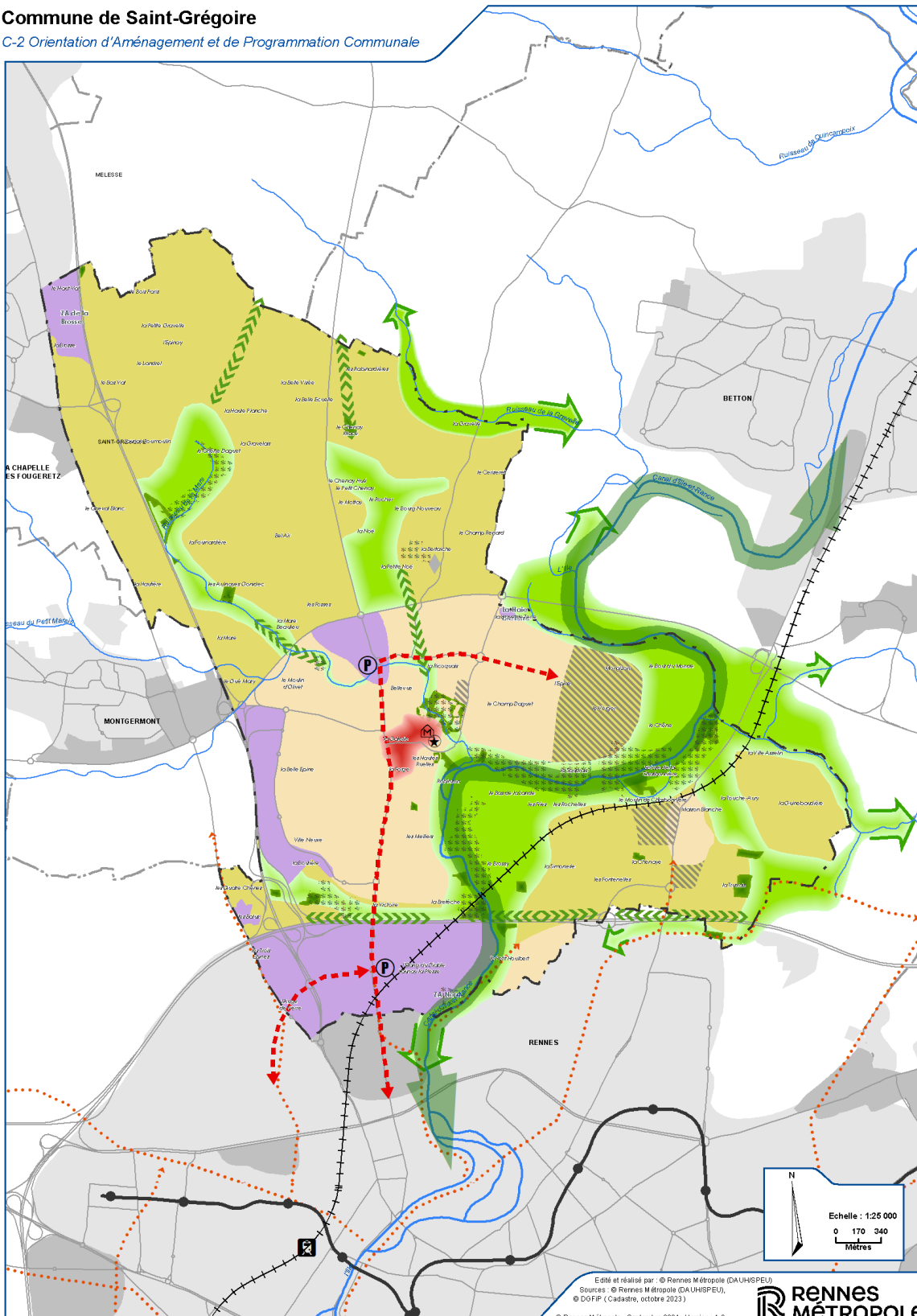
- Cheminement doux communal

Éléments de contexte








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

Commune de Saint-Grégoire










C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

-  Centralité principale
-  Centralité de quartier
-  Secteur urbain existant
-  Secteur d'activités
-  Secteur de renouvellement urbain à enjeux
-  Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
-  Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour de l'habitat







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

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

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

-  Projet Trambus
-  Cheminement doux communal
-  Parking relais

Éléments de contexte

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

Introduction

Le projet vise à construire une vision partagée de la ville de demain, et intégrant les enjeux présents et à venir : promouvoir un développement maîtrisé, améliorer le cadre de vie des quartiers, faciliter les déplacements et valoriser l'environnement notamment le site de Robinson, qui doit devenir un parc au cœur de ville, poumon vert qui relie les quartiers autour du canal.

L'orientation d'aménagement est déclinée selon les trois axes suivants.

1. Accueillir en organisant le tissu urbain

Conforter et diversifier le tissu économique local

Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et anticiper les mutations prévisibles de certaines zones économiques

L'accueil de nouvelles entreprises se poursuit au travers du développement des 4 zones économiques suivantes :

- l'urbanisation à destination principale de bureaux et de services concernant le parc d'activités Alphas / Edonia ;
- l'extension du parc d'activités de la Brèteche, à dominante tertiaire et en lien avec les activités médicales sur le secteur ;
- la réalisation du pôle de la Brosse en cours de commercialisation (dédié à des activités concessionnaires automobiles) ;
- la réalisation d'une zone d'activités artisanales, à long terme, sur le site de Maison Blanche.

Le projet porte en outre sur :

- La confirmation de la vocation artisanale de la zone d'activités du Pontay, tout en permettant la mutation de ses franges (et uniquement celles-ci) vers l'activité de bureaux et d'habitat ; les bureaux étant déjà bien présents côté Est de la rue du Général de Gaulle ;
- L'accompagnement des mutations des secteurs situés au sud de la rocade, ZA Nord :
 - La confortation au nord de la composante commerciale du site comme pôle majeur tout en optimisant sa lisibilité et son accessibilité,
 - Le développement à moyen-long terme d'un potentiel commercial, en compatibilité avec le SCOT, dans l'espace situé à la jonction du centre Leclerc et de Grand Quartier (l'axe Chesnay-Beauregard),
 - Une évolution de l'avenue Gros Malhon par une restructuration du front bâti accueillant une fonction artisanale et/ou industrielle,

- Le maintien de l'activité industrielle et artisanale sur les sites d'Eternit et Véolia, dans la ZA Donelière et les Petits Champs en permettant des possibilités d'évolution et de mutation du tissu à long terme.
- Permettre la réhabilitation thermique des bâtiments (l'isolation par l'extérieur) et les réaménagements des bureaux sur les parcs d'activités les plus anciens.

Permettre le développement de l'offre commerciale et de services en centre-bourg et dans le quartier Maison Blanche

Les objectifs de développement du commerce de centre-bourg sont les suivants :

- répondre aux besoins de la population actuelle et à l'accroissement de la population ainsi qu'au développement urbain,
- produire une meilleure synergie spatiale et économique entre certains équipements publics (poste, groupe scolaire...) et le tissu commercial du centre-bourg,
- gérer la mise en place d'un processus d'aménagement urbain de consolidation de l'offre commerciale existante et d'apport de nouveaux services.

Les actions pourront se concrétiser par :

- un renforcement du pôle de la Forge ; une recherche de liaison et de cohérence avec le site de la Mairie et de la poste,
- le développement d'un pôle de services complémentaires en lien avec le développement du quartier Maison Blanche et de celui du Bout du Monde.

Préserver l'activité agricole existante

Le PLUi favorise le maintien de l'activité agricole en lui permettant de s'adapter et de moderniser son outil de production, au travers de la protection des terres et des sièges d'exploitations agricoles.

Les possibilités d'extension de l'activité agricole prennent en compte les zones d'espaces naturels à protéger (périmètre de captage, sites sensibles sur le plan écologique ou paysager).

Permettre un développement démographique, dans le cadre d'un projet de mise en relation des quartiers et de valorisation du poumon vert de Robinson

Le projet de développement urbain qui se réalise en continuité des espaces urbanisés existants (ZAC du Champs Daguet et Maison Blanche) s'appuie sur la préservation et la valorisation des espaces à vocation paysagère et de loisirs ainsi que des espaces à vocation culturelle.

La ZAC Multisite : lien entre Robinson et Maison Blanche

La ZAC Multisite s'appuyant sur le centre-ville, le site de la Forge et le site du Bout du Monde, vise à mettre en œuvre un projet urbain d'ensemble, performant d'un point de vue environnemental, comportant des constructions économes en énergie et respectueuses de l'environnement et du patrimoine architectural. Tout en favorisant une intensité urbaine raisonnée, maîtrisée, portant une mixité fonctionnelle et sociale.

Cette ZAC porte sur 4 axes :

- Optimiser l'intégration urbaine des opérations avec, pour le secteur de la Forge, le développement des liaisons avec les polarités commerciales et de services existantes (place du Champ Marqué, Rue A. Milon, la Poste...);
- Développer, pour le Bout du Monde la couture urbaine de celui-ci avec le quartier du Champ Daguet et le futur équipement du Verger ;
- Valoriser et développer la fonction commerciale du cœur de Ville (redynamiser la structure commerciale de la Forge et de la place de l'église) ;
- Affirmer le parc de Robinson comme un poumon vert en cœur de ville, lieu récréatif et de loisirs.

Le secteur Robinson-Les Rochelles vient en articulation de ces espaces et couvre des éléments forts marquants :

- le canal et la voie ferrée,
- des milieux naturels et des espaces agricoles révélateurs de la mutation des pratiques,
- une zone de friches boisées et de prairies humides à fortes valeurs écologiques.

L'appropriation du lieu est principalement linéaire et dispose de peu d'usages transversaux. Le projet permettra d'affirmer ce parc, pour lequel un début d'aménagement a été réalisé avec la présence de la base canoë kayak et du moulin.

En lien avec la création de services, mais aussi le projet de suppression du passage à niveau et d'apaisement de la circulation dans le quartier de Maison Blanche, la commune prévoit le développement d'un nouveau secteur d'habitat côté ouest, en lien direct avec le site de Robinson et le nouvel espace d'habitat du Bout du Monde (réflexion en cours sur un franchissement du canal pour connecter les deux secteurs de la commune).

Secteur Alphasis Edonia

D'autres projets seront réalisés en renouvellement urbain et recyclage dans des secteurs identifiés comme mutables et dans le respect du cadre de vie existant.

Ainsi, les potentiels de logements pour accueillir de nouveaux urbains dans le tissu urbain existant et parfois dans les zones d'activités (exemple : projets de logements en surélévation dans la zone d'activité Alphasis-Edonia, à destination de salariés de la zone).

Afin d'accompagner le Programme Local de l'Habitat (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.

Le PLH en vigueur définit des objectifs en matière de densité minimale (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (67 logements / ha) et en renouvellement urbain (100 logements / ha) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

Par ailleurs, 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.

2. Améliorer le cadre de vie et valoriser le patrimoine

Révéler la trame verte et bleue, trame écologique et paysagère du territoire

Le PLU a pour objet :

La préservation et la valorisation des continuités et corridors biologiques : vallons et vallée de l'Ille :

Elle repose sur :

- la préservation des continuités biologiques existantes : vallée de l'Ille, vallons de la Mare, de la Gravelle, de la Ville Asselin et de la Trudais,
- la préservation et la valorisation de l'axe naturel majeur de la vallée de l'Ille, notamment en évitant les « pincements » et les coupures vers les vallons de la Ville Asselin et de la Trudais, ainsi que vers la ville de Rennes, le long du canal d'Ille-et-Rance.

La préservation du bocage et des arbres remarquables

Les secteurs au bocage préservé (la Boutière, l'Épinay, les Rabinardières...) seront protégés, confortés et mis en valeur. Ils sont pris en compte par le PLU pour leur importance paysagère, biologique et de régulation de l'eau. Il en est de même concernant les arbres remarquables.

Valoriser la nature en ville et améliorer la qualité des paysages urbains

L'amélioration de la qualité des paysages urbains s'entend au travers des actions suivantes :

Valoriser le poumon vert, la nature en ville, colonne vertébrale du développement urbain : vallon de la

Mare, de l'Ille et de la Fontaine du Fresne, site de Robinson du Bout du Monde, de la ferme de la Ricoquais, Kermaria et du Bourg Neuf.

Le projet s'appuie sur la valorisation des berges de l'Ille et Rance, de celles du ruisseau de la Mare et de la Fontaine du Fresne en s'appuyant sur deux grands espaces naturels et de loisirs : Robinson et La Ricoquais. Il porte sur l'aménagement du site de la Boutière ainsi qu'un réseau développé de cheminements piétons. Cette nature, colonne vertébrale de l'urbanisation, se prolonge au travers de la préservation des vallons et des espaces naturels sur le grand territoire. Les projets de restructuration du pôle de la Forge et de la place de l'église, grâce à des connexions douces aménagées, répondent à cet objectif de mise en relation des quartiers avec la trame verte et bleue.

Valoriser le paysager des zones de développement économique

Globalement, l'objectif est de mieux intégrer les activités à leur environnement (gérer les franges des activités, les enseignes...).

La réflexion engagée sur la zone industrielle Nord, à l'échelle de l'agglomération et communale, vise à améliorer l'image, **le fonctionnement de cette zone et y créer de la mixité fonctionnelle.**

Valoriser les éléments de patrimoine bâti remarquable

Préserver, mettre en valeur les formes urbaines et bâti patrimonial

La commune a dressé un inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local qui répertorie les bâtiments ruraux, témoins d'une époque et dignes d'intérêt sur le plan architectural ou des formes urbaines ; l'objectif est de donner des principes d'aménagement et d'architecture à respecter permettant leur entretien et leur évolution dans le respect de leur caractère originel.

La préservation du tissu identitaire communal dans l'aire agglomérée, se réalise au travers par exemple de la protection de la "cité des jardins" dans le centre-ville ou encore des grands domaines identifiés dans le diagnostic.

Découverte du "petit" patrimoine

Le PLU permet la mise en place de circuits pédestres de découverte liés à ce « petit patrimoine » (circuit de la Boutière, des Louvries, du Bout du Monde, ou encore de Belle Visée). Dans le tissu rural, ces chemins feront l'objet d'une valorisation paysagère (plantation de haies) et dans le tissu urbain ils font partie intégrante du projet urbain (cf. ZAC Multisite et projet Robinson).

Prendre en compte les risques et nuisances dans les projets urbains

Se protéger du bruit

Le projet de la commune vise à assurer la réduction des nuisances et des risques, notamment dans l'aménagement urbain futur en respectant les marges de recul, en mettant en place des mesures de réduction de la vitesse ou au travers de la mise en place de protections phoniques au niveau des infrastructures bruyantes lorsque cela est compatible avec le paysage et la préservation des zones naturelles.

Protéger la qualité de l'air

Le projet de la commune vise à assurer la préservation de la qualité de l'air en favorisant les modes alternatifs de transports (TCSP, TC, vélos, pédestre).

Protéger la qualité de l'eau

L'objectif est d'assurer la préservation de la qualité de l'eau et la prévention des risques naturels prévisibles, au travers de :

- la protection des zones inondables et des zones humides de fond de vallée (vallée du canal d'Ille-et-Rance et vallons du ruisseau de la Mare, de la Gravelle, de la Noë, de la Ville Asselin...) contribuent à cet objectif. Le projet vise la conservation de leur caractère naturel (sols hydromorphes, faune et flore originale) et la préservation des haies et boisements de ceinture de fond de vallée.
- la limitation de l'imperméabilisation du sol et du ruissellement, afin de retenir les flux de pollution à la source.

Le projet entend maintenir des bandes enherbées de part et d'autre des cours d'eau et rendre inconstructibles les zones d'expansion des crues.

Le secteur du périmètre éloigné du captage d'alimentation en eau potable de la Noë est particulièrement protégé des constructions nouvelles, y compris agricoles. Le boisement existant y sera maintenu.

Se protéger du risque inondation

Le projet intègre le PPRI et protège les zones hydromorphes.

3. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et les mobilités

Renforcer et adapter l'offre d'équipement

L'objectif est d'adapter l'offre d'équipement aux évolutions sociétales et aux nouveaux besoins qui seront générés par l'accroissement démographique des 15 prochaines années.

Pour cela, l'offre continuera à se transformer au fur et à mesure des besoins identifiés et à se développer. Il s'agira de :

- compléter l'offre d'équipement scolaire (jeunesse et ou scolaire) à l'Est de la commune ; constitution d'une réserve pour un collège public, développement d'un équipement sur le site du Verger,
- permettre la création d'une maison de quartier à Maison Blanche,
- intégrer le développement des équipements sportifs (schéma directeur en cours).

Sécuriser les déplacements et favoriser les modes actifs

Les modes actifs

Saint-Grégoire dispose d'un maillage piéton/cycle très avancé sur son territoire en lien avec les communes de Betton, Montgermont ou la Chapelle-des-Fougeretz et bénéficie d'une liaison piéton-cycle majeure au travers de la présence du canal d'Ille et Rance. L'objectif pour les prochaines années, notamment pour éviter le recours à la voiture particulière pour les déplacements locaux, sera donc double :

- Préserver le maillage développé de chemins ruraux existants en liaison avec les autres communes ;
- Poursuivre le dispositif de maillage piéton/cycle au fur et à mesure des aménagements afin de le connecter aux équipements communaux et aux commerces et services du centre-bourg ;
- Intervenir dans les quartiers existants et poursuivre l'aménagement de l'espace public. Il s'agit d'y améliorer la place des modes actifs, soit par la création de passages en site propre, soit par un partage de la rue (plan de modération de la vitesse).

Les transports en commun

L'offre de transports en commun est bien développée avec la présence de 3 lignes de bus, dont une ligne à grande fréquence.

Le développement urbain de Saint-Grégoire vise à maintenir et développer la cohérence entre la desserte en transports en commun et le développement urbain, notamment en poursuivant la desserte en bus dans les nouvelles opérations.

Ainsi, au fur et à mesure de la réalisation des constructions, la ligne de transports en commun sera étendue et de nouveaux arrêts seront aménagés.

Par ailleurs, pour améliorer l'usage du bus, il s'agira de faciliter au mieux leur passage en milieu urbain de façon à réduire le différentiel de temps de parcours avec l'automobile. Les aménagements d'espace public et de voirie devront donc tenir compte de cet objectif.

Enfin, le développement de l'usage des transports en commun nécessite d'amplifier la multimodalité à l'échelle communale (vélos/transports en commun, voitures/transports en commun) en prévoyant des aménagements propices à ces pratiques (emplacements vélo ou stationnements voitures aux abords des arrêts de bus) et en mettant en cohérence le réseau piétons/cycles avec les arrêts de bus.

À l'horizon 2030, deux lignes de trambus vont desservir la commune :

- Une première ligne partira de la ZA Nord et desservira notamment les campus universitaires de Villejean et de Beaulieu en passant par le Centre-ville de Rennes.
- Une seconde remplacera la ligne à haute fréquence actuelle et reliera Saint-Grégoire et Chantepie.

Sécuriser les déplacements

Les infrastructures se réaliseront dans le respect du plan local de déplacement de la commune. La commune et la Métropole engagent une réflexion sur les déplacements viaires à l'échelle de la deuxième ceinture et de la route du Meuble. Il est notamment prévu d'améliorer la desserte de la zone d'activités d'Alphasis depuis la seconde ceinture et la route de Saint-Malo.

Il en est de même concernant la sécurisation des déplacements doux :

- celle entre le hameau de la Brèteche et le lycée, via la passerelle piétonne,
- la liaison piétonne entre la maison rurale familiale et l'arrêt de bus Illenoo,
- l'affirmation d'une liaison douce entre Maison Blanche, Bout du Monde et Champ Daguet.

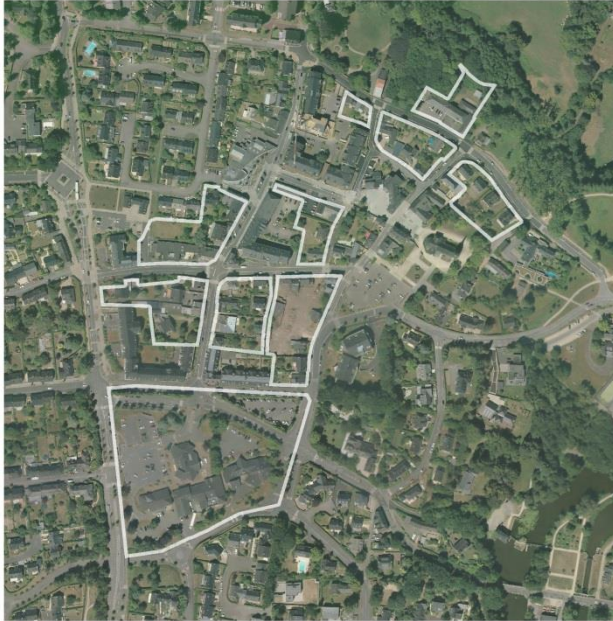
Conforter et développer les loisirs, vecteurs de bien-être et de lien social

Afin de garantir une offre de loisirs et de détente de proximité, le projet repose sur le développement de la zone de loisirs et d'équipement de Robinson. Par ailleurs, les futures opérations d'aménagement devront prévoir des espaces dédiés tels que des aires de jeux, etc.. Ces aménagements se feront dans le respect de la vocation naturelle des milieux (zone humide, milieu naturel d'intérêt écologique).

Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "Centre-ville"



Description du site

Le site de projet est constitué de plusieurs emprises foncières en centre-ville localisées à proximité des rues suivantes : la rue Charles de Gaulle à l'Ouest, la rue Jean Discalceat et la rue Joseph Grandmoulin au Nord, la rue du Blavet au Sud, ainsi que la rue de l'Église et la rue de l'Abbé Robert Filaux à l'Est.

L'orientation d'aménagement se décline ainsi suivant 7 secteurs :

- La Forge,
- Ilot Milon Ouest,
- Ilot Milon Est,
- Ilot Brocéliande,
- Ilot Chateaubriand,
- Ilot rue de l'Église,
- Secteur Discalceat.

Superficie

La superficie est la suivante :

Secteur La Forge	2,5 ha
Ilot Milon Ouest	0,5 ha
Ilot Milon Est	0,4 ha
Ilot rue de l'Église	0,55 ha
Ilot Brocéliande Nord	0,4 ha
Ilot Chateaubriand	0,26 ha
Secteur Discalceat	0,91 ha

Occupation / usage actuels

Les emprises parcellaires identifiées ont une mixité d'occupation : habitat, locaux d'activités, commerces et services, avec pour les secteurs de Discalceat et de Chateaubriand l'accueil aussi d'équipements.

Enjeux / objectifs

Les enjeux sont les suivants :

- Répondre à un rythme de croissance de la commune (3% par an),
- Renouveler et identifier le cœur de ville en lien avec la requalification du site de La Forge,
- Proposer de nouveaux logements en centre-ville lieu de concentration des services, des équipements et des transports publics,
- Permettre une requalification des espaces publics en réponse aux problématiques locales : trames piétonnes et vertes absentes, liaison vers le canal.

Le projet centre-ville repose sur les objectifs ci-après :

- Poursuivre la restructuration du centre-ville de la commune,
- Permettre une grande mixité au travers du développement des fonctions suivantes : secteur à dominante habitat, commerces, services, équipements ou secteurs urbains mixtes,
- Développer les liaisons piétons-cycles depuis les quartiers vers la Forge et vers les équipements et le canal d'Ille et Rance,
- Permettre des hauteurs et gabarits des nouveaux bâtiments favorisant une bonne insertion dans le tissu urbain existant.

Vocation et programmation

Vocation : Les emprises parcellaires identifiées ont vocation à accueillir de l'habitat (construction d'environ 520 logements), de l'équipement et des locaux commerciaux et d'activités.

Mixité fonctionnelle : Certains programmes immobiliers seront susceptibles d'accueillir de l'habitat et des locaux d'activités, de commerce ou de service, notamment le long des axes Milon, Brocéliande, Chateaubriand et De Gaulle.

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, soit selon la convention de contractualisation du PLH 2015/2020 :

- Locatif social : 30 %
- Accession sociale : 15 %
- Produits régulés : 15 %
- Produits libres : 40 %

Densité minimale attendue par le SCOT : Aménagement dans le cadre d'une opération globale (ZAC Multisite) dont l'objectif global est d'atteindre une densité de 45 logements à l'hectare.

Composition urbaine

Les espaces verts structurants seront préservés et valorisés, et la conservation des arbres sera privilégiée dans l'élaboration des projets, ainsi que le retrait du bâti permettant d'aménager les trottoirs.

Site La Forge : requalification

Le site de la Forge est un pôle mixte associant logements aux étages, commerces en rez-de-chaussée et la création d'un équipement public au nord-est. L'opération permet le renouvellement et le développement du site, au travers notamment d'une offre commerciale élargie et améliorée.

1/ Formes urbaines

La composition urbaine repose sur un jeu de topographie, une allée centrale commerciale. Une implantation par plots et un jeu de niveaux avec des retraits des étages qui s'échelonnent principalement jusqu'à R+3+attique, comble ou étage partiel, et dans la limite de 15% de l'emprise totale des bâtiments jusqu'à R+4+attique, comble ou étage partiel.

Elle offre aussi des percées visuelles et une continuité des cheminements, vers les quartiers au nord, mais aussi selon un axe est-ouest.

Espace public : la rue de la Duchesse Anne est requalifiée avec passage à une voie double sens et création d'une place à priorité piétonne au niveau de la jonction avec la rue Milon.

2/ Traitement des lisières

L'objectif est de construire un cœur de ville cohérent avec son développement et de l'affirmer comme un lien avec les autres quartiers.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : L'espace actuel du projet est déjà constitué de cellules commerciales, d'équipements et d'espaces publics, l'objectif est de requalifier ces espaces.

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.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Le cœur de la Forge est à vocation principale piétonne et cycles, la circulation voiture se fait en périphérie sur les axes de Gaulle à l'ouest, Duchesse Anne au nord, de l'Église à l'est et du Blavet au sud chacune de ces voies permettant l'accès à un parking.

Un aménagement du carrefour de Duchesse Anne et De Gaulle permettra d'apaiser le flux des véhicules.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Le secteur est déjà desservi par le bus à moins de 50 m. **Cette desserte sera renforcée par le Trambus à l'horizon 2030.**

Desserte pour les modes actifs : À l'intérieur du secteur, les circulations piétonnes sont largement facilitées et sont permises par des traversées sécurisées est-ouest et nord-sud assurant une connexion aisée à l'ensemble des axes convergeant vers le site.

Stationnement : Le stationnement se développe tant en surface, avec plus de 200 places en bordure de la zone avec des pôles plus importants à l'est et à l'ouest, qu'en sous-sol, sous chacun des plots construits, avec plus de 300 places réparties sur un ou deux niveaux.

Autres sites du centre-ville : opérations de renouvellement urbain

D'autres secteurs du centre-ville sont concernés par l'opération globale de la ZAC Multisite, en s'éloignant de La Forge vers le nord : de part et d'autre des rues Milon et Brocéliande, puis la rue Chateaubriand et la Mairie, et enfin la rue Jean Disalcéat.

Pour ces secteurs, les réalisations répondront aux mêmes orientations et permettront de proposer de nouveaux logements à proximité des services et transports. Les trames piétonnes permettant de rejoindre les liaisons vers le canal seront facilitées et des cônes de vues seront dégagés.

Sur le secteur Discalcéat, l'objectif sera de poursuivre l'accompagnement de la mutation de cet espace en privilégiant des projets respectueux du cadre offert par le parc de Kermaria.

1/ Formes urbaines

Le tableau ci-après précise les formes urbaines et gabarits des projets :

	Hauteurs maximales	Formes urbaines de l'habitat	Nombre de logements environ
Ilot Milon Ouest	R+3+attiques, combles ou étage partiel	collectifs	60
Ilot Milon Est	R+3+attiques, combles ou étage partiel	collectifs	40
Ilot rue de l'Église	R+3+attiques, combles ou étage partiel	collectifs	90
Ilot Brocéliande Nord	R+3+attiques, combles ou étage partiel	collectifs	40
Ilot Chateaubriand	R+3 + attiques ou comble ou étage partiel	collectifs	17
Ilot Discalcéat	R+3+attiques, combles ou étage partiel	collectifs	110

2/ Traitements des lisières

Ilot Milon Ouest

Deux fronts bâtis s'organisent sur les rues Alphonse Milon et Brocéliande, avec la possibilité de réaliser quelques retraits.

Les formes urbaines assureront une continuité morphologique avec l'ilot au sud déjà bâti bordant la rue Duchesse Anne (gabarits, hauteurs).

Une connexion piétonne est à réaliser au sein de l'opération entre la rue de Brocéliande et la Rue Milon.

L'opération est desservie par les rues Milon et Brocéliande.

Ilot Milon Est

L'opération s'organise selon un front bâti sur les rues Brocéliande et Milon.

L'opération prendra en compte la présence de patrimoine bâti d'intérêt local.

L'opération est à la fois desservie par les rues Brocéliande et Milon.

Une desserte piétonne connecte l'intérieur de l'ilot à la rue de Brocéliande.

Ilot rue de l'Église

L'opération s'organise selon un front bâti sur la rue de l'Église et la rue de Brocéliande prend en compte la présence de patrimoine bâti d'intérêt local. Une connexion piétonne permet de connecter la rue de Brocéliande à la rue de l'Église.

Ilot Brocéliande Nord

Un front bâti borde la rue de Brocéliande.

L'opération est desservie par la rue de Brocéliande.

Une connexion piétonne est à réaliser au sein de l'opération suivant un axe est-ouest.

Ilots bordant la rue Discalcéat

Un front bâti sera organisé sur rue pour les ilots situés au sud de cette dernière.

La composition urbaine des ilots, préservera des axes de vues nord-sud depuis la mairie, l'église, vers le site naturel et patrimonial bordant le ruisseau de la Mare.

Ilot bordant l'impasse Chateaubriand

Un front bâti sera organisé sur l'impasse Chateaubriand.

La desserte de l'ilot s'organise depuis la rue de Brocéliande.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

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.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Les tracés indicatifs de desserte de chaque ilot figurent au plan de l'orientation d'aménagement centre-ville.

Voies structurantes : La plupart des ilots sont desservis en impasse, à l'exception de l'ilot Alphonse Milon / rue de Brocéliande.

Desserte en transports collectifs : Chacun de ces secteurs est desservi par les bus à moins de 400 m pour le plus éloigné.

Desserte pour les modes actifs : À l'intérieur du secteur, les circulations piétonnes sont largement facilitées. Les différents îlots devront permettre les cheminements doux est-ouest et nord-sud plus particulièrement :

- entre la centralité commerciale et de service Alphonse Milon le site de la Forge et le site d'équipement rue Grandmoulin.
- entre l'îlot rue du Cormier et le secteur Le bourg Neuf / ruisseau de la Mare.

Stationnement : Le stationnement se développe sur chacun des îlots, en lien avec la programmation proposée.

Condition de réalisation de l'opération centre-ville

Aménagement dans le cadre d'une ZAC Multisite.

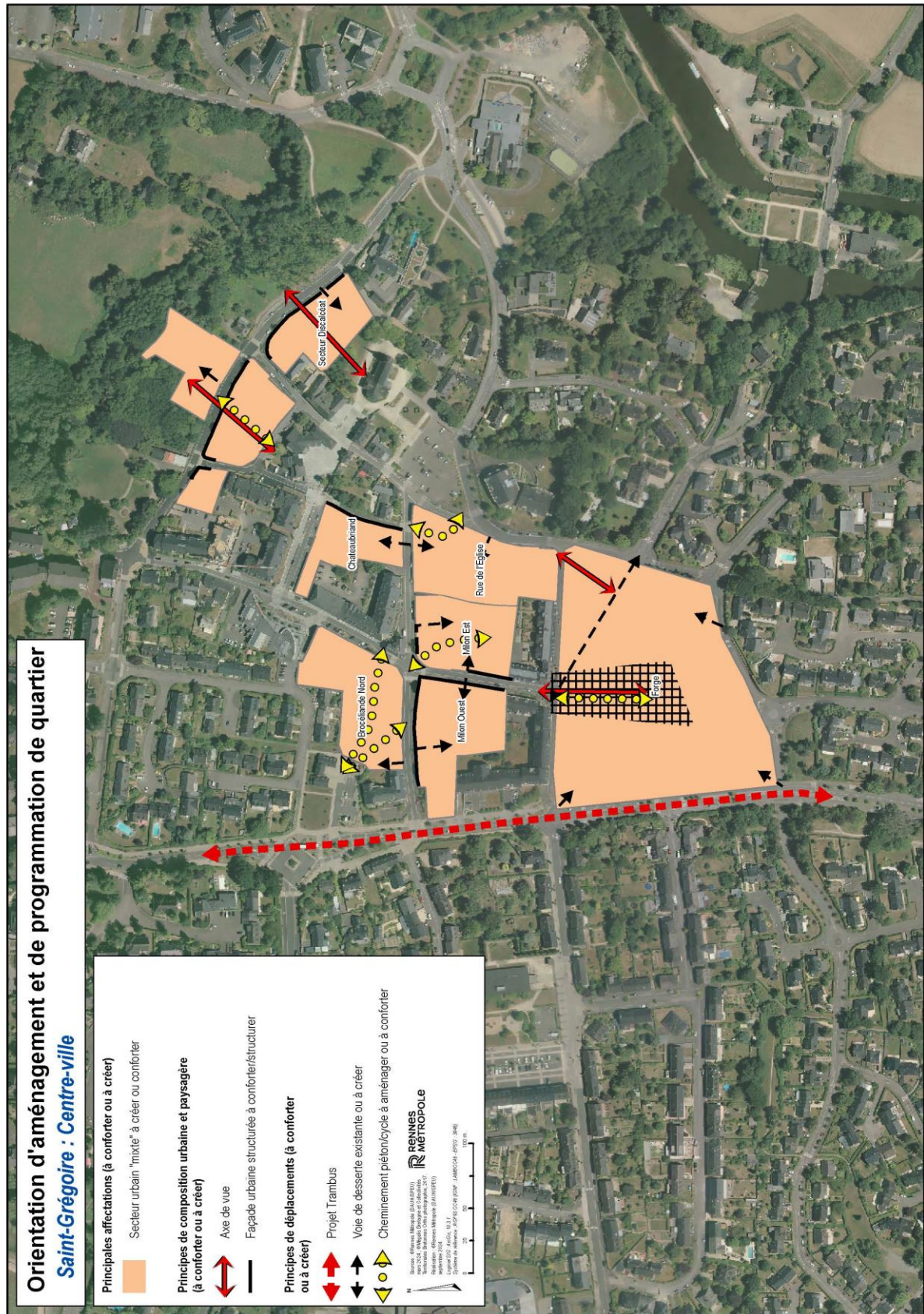
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.





2. OAP "Bout du Monde"

L'orientation d'aménagement a pour objet de préciser le projet d'aménagement de la frange Est de la commune, au travers le développement de logements mais aussi de la réalisation d'un équipement public à vocation d'éducation et de loisirs pour les jeunes sur le site du Verger. Ce projet s'inscrit dans le projet global d'aménagement d'ensemble de la ZAC Multisite à l'exception des opérations réalisées sur le site du Nord de la Saudrais lequel doit assurer la transition entre le hameau La Saudrais et l'opération de ZAC.



Description du site

Situé dans le méandre du canal de l'Ille qui le borde au Nord, à l'Est et au Sud, et en bordure du quartier du Champ Daguet sur lequel il s'appuie à l'Ouest, le nouveau quartier du Bout du Monde s'étendra sur une superficie de 25,7 ha, en partant de l'extrémité de l'actuelle rue Pierre et Marie Curie au Nord-ouest pour s'étendre jusqu'en bordure du hameau de Mongizon à l'Est, avant de descendre vers le Verger et plus au sud encore jusqu'à la limite du hameau de la Saudrais.

Le périmètre se prolonge vers le sud pour permettre la réalisation d'un franchissement du canal et rejoindre le chemin de Bas Charbonnière, ouvrant ainsi un accès tous modes (doux et motorisés) au nouveau secteur urbain.



Superficie

Le projet d'urbanisation s'étalera sur 25.7 hectares.

Occupation / usage actuels

Ce site est constitué principalement d'espaces agricoles, de quelques habitations isolées et présente une zone humide en périphérie.

Enjeux / objectifs

Le futur quartier a pour objectif, à terme, d'apporter une réponse aux besoins en matière d'habitat prenant ainsi le relais de la ZAC du Champ Daguet. Cet aménagement répondra à la nécessité d'une évolution urbaine maîtrisée de l'habitat afin de conserver un équilibre et favoriser le développement de logements de qualité pour tous. Cette extension s'inscrit dans la logique de développement de la commune et doit aussi se penser en relation avec les différents quartiers en permettant une meilleure proximité vers Maison-Blanche tout en préservant l'équilibre avec les espaces à vocation paysagère et de loisirs (Robinson-Les Rochelles) autour desquels s'articulent les différents espaces urbains de la commune. Les objectifs sont donc :

- Poursuivre le développement urbain par la création d'un nouveau quartier de qualité à vocation principale d'habitat permettant notamment l'accueil de jeunes actifs et reliant le centre-ville et le futur équipement public du Verger, à vocation d'éducation loisirs pour les jeunes.
- Développer un urbanisme de qualité pour valoriser le paysage par la prise en compte de la trame verte et bleue et des bâtiments identifiés au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local et/ou présentant un intérêt patrimonial afin d'assurer une transition douce, notamment dans le secteur du Nord de la Saudrais.
- Favoriser les liaisons et mobilités inter quartiers par la réalisation de nouvelles connexions viaires tout en limitant le trafic de transit.
- En lien avec l'OAP intercommunale du Canal d'Ille et Rance, privilégier l'aménagement d'un espace tampon paysager permettant une transition entre la ville et la campagne.

Vocation et programmation

Vocation : L'opération développera principalement une offre de logements diversifiés sur la base d'une programmation globale d'environ 800 logements. Elle prévoit, en limite Sud de l'OAP, que soit repris dans le secteur du Nord de la Saudrais, site entre patrimoine bâti, campagne et nouvelles opérations, le modèle du hameau traditionnel.

Mixité fonctionnelle : En bordure Est du secteur, un équipement public à vocation d'éducation loisirs pour les jeunes sera réalisé sur le secteur du Verger.

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 selon la répartition suivante :

- Locatif social : 30 %
- Accession sociale : 15 %
- Produits régulés : 15 %
- Produits libres : 40 %

Densité minimale attendue par le SCoT : Aménagement principalement réalisé dans le cadre d'une opération globale (ZAC Multisite) dont l'objectif est d'atteindre une densité de 45 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les différents secteurs s'articulent autour d'un mail planté Est/Ouest et du Hameaux La Saudrais.

Les principes d'aménagement portent sur :

- une densification plus forte aux points bas du site dans le respect des points de vue depuis les extérieurs du site. En s'appuyant sur la topographie du site, les bâtiments les plus hauts ne pourront s'implanter qu'aux endroits présentant l'altitude la plus faible,
- un développement de formes urbaines locales reprenant l'écriture vernaculaire du secteur : composition en hameaux dans des chambres bocagères. Le secteur Nord de La Saudrais faisant l'objet d'une attention particulière, sera composé de logements aux volumes respectant le gabarit général de l'habitat rural traditionnel de la commune (type longère, de préférence rectangulaire, en L ou bien s'inspirant de la forme des manoirs) permettant d'assurer la transition avec les constructions environnantes.
- en frange Ouest et dans l'axe Est/Ouest de l'opération, une trame bocagère conservée et développée pour maintenir les chambres bocagères et les corridors écologiques reliant les habitats naturels du centre-ville aux espaces naturels et zones humides situés aux abords du projet,

- une place urbaine majeure structurant l'entrée du site et apportant de la visibilité au futur équipement public. Cette place charnière sera l'articulation entre le centre-ville et l'urbanisme futur, mais aussi permettra la desserte en transport en commun du secteur et du futur équipement,
- un réseau de cheminements piétons / cycles connecté aux différents maillages existants qui seront renforcés (chemin de Grande Randonnée, chemin de halage, promenade urbaine),
- au sud de l'OAP, l'armature viaire sera dessinée avec l'objectif de la rendre la moins intrusive possible. Les dessertes des habitations s'organiseront de préférence autour d'espaces communs.

2/ Traitement des lisières

L'opération a pour objectif de créer des points de vue sur le grand paysage depuis le point haut du site vers le Nord de la ville de Rennes et, au Nord, vers le méandre de la Vallée de l'Ille. Particulièrement, dans le secteur Nord de la Saudrais, sera pris en compte la topographie et les points de vue sur la vallée dans la composition urbaine, avec des orientations de préférence Nord-Sud des habitations. Pour la Saudrais, la préservation des boisements existants sera confortée par une haie boisée structurante qui ceinturera le site et favorisera son intégration paysagère.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Les orientations sont les suivantes :

- Conserver et développer les chambres bocagères et les zones boisées qui permettent d'accroître le caractère écologique à travers les différents secteurs d'urbanisation et les zones humides adjacentes.
- Préserver et renforcer la trame verte et bleue.
- Créer des points de vue sur le grand paysage depuis le point haut du site vers le Nord de la ville de Rennes et, au Nord, vers le méandre de la Vallée de l'Ille,
- Créer un mail planté sur la crête pour préserver la physionomie du site,
- Créer un cadre de vie agréable.
- Valoriser la présence de l'eau par la gestion des eaux pluviales au travers d'un projet de paysage.

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

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 Servitudes d'Utilité Publique.

Notamment le site de projet se situe en limite de la zone inondable du PPRI, une zone tampon espace vert sera créée entre la zone inondable et les futures constructions.

Servitudes : Voir annexes. Le site de projet accueille un bâtiment identifié patrimoine bâti d'intérêt local soumis à prescriptions (Les Hayes Besnard). La partie sud du site est concernée par une zone de présomption de prescriptions archéologiques (art. L522.5 du code du patrimoine).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Connexion au réseau des voies existantes selon une hiérarchie de voies (accès principal par l'actuel boulevard Surcouf et accès secondaire plus au nord par le boulevard du Champ Daguet, réservé aux transports en commun et à la seule desserte des riverains et du futur secteur d'habitat Nord-Ouest, sans connexion pour les véhicules légers avec le reste de l'opération, desserte du hameau Nord de la Saudrais depuis le chemin de la Saudrais en limite en Sud). La voie principale et structurante du projet assurera un bouclage central qui se raccordera à une voie d'accès au sud du canal via un franchissement et qui permettra de rejoindre le secteur Robinson-Les Rochelles, puis la voie Wood ou Kerfleury.

Voies structurantes : Desserte du futur quartier par une voie de bouclage aménagée sous la forme d'une voirie apaisée, autour d'une place urbaine charnière qui structure l'entrée du site et apporte de la visibilité au futur équipement public en lien avec le mail paysagé central.

Desserte en transports collectifs : Le projet prévoit la desserte du site par le réseau de transport en commun (**tram**bus), notamment au niveau de la place urbaine et à terme jusqu'à l'équipement enfance jeunesse à l'est (Le Verger). Les emprises publiques pourront favoriser l'intégration de pistes cyclables en site propre et/ou de moyens de transport collectif autonome en site propre.

Desserte pour les modes actifs :

- Liaisons piétons/cycles vers le canal, le centre-ville et le quartier adjacent du Champ Daguet, et la piste cyclable métropolitaine Rennes Betton,
- Connexion des hameaux par des liaisons douces, en préservant et prolongeant les cheminements existants.
- Développement d'un maillage piétons/cycles de qualité, en articulation avec l'existant, vers le futur équipement de loisirs à l'Est.

Stationnement : une offre de stationnement public viendra compléter l'offre privée afin de répondre aux usages du futur quartier. Pour anticiper le développement des véhicules « propres » chaque zone de stationnement

pourra être dotée d'une borne de recharge pour les voitures électriques. Les parkings 2 roues pourront aussi proposer une possibilité de recharge pour les VAE.

Condition de réalisation

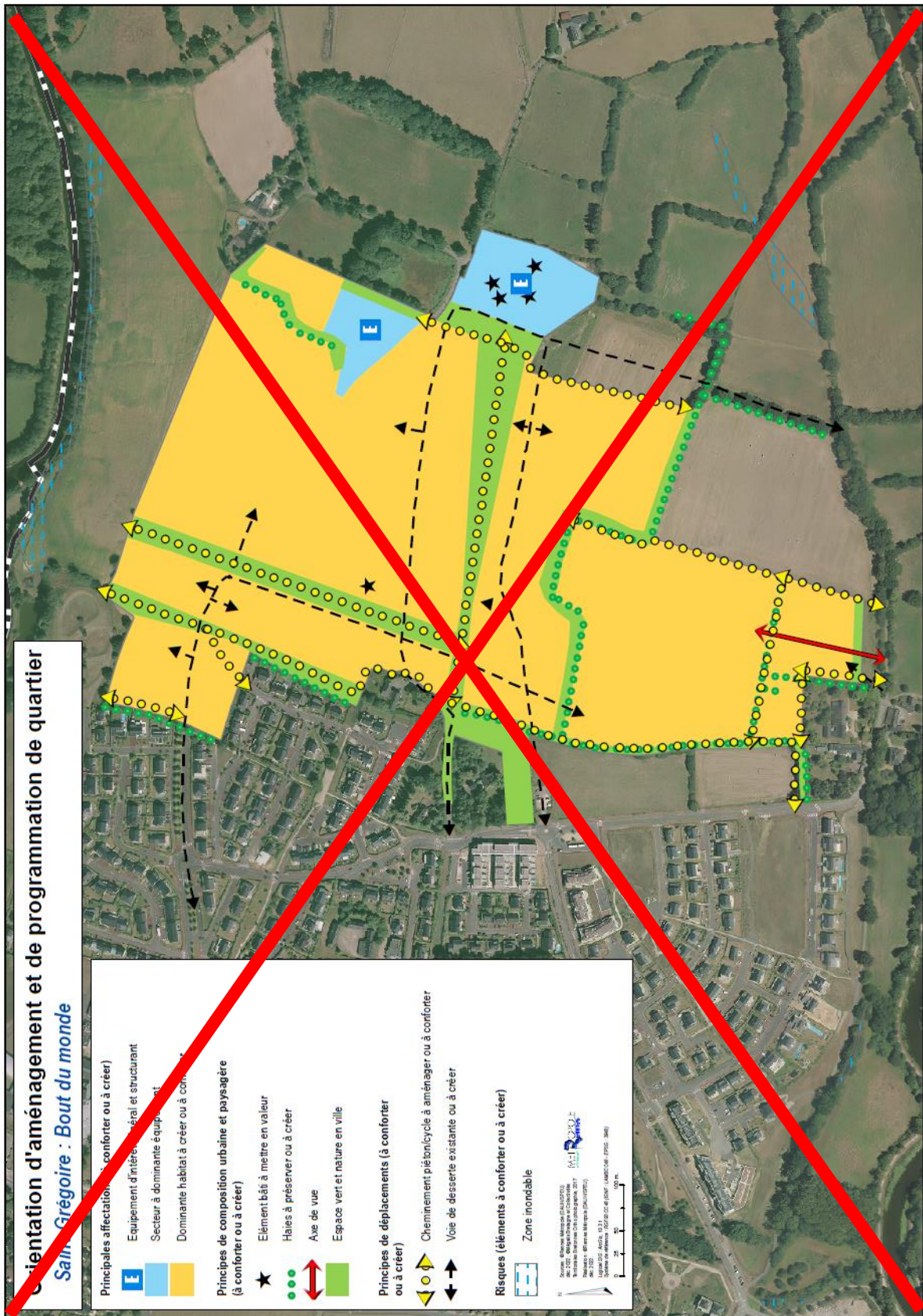
L'aménagement du site fera l'objet de deux opérations d'ensemble, l'une, principale, dans le cadre de la ZAC Multisite, incluant le secteur centre-ville et l'autre concernant le site Nord de la Saudrais.

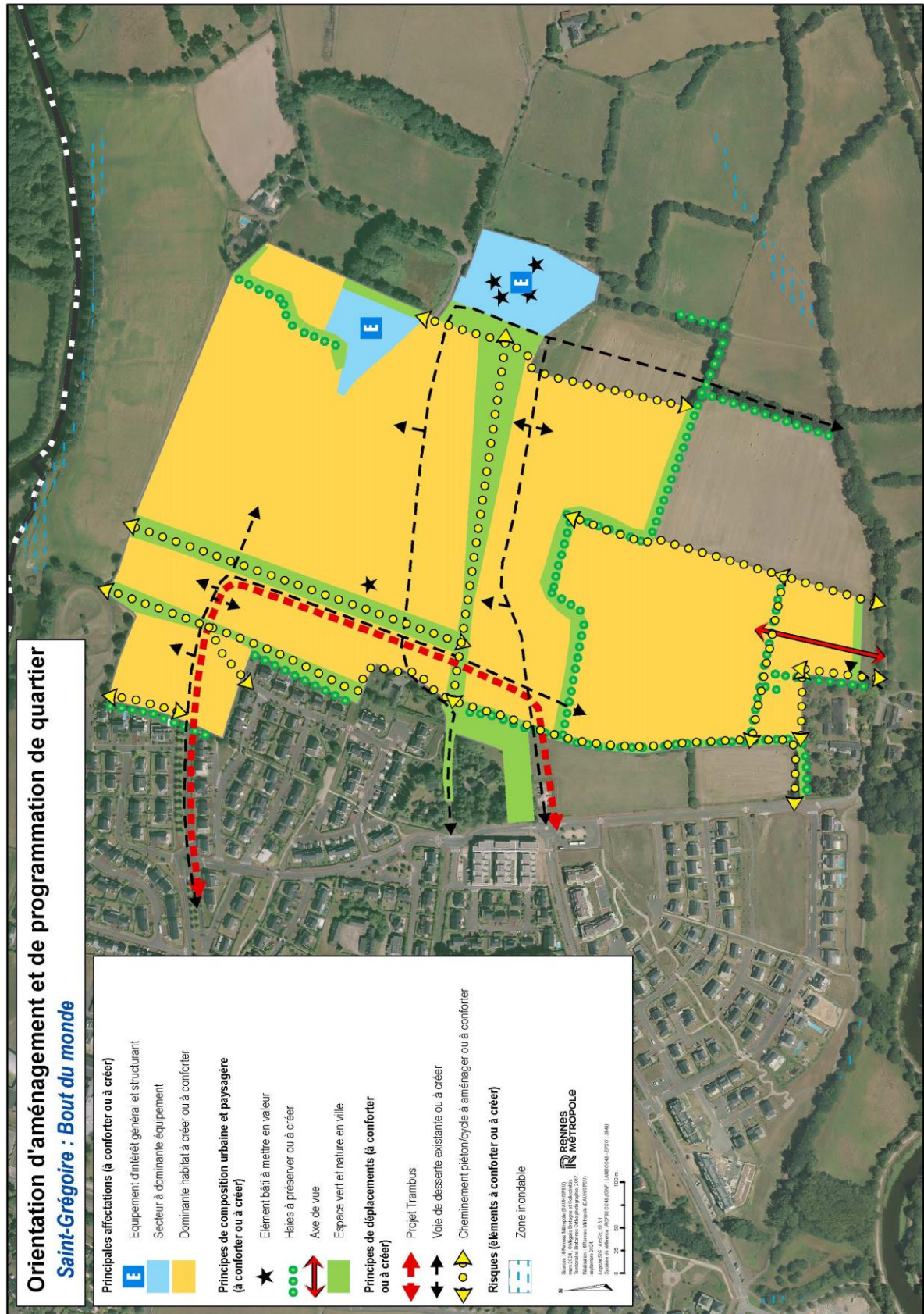
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

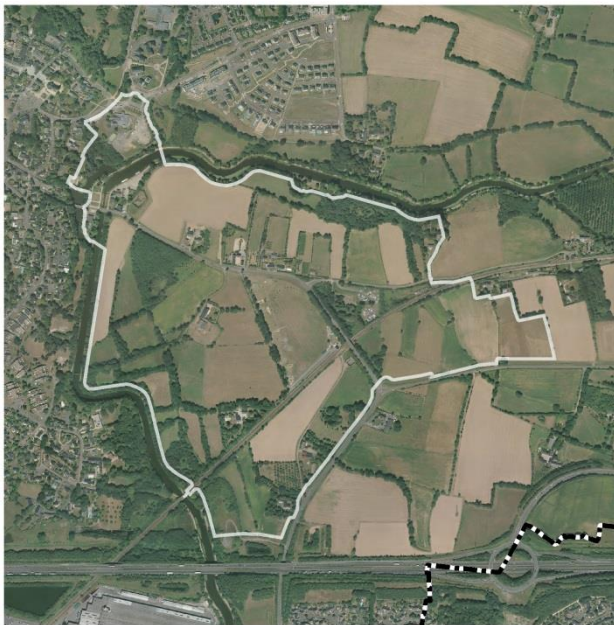




3. OAP "Zone de loisirs Robinson – Les Rochelles"

Un parc au cœur de la ville.

Poursuivre la mise en valeur du milieu naturel et des cheminements piétons, mais aussi du patrimoine bâti local en y créant des lieux de vie et d'accueil, tout en respectant les 4 composantes du site (biologique, paysagère, agricole et les divers usages). Favoriser les pratiques sportives.



Description du site

Situé à l'intersection des différents quartiers urbains de la commune, le site de Robinson-les Rochelles est délimité au nord et à l'ouest par le canal, qu'il franchit pour intégrer l'espace sud des jardins de l'Ille et la zone du Moulin et de l'écluse, au sud par la rocade rennaise et à l'est par l'avenue du Couesnon puis l'avenue Wood jusqu'au Champ Devant qui en marque la limite est et remonte vers Charbonnière pour rejoindre le canal. Il est ceinturé selon un axe nord-est/sud-ouest par la voie ferrée qui partage ainsi le site en 2 parties distinctes réunies en son centre par un seul ouvrage de franchissement, tant pour les véhicules que pour les cyclistes et piétons.

Une partie du site est classée en zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation et zones humides.

Superficie

Environ 92 ha.



Occupation / usage actuels

Le site présente une variété d'habitats naturels liés au canal (zones humides, friches, bocage) et une diversité d'ambiances paysagères (prairies humides, terres cultivées et friches à plusieurs stades, paysages bucoliques des abords du canal). L'agriculture, autrefois très présente est devenue une activité relictuelle. A proximité immédiate de la zone urbaine, le site accueille des activités de loisirs (base nautique, pôle kayak, utilisation du bâti local à des fins associatives et de loisirs à la Ferme du Bas de la Lande).

Enjeux / objectifs

- Conserver la diversité des ambiances paysagères existantes et s'appuyer sur l'identité du site pour proposer un projet de paysage permettant de faire découvrir l'espace aux habitants et visiteurs.
- Maintenir la diversité biologique des habitats présents pour pérenniser les espèces tant faunistiques que floristiques existantes sur place. Conserver les fonctionnalités des zones humides, renforcer les fonctionnalités des sites dégradés.
- Réinstaller une activité agricole durable, de proximité et intégratrice des composantes environnementales du site.
- S'appuyer sur l'existant et anticiper le développement urbain des quartiers connexes (Bout du Monde et Maison Blanche notamment) pour développer des activités sportives et de loisirs, permettant ainsi un partage entre urbanité et ruralité.
- Développer des espaces de vie multifonctions.

Vocation et programmation

Vocation : Le site de Robinson-Les Rochelles a vocation à devenir un parc au cœur de la ville permettant l'accueil des habitants des différents quartiers au sein d'un espace apaisé. A terme, des installations sportives aux Rochelles pourront venir consolider et diversifier cet accueil.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Pas d'orientation particulière.

Densité minimale attendue par le SCoT : Pas d'orientation particulière.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Pas d'orientation particulière.

2/ Traitement des lisières

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Préservation des haies existantes en limite est des Rochelles vers Maison Blanche et maintien des zones de prairies humides et de friches en bordure du canal.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

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.

Notamment, en bordure du Canal, le site est concerné par le PPRI avec des secteurs en zones inondables.

Servitudes : Voir annexes. Une partie du site entre les Jardins de l'Ille et le canal se situe dans le périmètre des bâtiments de France (Croix du XVème). Par ailleurs, le site comporte différents éléments de patrimoine bâti d'intérêt local, dont certains sont soumis à recommandations (La Pécharderie, le Bas de la Lande et la Grisonnerie).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : depuis Maison Blanche par Avenue du Général Wood puis rue de la Duchesse Anne, depuis Kerfleury par l'avenue du Couesnon, depuis le centre-ville par rue de la Duchesse Anne.

Voies structurantes : Avenue Wood et Rue Duchesse Anne

Desserte en transports collectifs : Le site est desservi par la ligne 36 et se situe à environ 600 m de l'arrêt de bus la Forge.

Desserte pour les modes actifs : Voies d'accès piétons cycles existantes avec le chemin de halage et le

cheminement doux sécurisé en bordure de l'avenue Wood.

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.

4. OAP "Sud de Ville Neuve"

Le projet a pour objet de poursuivre l'aménagement de la zone d'activités au Sud-Ouest de la commune.



Description du site

Localisation et délimitation : Le site se situe au Sud-Ouest de la commune. Il est délimité par le quartier d'habitation de la rue Guiseppe Verdi, le chemin Le Champ Rabey à l'Ouest, le Boulevard de la Boutière au Sud et les stationnements de l'hôpital à l'Est. La limite ouest est constituée par une allée cavalière, trace de bocage.

Superficie

Environ 2,4 2,2 hectares.

Occupation / usage actuels

Le Sud sud de Villeneuve s'inscrit dans la continuité du développement de la zone Alphasis-Edonia, initialement constituée de parcelles agricoles et de quelques habitations isolées, qui accueille progressivement des locaux d'activités au fil de l'avancement de l'opération.

Enjeux / objectifs

Les objectifs d'aménagement sont multiples :

- Finaliser le développement du site d'Alphasis par la poursuite de l'accueil d'activités tertiaires de bureau,
- Permettre une offre de stationnement suffisante aux usagers de la zone, notamment via la création de places de parkings en sous-sol.
- Insérer le site en bordure du quartier résidentiel "Mozart", en développant et préservant des séquences végétales (d'orientation nord-sud).
- Empêcher la perméabilité vers les secteurs résidentiels attenants pour en préserver la tranquillité.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la construction de locaux d'activité à usage de bureaux.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Pas d'orientation particulière.

Densité minimale attendue par le SCoT : Pas d'orientation particulière.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

En termes de paysage, le parti d'aménagement tient compte de l'accroche urbaine avec le secteur existant (jonction paysagère, jonction architecturale, jonction urbanistique). Le parti d'aménagement offre une composition géométrique calée sur une trame orthogonale classique en affirmant l'effet de rue.

Ce plan orthogonal s'articule depuis le nouveau boulevard de desserte (boulevard de la Boutière). Celui-ci relie le giratoire d'Espace Performance (Entrée Ouest de Saint-Grégoire) et le giratoire sur le boulevard du Général-de-Gaulle à la hauteur de la clinique Saint-Vincent (Entrée Sud de la ville).

2/ Traitement des lisières

Plantation entre activités futures et le quartier résidentiel en cours de construction.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Des espaces paysagers à dominante végétale devront être aménagés en dehors des parties construites des aires de stationnement ou de stockage. 20 % au minimum de la superficie de chaque lot sera traitée en espace vert.

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

La signalétique des activités devra être intégrée à l'architecture des façades des bâtiments.

Les couvertures seront traitées en toitures terrasse. Les éléments de superstructure tel que matériel de ventilation, climatisation, cages d'ascenseur, locaux techniques, devront être dissimulés et intégrés à l'architecture. Les matériaux employés devront être de qualité et assurer la bonne tenue dans le temps et le bon vieillissement des bâtiments. Les teintes d'enduit devront être en harmonie avec le paysage et l'ensemble des constructions.

Risques et nuisances :

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

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Les programmes d'activités seront desservis depuis le boulevard de la Boutière, via la création de trois accès. La réalisation d'une voie d'accès directe à la RD 137 en sortie de la zone Alphasis depuis le boulevard de la Boutière, sur les bases de l'étude de faisabilité du Conseil Départemental (2012-2013) permettrait d'éviter la congestion aux heures de pointe, tant pour les automobiles que pour les transports collectifs.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°78 permet de joindre le site de projet à la station de métro "Université-Villejean" à Rennes. L'arrêt de bus "CHP Saint-Grégoire" se situe à 650 mètres.

Desserte pour les modes actifs : Afin d'assurer la sécurité des usagers pour la zone concernée (toutes séquences confondues) les accès depuis le boulevard de la Boutière, autres que sur les giratoires, seront limités aux entrées et sorties tourne à droite (lorsque les giratoires seront en service). Les accès des bâtiments situés dans la zone concernée (toutes séquences confondues) devront être organisés de manière à assurer la sécurité des usagers des autres voies locales.

Sur le boulevard de La Boutière, les traversées piétonnes seront limitées. Celles-ci seront aménagées pour assurer la protection des usagers (signalisation, changement de matériaux). Ils seront conformes aux normes concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Stationnement : à l'intérieur des programmes, le stationnement se fera de préférence au cœur d'îlot, près des entrées des bâtiments. Les espaces de stationnement aérien sont conçus de façon à limiter l'imperméabilité des sols par la recherche d'une conception adaptée à la topographie. 20 % minimum de la surface dédiée aux aires de stationnement sera imperméable. L'offre de stationnement devra être suffisante et établie sur un ratio d'une place pour 30 m² de surface plancher.

Condition de réalisation

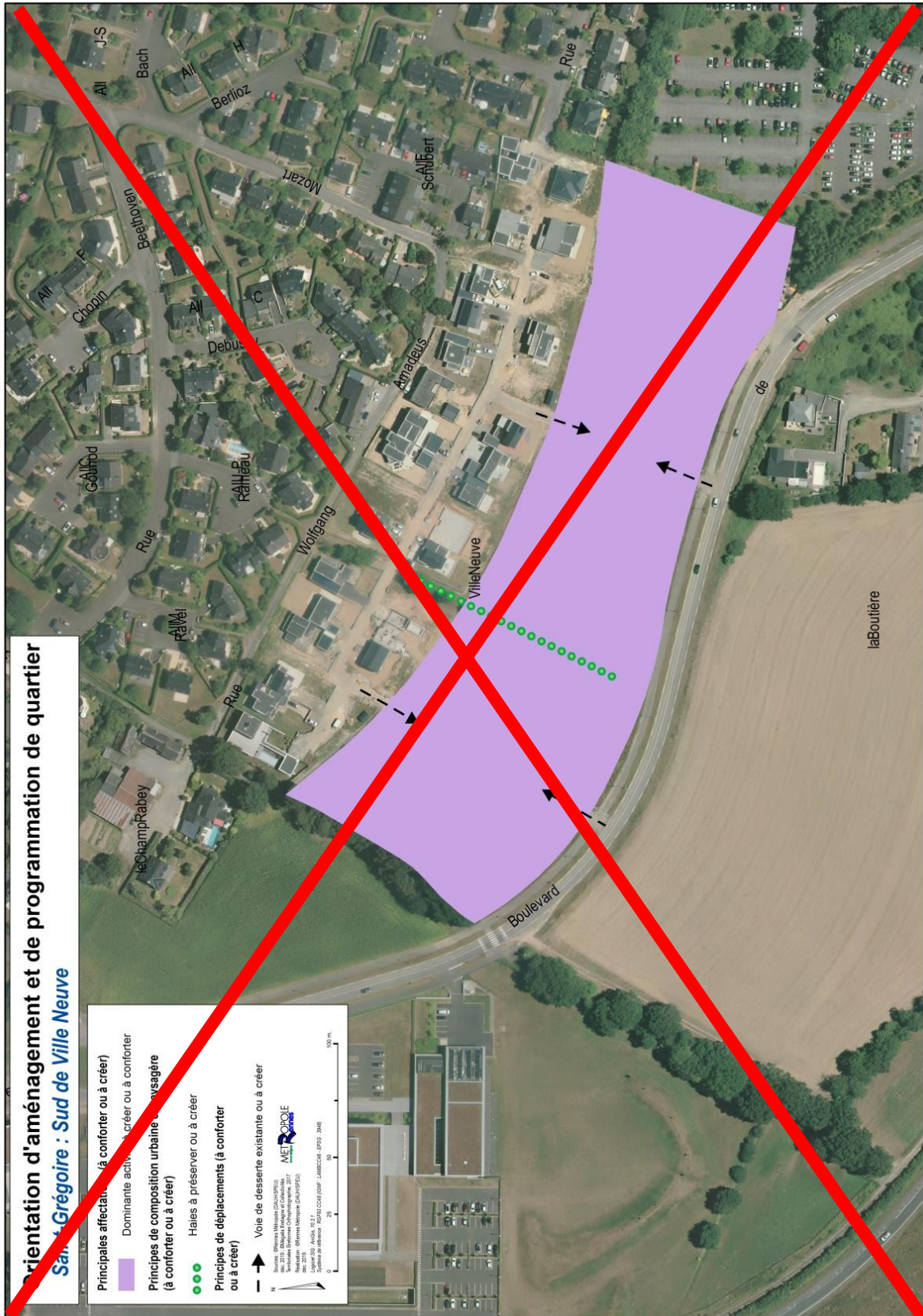
Pas d'orientation particulière.

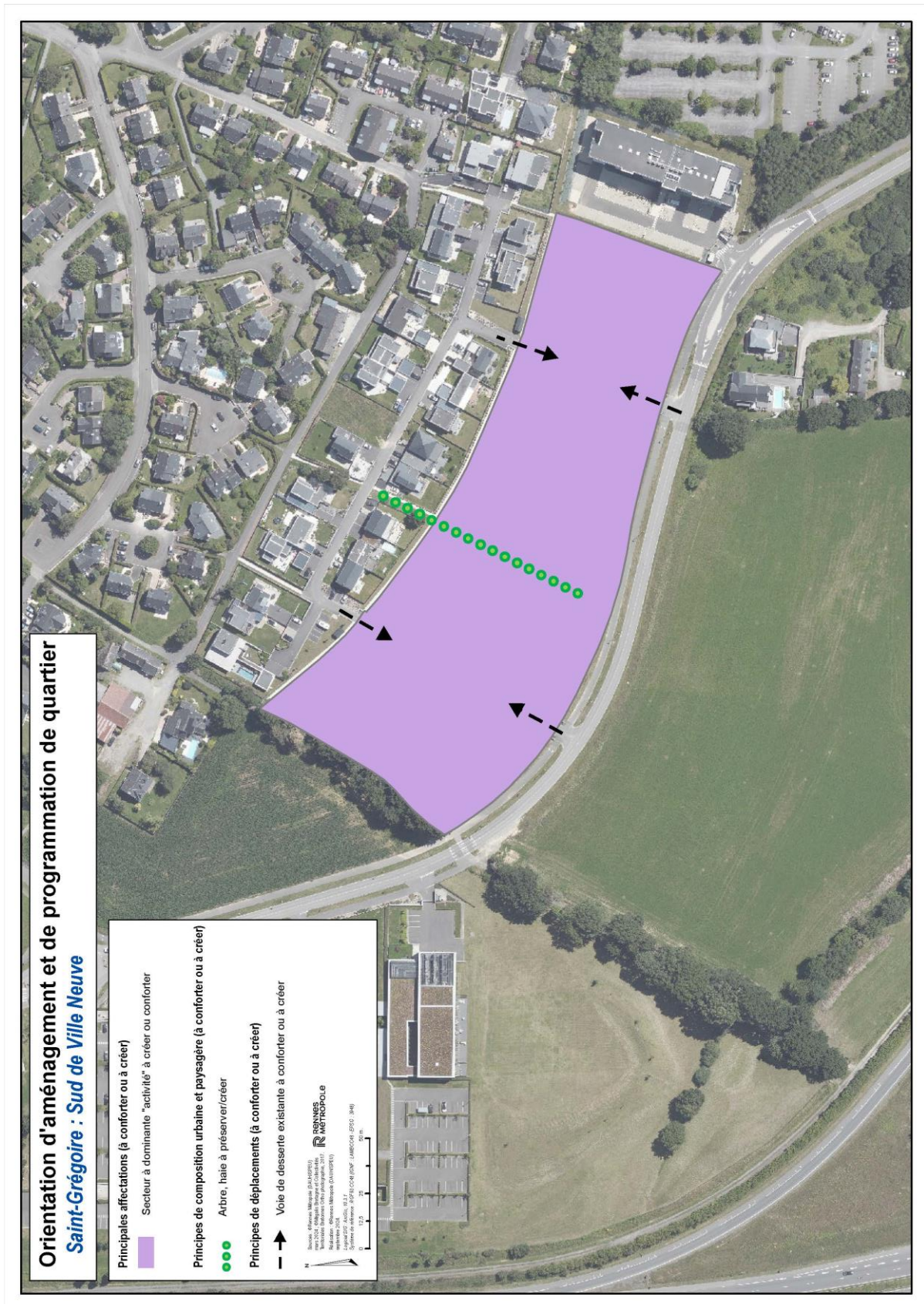
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.





5. OAP "Site de la Boutière"

L'orientation d'aménagement du Site de la Boutière a pour objet de préciser le projet de réhabilitation de ce site architectural patrimonial.



Description du site

Ce secteur limité en superficie comprend :

- L'ensemble des bâtiments du site de la Boutière, ancien manoir, puis ferme avec les dépendances attenantes dont les deux principales sont, avec les logis, disposés autour d'une cour.
- Le chemin d'accès par le sud-est (chemin de la Boutière).
- Une zone strictement dédiée au stationnement au nord et qui permet un second accès depuis le boulevard de la Boutière.

Superficie

1,1 ha.

Occupation / usage actuels

Principalement dédié à l'usage agricole (champ) au nord et habitation au sud.

Enjeux / objectifs

Préserver le patrimoine local en permettant la réalisation d'un projet de restaurant, salles de séminaires et de réception.

Préserver la continuité piétonne en bordure du site.

Vocation et programmation

Vocation : économique et touristique.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Pas d'orientation particulière.

Densité minimale attendue par le SCoT : Pas d'orientation particulière.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Respect et mise en valeur d'un patrimoine bâti d'intérêt communal important tout en autorisant les extensions compatibles à l'activité envisagée et respectueuses de l'intérêt architectural.

2/ Traitement des lisières : préservation des haies boisées existantes.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : préservation des haies boisées existantes.

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

Les bâtiments sont inscrits au Patrimoine bâti d'Intérêt Local, ils seront préservés en permettant la réalisation du projet.

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

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : L'accès pourra se faire par l'est et le chemin de la Boutière, notamment pour les véhicules de service et les PMR. L'accès principal se fera

par le nord, depuis le boulevard de la Boutière qui permettra de rejoindre l'espace dédié au stationnement.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : arrêts de bus à 500 m.

Desserte pour les modes actifs : piste cyclable le long du boulevard de la Boutière.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

L'opération se réalisera sous la forme d'une opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

