



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C-2 Échelle communale

### Saint-Armel

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



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

## Sommaire

### Partie 1 Le projet urbain communal ..... 5

1. Accueillir en organisant le développement urbain<sup>10</sup>
2. Préserver les espaces agricoles et naturels, valoriser le patrimoine bâti et paysager ..... 12
3. Fédérer et structurer le territoire communal par les équipements et les mobilités ..... 14

### Partie 2 Les OAP de quartier ..... 17

1. OAP "ZAC des Boschaux" ..... 18
2. OAP "Secteur Minoterie – Chemin de la Fontaine" ..... 24
3. OAP "Secteur Chemin de la Gare" ..... 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 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".

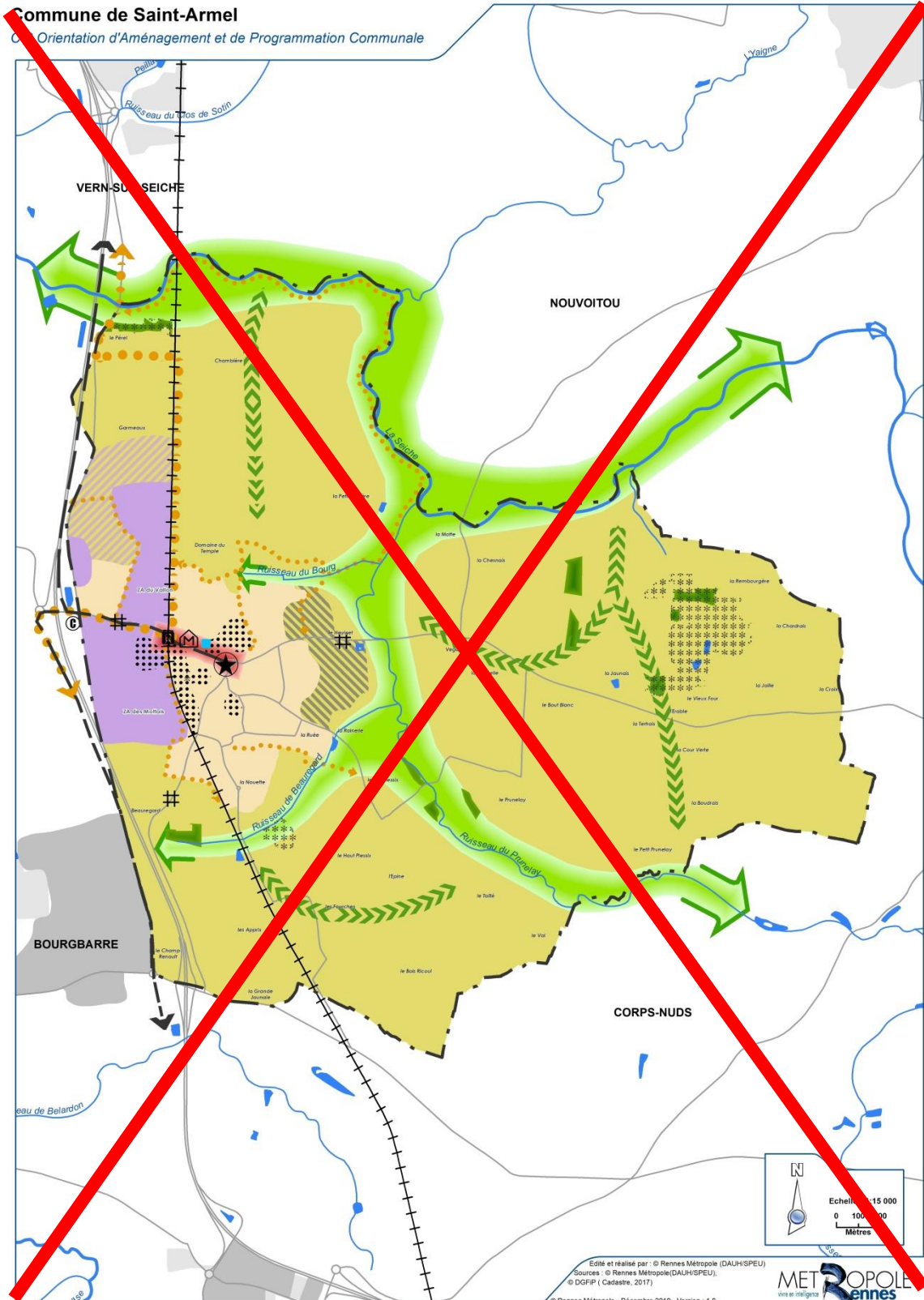
Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenus de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).





# 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
- Secteur d'extension urbaine à dominante activités

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

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

### Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

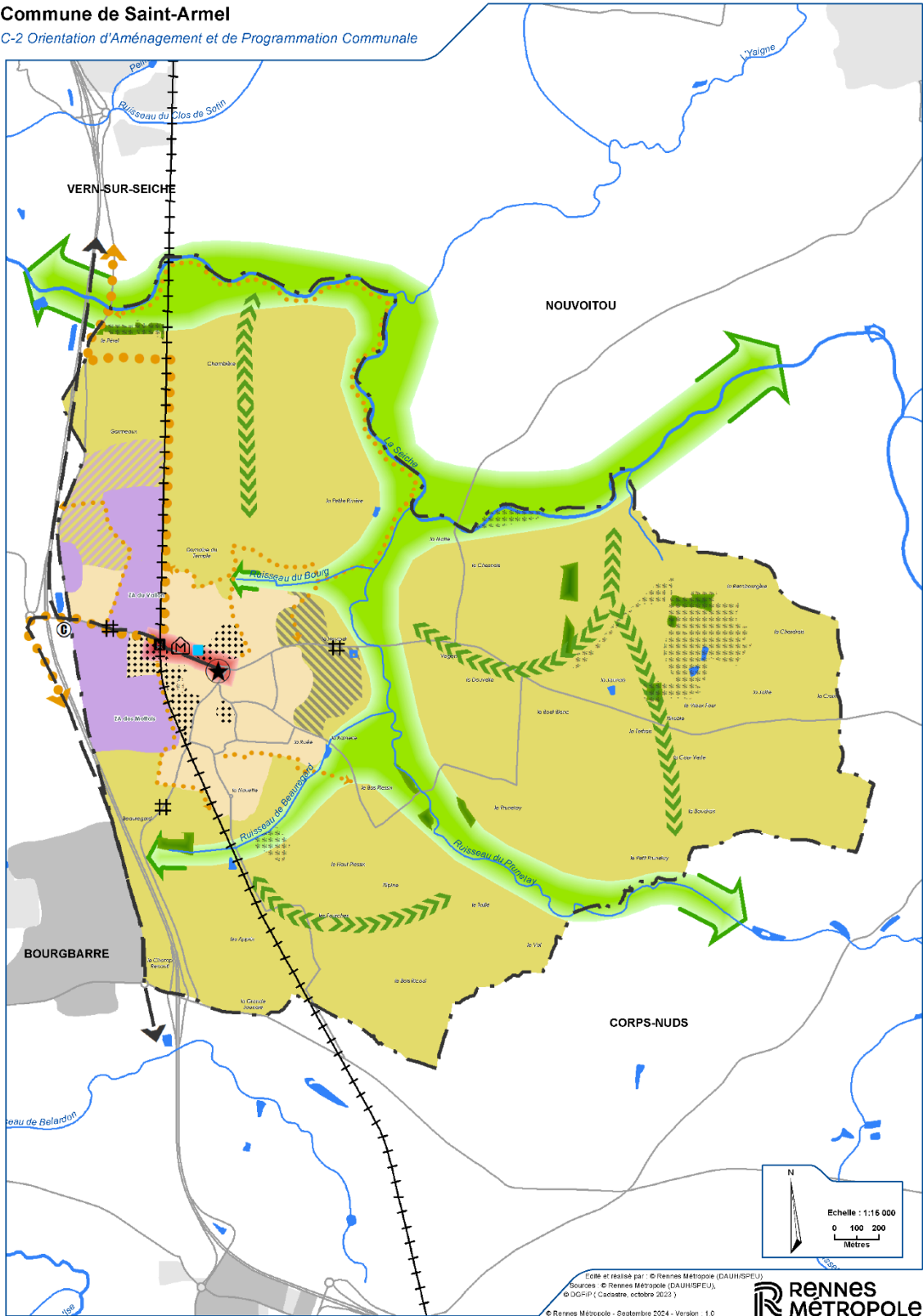
- Aire de covoiturage
- Equipement communal
- Principe de desserte en transport en commun
- Axe structurant de type "mode actif"
- Cheminement doux communal

### Éléments de contexte

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

### Commune de Saint-Armel

#### C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale





### Accueillir en organisant le développement urbain

	Centralité principale
	Secteur urbain existant
	Secteur d'activités
	Secteur de renouvellement urbain à enjeux
	Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
	Secteur d'extension urbaine à dominante activités

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

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

### Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

	Aire de covoiturage
	Équipement communal
	Principe de desserte en transport en commun
	Axe structurant de type "mode actif"
	Cheminement doux communal

### Éléments de contexte

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

## Introduction

Située à une dizaine de kilomètres au Sud de Rennes, Saint-Armel est une commune qui appartient à la deuxième couronne de l'agglomération rennaise et dont le caractère rural reste affirmé. Le schéma d'armature urbaine porté par le SCoT du Pays de Rennes, confère à Saint-Armel le statut d'un pôle de proximité. Saint-Armel est entourée par quatre communes : Corps-Nuds, Bourgbarré, Nouvoitou et Vern-sur-Seiche, cette dernière jouant un rôle de polarité à l'échelle du quadrant Sud-Est de la métropole.

La commune de Saint-Armel est traversée du Nord au Sud par la ligne ferroviaire Rennes - Châteaubriant et par un axe majeur, la RD 173. Cet axe routier à deux fois deux voies, qui relie Rennes à Angers, longe la limite Ouest de la commune. Outre cette desserte viaire favorable, Saint-Armel bénéficie de la présence d'une gare positionnée au cœur du bourg.

Le bourg de Saint-Armel se localise sur le versant Sud de la vallée de la Seiche. Ce cours d'eau orienté Est-Ouest et affluent de la Vilaine est l'un des principaux éléments structurant la géographie du Sud de l'agglomération rennaise. Il constitue la limite Nord du territoire communal de Saint-Armel. Le ruisseau du Prunelay, affluent de la Seiche, ceinture le bourg à l'Est et contribue à forger un relief légèrement vallonné. Il partage en deux parties un territoire communal marqué par la présence d'une agriculture active et de hameaux dispersés.

Avec 1870 habitants en 2012, Saint-Armel a connu un développement significatif depuis les années 2000, qui s'est traduit par une croissance des secteurs d'habitat et d'activités à la périphérie du bourg. L'enjeu principal pour les quinze prochaines années sera de poursuivre ce développement urbain de façon qualitative tout en préservant les espaces agricoles et naturels de la commune. Il s'agira ainsi d'organiser la croissance de Saint-Armel, d'aménager et de poursuivre la mise en valeur du bourg tout en conservant l'ambiance et la qualité de vie d'une agglomération de petite dimension située dans un environnement naturel.

## 1. Accueillir en organisant le développement urbain

La zone agglomérée de Saint-Armel, bien desservie par les transports collectifs, est aujourd'hui centrée autour des équipements, des commerces et des fonctions de services. L'enjeu pour la commune est de poursuivre son développement en tirant parti de cette situation favorable.

## Poursuivre l'accueil des populations

Afin de pouvoir accueillir les nouvelles populations qui désirent s'implanter à Saint-Armel et souhaitant également accompagner le parcours résidentiel des habitants actuels (jeunes, familles monoparentales, couples avec enfants, personnes âgées), la commune prévoit de poursuivre son développement urbain dans les prochaines années. Participant ainsi au développement métropolitain, la commune de Saint-Armel envisage la construction de nouveaux logements répondant à des besoins diversifiés, en s'inscrivant dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH). Les opérations d'urbanisme qui permettront de répondre à cet objectif développeront une mixité des typologies de logements (logements aidés, régulés et libres) ainsi qu'une diversité des formes urbaines (collectifs, semi-collectifs, habitat groupé, ...). **Il s'agira d'accompagner le PLH en vigueur, et notamment de définir des dispositions en faveur de la mixité sociale sur certains secteurs afin d'assurer la production de logements aidés et régulés, et de prévoir une production significative de logements adaptés pour un habitat favorable au vieillissement au plus proche des services et commodités du quotidien.**

~~Sur la période 2020, la commune de Saint-Armel s'est engagée à livrer en moyenne 40 logements par an dans le respect du PLH. Afin de répondre aux objectifs définis par le PLH en vigueur, Par la suite,~~ il est prévu de modérer le rythme de production de logements, afin de tenir compte de la position de Saint-Armel dans l'armature urbaine définie par le SCoT du Pays de Rennes. L'objectif est également de favoriser un développement harmonieux et progressif du bourg de Saint-Armel, en rapport avec les capacités d'accueil de la commune, notamment en termes d'équipements. Par ailleurs, le projet communal établi à l'horizon 2035, veille à conserver un équilibre entre les tissus urbains anciens du bourg et les nouveaux secteurs urbanisés. Les choix d'aménagement ainsi opérés devraient permettre à Saint-Armel de rester attractive tout en maîtrisant sa croissance démographique. **Par ailleurs, les opérations d'aménagement respecteront les objectifs de densité minimale définis par le PLH en vigueur (30 logements par hectare dans les secteurs d'extension urbaine et de renouvellement urbain) dans une optique d'économie foncière et de développement durable.**

Afin d'assurer cette production de logements, le choix d'un développement équilibré entre extensions urbaines en périphérie du bourg et renouvellement urbain a été fait et plusieurs sites de projet ont été retenus. Il s'agit notamment :

- **Des terrains situés au Nord et à l'Est du bourg, aménagés dans le cadre de la ZAC des Boschaux.** La mise en œuvre de cette ZAC créée en 2005 et qui prévoit au total la réalisation d'environ 400 logements sera poursuivie. Elle associe extension urbaine et renouvellement urbain au centre bourg, à proximité immédiate de la place de l'église. Le périmètre de la ZAC est

naturellement délimité par l'exploitation agricole du Temple et les anciens secteurs de lagunage au Nord et par le vallon du Prunelay doublé de la ligne électrique à haute tension (HTB) à l'Est. Cette ZAC porte sur une surface de plus de vingt hectares, dont seulement 14 sont opérationnels. Cela est dû aux diverses contraintes présentes sur le site : ligne à haute tension et zones humides réduisant les possibilités de construction (afin de tenir compte des éventuels impacts de la ligne HTB, un principe de précaution a été retenu dans le projet, limitant les possibilités d'urbanisation de part et d'autre de la ligne. Ce principe pourra évoluer en fonction des études ou textes réglementaires à venir). Cette ZAC permet d'aménager un nouveau quartier intégrant une mixité de logements et d'équipements à proximité du centre-bourg, ce qui donnera la possibilité à ses habitants de bénéficier des commerces, services et équipements ainsi que des transports collectifs (bus et train). Le secteur en renouvellement urbain fera l'objet d'interventions ponctuelles, afin de s'insérer dans le tissu urbain préexistant et de tenir compte de la dimension patrimoniale du site (monument historique et patrimoine bâti d'intérêt local).

L'opération déploie une armature viaire (voies de desserte et liaisons piétonnes) qui permet d'irriguer l'ensemble du nouveau quartier et de développer des accroches au tissu urbain existant. Elle respecte par ailleurs l'objectif de densité fixé par le SCoT de 25 logements / ha (voir OAP ZAC des Boschaux).

- **De secteurs situés près de la gare**, de part et d'autre de la voie ferrée. Localisés à proximité immédiate des transports collectifs (bus et fer), des équipements, des services, des commerces et de la zone d'emploi, les abords de la gare capitalisent des atouts indéniables pour compléter le développement urbain de Saint-Armel. Plusieurs sites pourraient ainsi faire l'objet de projets de renouvellement urbain (chemin de la Fontaine, allée Cyrano de Bergerac), dans le respect des conditions définies par le PLUi. Ces opérations, qui s'inscrivent pleinement dans les objectifs de développement durable approuvés par la commune, permettront de conforter la centralité de Saint-Armel, de favoriser l'intensification du centre bourg et d'y réaliser de nouveaux logements. Des réflexions urbaines et architecturales sont en cours afin de préciser et d'accompagner l'évolution de ces secteurs (voir OAP secteurs Minoterie – *Chemin de la Fontaine et Chemin de la Gare*). En fonction de l'avancement opérationnel de ces projets, de nouveaux périmètres d'intervention pourraient être définis (notamment en frange ou à proximité des sites de projet déjà identifiés), afin de tirer parti des éventuelles opportunités foncières et de

poursuivre les opérations de renouvellement urbain dans le centre-bourg.

- **Le terrain de l'ancien "local Jeunes"** situé dans le bourg, à la charnière avec les quartiers pavillonnaires. Cet équipement communal qui accueillait diverses activités à destination des publics jeunes est vieillissant et peu attractif. Il est donc susceptible d'être relocalisé. Le site ainsi libéré représente une surface d'environ 0,6 ha et pourrait faire l'objet d'un projet d'aménagement permettant la réalisation de logements. Des études seront à conduire le moment venu afin d'organiser cette opération de renouvellement urbain, en veillant notamment à maintenir un espace public sur cet îlot.

En dehors du cœur de bourg, le projet affirme la possibilité de faire évoluer les constructions existantes et d'intensifier l'usage du foncier bâti, ce qui peut permettre de réaliser quelques logements en diffus tout en allant dans le sens d'une économie de foncier et d'une lutte contre l'étalement urbain.

## Consolider et développer les zones d'activités économiques

La commune de Saint-Armel affiche un rayonnement économique très élevé au regard de son poids démographique et de sa proximité au pôle d'emploi de Rennes. Les zones d'activités des Mottais et du Vallon, bien situées par rapport à la 4 voies Rennes – Angers et proches des services et commerces du centre bourg, accueillent aujourd'hui une diversité d'entreprises artisanales et industrielles. L'objectif pour les années à venir sera de conforter les sites existants en prévoyant :

- Le maintien d'une fonction économique sur le secteur des Mottais (ZA au Sud de la rue de Rennes), à l'exception du secteur situé à proximité de la gare qui pourra faire l'objet d'un renouvellement urbain ;
- L'extension de la zone d'activité du Vallon, au Nord du site actuel, pour une surface d'environ 13 ha.

Sur les secteurs d'activités économiques situés à l'entrée du bourg, la commune prévoit d'engager une réflexion afin de définir les potentialités d'évolution urbaine à long terme pour les îlots bordant la rue de Rennes. La mutation de ces secteurs pourrait également être l'occasion d'engager la requalification de la rue de Rennes, principale entrée dans le bourg de Saint-Armel.

**A plus large échelle, il est également envisagé de travailler à la mise en valeur paysagère et à la végétalisation de la ZA des Mottais, et à sa reconexion avec le centre-bourg de Saint-Armel et le pôle sportif par l'intégration de modes de déplacements doux.**

L'accueil d'activités économiques pourra se réaliser en mobilisant deux leviers :

- La densification au sein des secteurs d'activités existants, afin de favoriser une économie de

foncier et d'optimiser l'utilisation de certaines parcelles ;

- Une nouvelle offre foncière à destination des activités de proximité, dans le prolongement de la ZA du Vallon, en lien avec les orientations du Schéma d'Aménagement Économique de la métropole rennaise.

Cette extension de la ZA du Vallon, située entre la voie ferrée et la RD 173, devra être aménagée en cherchant à insérer le projet dans son environnement (lisière ville – campagne à traiter sur la frange Nord). Par ailleurs, afin de structurer cette extension de la ZA du Vallon, d'optimiser le foncier disponible et de tirer parti de l'effet vitrine dont les terrains bénéficient le long de la voie Rennes-Angers, une étude urbaine et paysagère est à conduire afin de définir un parti d'aménagement d'ensemble. Cette future zone d'activités pourra jouer un rôle structurant à l'échelle du secteur Sud-Est de la métropole pour l'accueil d'activités de proximité à moyen et long terme.

## Conforter le centre-bourg

Le centre-bourg de Saint-Armel, depuis les abords de la gare et jusqu'à la place de l'église, rassemble l'ensemble des fonctions de services, commerces et équipements propres à générer une animation et une vie urbaine dont bénéficie l'ensemble des habitants de la commune. Une certaine fragilité de l'activité commerciale du bourg est cependant à noter, liée en partie à la discontinuité du pôle commercial.

L'objectif est donc de **renforcer valoriser** le linéaire commercial entre **la rue de la mairie le pôle gare** et la place de l'église (**rue de la Mairie**), **au sein duquel seront ciblées les implantations préférentielles d'éventuels futurs commerces et services**. La centralité sera également confortée par la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain, notamment l'opération au niveau de l'ancienne minoterie / chemin de la Fontaine et le secteur centre de la ZAC des Boschoux. Ces aménagements contribueront également à la valorisation des espaces publics, dans le prolongement de ce qui a déjà été réalisé aux abords de la place de l'église.

## Prendre en compte les questions énergétiques et climatiques dans les projets d'aménagement

Depuis plusieurs années, la prise de conscience de l'importance des enjeux environnementaux a conduit à faire évoluer les pratiques dans le domaine de l'aménagement urbain (Saint-Armel signataire de la Convention des Maires en novembre 2010). Le projet communal à l'horizon 2035 poursuivra dans cette voie, notamment en :

- Permettant le développement urbain tout en limitant la consommation foncière (densité minimale dans les nouvelles opérations, mise en œuvre des projets de renouvellement urbain,

intensification des tissus urbains existants en fonction des possibilités).

- Recherchant des formes urbaines tenant compte des évolutions climatiques et des enjeux énergétiques (orientations et compacité des constructions, limitation de l'imperméabilisation des sols, plantations nouvelles, noues paysagères, renforcement de l'accessibilité modes doux, matériaux de construction adaptés, ...). Ces objectifs environnementaux seront notamment mis en œuvre au sein de la ZAC des Boschoux, ainsi que dans les opérations de renouvellement urbain réalisées dans le bourg.
- Permettant et favorisant l'utilisation des énergies renouvelables dans les projets de construction.
- Prenant en compte le vieillissement des bâtiments existants (logements, locaux d'activités, équipements publics) et leur nécessaire adaptation au regard des nouvelles normes en matière énergétique.

## 2. Préserver les espaces agricoles et naturels, valoriser le patrimoine bâti et paysager

Saint-Armel est une commune où les espaces agricoles et naturels occupent une large place (environ 80 % du territoire communal, 7 sièges d'exploitation agricole recensés en 2014). L'agriculture joue donc un rôle important sur le territoire, tant en terme économique que pour la structuration du paysage, rôle que le projet communal entend conforter.

Par ailleurs, les deux principales vallées (la Seiche et le Prunelay) qui marquent le territoire armélien permettent d'une part de l'inscrire dans un territoire plus vaste et d'autre part de lier les espaces agro-naturels au bourg par l'intermédiaire de deux ruisseaux et vallons secondaires, celui de Beaugard et celui du bourg. L'ensemble des espaces naturels de la commune (vallées, cours d'eau et leurs abords, boisement et bocage) assure des fonctions écologiques variées et constitue le support d'une biodiversité faunistique et floristique qu'il s'agit de préserver.

## Pérenniser les terres et conforter l'activité agricole

La préservation des terres agricoles, qui est une des orientations majeures du projet métropolitain, s'exprime à l'échelle de chaque commune et passe en premier lieu par la limitation des extensions urbaines. Celles-ci ont été dimensionnées, dans le respect du SCoT, en fonction des stricts besoins du développement communal (habitat, activités et équipements) pour les 15 prochaines années. Par ailleurs, l'effort porté par la commune sur le

renouvellement urbain vise également à limiter la consommation foncière de terres agricoles.

Le maintien des fonctions productives de l'espace agricole suppose aussi de limiter le mitage et de préserver des conditions optimales pour le fonctionnement des sièges d'exploitation. C'est pourquoi, les constructions pour des activités non agricoles ou pour l'habitation de tiers ne sont pas autorisées à proximité des sièges d'exploitation. De plus, les possibilités de changement de destination des bâtiments existants seront précisément encadrées.

Le projet communal prévoit donc bien la réservation des sols à l'usage agricole, au Nord, à l'Est et au Sud du bourg. Cependant, dans les secteurs sensibles d'un point de vue environnemental (fonds de vallées, zones humides, ...), les constructions agricoles seront limitées, l'objectif prioritaire étant la protection des milieux et ressources naturelles.

Outre la pérennisation des terres agricoles, le projet favorise le développement de pratiques agro-touristiques telles que gîtes ruraux ou chambres d'hôtes, dans le prolongement de l'activité agricole.

## Conforter la trame verte et bleue

La commune de Saint-Armel présente des milieux naturels variés (vallées de la Seiche et du Prunelay, ruisseaux du bourg et de Beauregard, réseau bocager, zones humides) qui concourent au fonctionnement écologique de l'ensemble du territoire. Afin de préserver les continuités écologiques et de favoriser la biodiversité, le projet prévoit de protéger la trame verte et bleue, correspondant au réseau hydrographique et ses abords, au boisement, haies ou arbres isolés et d'améliorer la perméabilité entre les milieux source.

### Protéger les milieux aquatiques

L'objectif de bon état écologique des milieux aquatiques repose sur la restauration et la protection de la ressource. C'est pourquoi, les différents milieux jouant un rôle dans l'amélioration de la qualité de l'eau seront préservés. Il s'agit notamment des cours d'eau, des zones humides (toute transformation du nivellement du terrain et toute construction y sont interdites), du bocage pour ses fonctions hydrologiques. Ces mesures de préservation, ainsi qu'une bonne gestion des eaux de ruissellement, notamment par une limitation de l'imperméabilisation des sols, contribueront également à prévenir le risque d'inondations, risque identifié sur les rives de la Seiche et du Prunelay à Saint-Armel.

### Conserver et renforcer les grands ensembles naturels et les sites remarquables

Le territoire communal comporte trois grands ensembles naturels qui sont des espaces globalement plus favorables pour la faune et la flore. Ils sont composés d'un complexe de milieux naturels intéressants et contigus, en général peu modifiés par l'homme. Leur cohérence est souvent renforcée par des paramètres

topographiques (fond de vallée, coteau, ...). Le projet prévoit donc de protéger ces trois grands ensembles naturels qui se localisent au Nord et au centre de la commune (abords des vallées de la Seiche et du Prunelay, vallon de Beauregard) ainsi qu'à l'Est (réseau bocager et prairies humides aux lieux-dits "Domaine de la Motte" et "Le vieux four").

Par ailleurs, **quatre** des secteurs spécifiques (bois de Pérel, zone humide au Sud de la Nouette, bocage et prairies humides à l'Est de la commune, prairie du chemin de la Fontaine) ont été identifiés sur la commune au titre des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique. Contribuant également au maintien de la biodiversité sur le territoire, le projet intègre la protection de ces **quatre** MNIE.

### Renforcer les connexions écologiques et consolider le réseau bocager

La préservation des grands ensembles naturels sera favorisée grâce au renforcement et à la restauration des connexions écologiques entre les différents secteurs d'intérêt écologique. Cela vise à limiter l'isolement des milieux sources et à en conserver la richesse. L'objectif est bien d'assurer, à terme, un maillage naturel du territoire.

Les éléments bocagers implantés sur le territoire communal, notamment à l'Est du bourg, présentent un intérêt écologique multiple (intérêt faunistique et floristique, limitation de l'érosion des sols, aspect paysager, ...). Le projet prévoit donc de préserver les haies existantes dans les secteurs agro-naturels et de protéger et renforcer le maillage bocager dans les futurs secteurs d'urbanisation, notamment dans le secteur des Boschoux.

Par ailleurs, la trame verte et bleue représente l'opportunité de mettre en relation l'espace urbanisé et la campagne environnante. Les perméabilités paysagères et piétonnes dans le bourg seront donc recherchées. Cette trame, lorsqu'elle est associée aux cheminements piétons, est également le support privilégié pour les déplacements doux de loisirs. À travers sa préservation et son renforcement, l'objectif est aussi d'inciter à la découverte de l'environnement et du patrimoine communal.

## Préserver le patrimoine bâti d'intérêt local

Outre l'église, inscrite à l'inventaire des monuments historiques, la commune de Saint-Armel accueille un patrimoine bâti intéressant, dans le bourg comme dans le secteur rural, complété d'un petit patrimoine (puits, fours à pain, abris agricoles en terre ou en pierre, calvaires), véritable élément d'animation et de valorisation de l'identité communale. À cet égard, le site de Chambière localisé au nord du bourg, présente un patrimoine bâti remarquable (ancienne ferme et manoir), **qui est aujourd'hui vacant et dont une réflexion est engagée sur son devenir. que la commune entend valoriser en**

~~développant à moyen terme des projets orientés vers les loisirs ou les activités associatives. Il s'agit d'un site identifié comme d'intérêt pour son potentiel patrimonial et agrotouristique, qui Ce site~~ pourrait s'intégrer plus globalement dans le projet de mise en valeur de la vallée de la Seiche mené à une échelle intercommunale.

Le projet communal exprime donc la volonté de préserver le patrimoine qu'il soit localisé dans le centre-bourg ou dans les hameaux, en prenant en compte les caractéristiques qui en font l'intérêt. Il définit également des possibilités d'évolution du patrimoine bâti, dans le respect du caractère originel des bâtiments. Par ailleurs, les projets d'aménagement, et en particulier les opérations de renouvellement qui conduiront à faire évoluer le tissu urbain en centre-bourg, seront étudiés en tenant compte des caractéristiques morphologiques du patrimoine existant.

Préserver le patrimoine bâti, le mettre en valeur par des aménagements d'espaces publics de qualité, prendre appui sur ses caractéristiques pour orienter les projets urbains futurs, sont des démarches que la commune de Saint-Armel entend poursuivre pour valoriser et conforter son identité au sein de la métropole.

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

#### Adapter l'offre en équipements pour accompagner la croissance démographique

La commune de Saint-Armel présente un déficit en équipements. Ils permettent cependant de répondre provisoirement aux besoins de la population actuelle. Les équipements sont aujourd'hui concentrés en plusieurs pôles, bien répartis à l'échelle du territoire communal :

- Le centre-bourg : place de l'église, pôle gare / mairie / groupe scolaire, rue de la Mairie,
- L'entrée de bourg Ouest : pôle sportif,
- Le Nord-Est : locaux du Clos Muret (petite enfance, ALSH) et bâtiment des services techniques.

Le projet prévoit de maintenir en place la plupart de ces équipements et de mettre en œuvre progressivement les adaptations nécessaires à l'évolution de la démographie communale pour les 15 prochaines années. Il s'agira donc de :

- **Affirmer le pôle gare / Mairie / groupe scolaire** : la place de la Mairie et ses abords concentrent les principaux services et commerces du centre-bourg. La présence de la

halte ferrée, de la mairie, de l'école, des commerces et services de proximité ainsi que le passage des bus confèrent à ce lieu le rôle de pôle de vie communal. L'objectif est donc de conforter cette polarité d'équipements à proximité de la Mairie. Des réserves foncières proches de l'école permettent d'envisager des évolutions ou reconfigurations des équipements présents sur ce site en fonction des besoins **à court terme, avec l'extension de l'école, mais aussi** à moyen ou long terme (adaptation des locaux de la mairie, **agrandissement des espaces scolaires si nécessaire**, déplacement de la bibliothèque et réaffectation des espaces libérés). Un projet d'ensemble sur cet îlot, intégrant les possibilités d'évolution des équipements et éventuellement la construction de quelques logements, sera à étudier le moment venu. **Par ailleurs, un projet de tiers-lieu est envisagé au sein d'un bâtiment récemment acquis par la commune situé sur le chemin de la Fontaine, permettant ainsi de renforcer l'offre de services à la population sur ce pôle.**

- **Conforter la rue de la Mairie**, véritable liaison entre le pôle gare / mairie et la place de l'église, par l'implantation de nouveaux équipements, commerces et services. ~~Dans le cadre de la ZAC des Boschoux intégrant la rive Nord de la place de l'église, il est prévu de réaliser un programme d'équipements publics.~~
- **Maintenir le pôle sportif en entrée de bourg Est** : Le complexe sportif, qui bénéficie d'un espace confortable et dont l'accès depuis le centre-bourg a été sécurisé (voie modes doux), a **récemment** fait l'objet d'un projet d'extension et de réhabilitation. **La réalisation d'un terrain multisports extérieur est venue récemment. À l'avenir, il est prévu de conforter sur ce site les aménagements sportifs d'extérieur (skate park, parcours sportif, ...).**

L'ensemble de ces projets d'équipements est évidemment l'occasion de retraiter les espaces publics environnants, dans la continuité de ce qui a été réalisé récemment aux abords de la place de l'église.

Par ailleurs, le site de Chambière composé de plusieurs bâtiments patrimoniaux et localisé idéalement entre le bourg et la vallée de la Seiche, présente un potentiel intéressant pour accueillir de nouvelles fonctions **dont la programmation est en cours de réflexion liées aux loisirs, au tourisme ou aux activités associatives.** Une réhabilitation du patrimoine présent sur ce site permettrait de le valoriser tout en développant de nouvelles activités pouvant s'intégrer plus largement dans un projet d'aménagement global de la vallée de la Seiche.

Enfin, concernant le cimetière localisé en centre-bourg, un besoin d'agrandissement est identifié à long terme. Une première extension pourrait être réalisée au Nord du cimetière actuel sur un foncier maîtrisé par la collectivité

et l'aménagement d'un nouveau cimetière pourrait être envisagé au sein de la coulée verte de la ZAC des Boschoux. Une réflexion intercommunale sur ce sujet pourrait par ailleurs être engagée pour apporter une réponse au besoin à plus long terme.

## Assurer une offre de mobilités diversifiée et performante

Saint-Armel est une commune bien desservie par les transports en communs (bus et train) et facilement accessible pour les véhicules automobiles étant donné la proximité de la 4 voies Rennes-Angers. L'un des objectifs de Saint-Armel est de maintenir une bonne connexion entre la commune et la ville centre de la métropole, notamment par les transports collectifs. Cela suppose de préserver de bonnes conditions de circulation pour les TC reliant Saint-Armel à Rennes (accès au métro Poterie) et de valoriser le transport ferroviaire, la présence de la gare en centre bourg étant un atout indéniable pour le développement urbain communal.

Bien que la commune de Saint-Armel bénéficie d'une desserte satisfaisante par les transports collectifs (bus et train), les déplacements motorisés restent prépondérants, nuisant à l'apaisement du centre-bourg, à la qualité de l'espace public et à la lutte contre le changement climatique. C'est pourquoi, la commune a souhaité définir des orientations visant à organiser efficacement les déplacements et à renforcer les modes alternatifs à la voiture. Le projet communal cherche donc principalement à atteindre deux objectifs :

### Intervenir sur le réseau viaire pour rééquilibrer les modes de déplacements.

Il s'agit de privilégier un réseau viaire maillé pour diffuser les circulations et éviter le fonctionnement en impasse. La hiérarchisation du réseau de voiries et le partage de l'espace public inciteront également au développement des déplacements doux. De plus, une attention particulière sera portée à la qualité des espaces publics aux abords des équipements et services situés dans le centre-bourg afin de les sécuriser et d'en favoriser l'accès par les modes doux. Ces interventions sur l'espace public seront notamment réalisées dans le cadre des projets d'aménagement conduits par la commune (ZAC des Boschoux, opérations de renouvellement urbain, **extension de l'école**). Enfin, la requalification des entrées de ville (notamment rue de Rennes à hauteur de la zone d'activités et route de Chateaugiron) permettra de marquer une transition entre espace rural et zone agglomérée et pourra également contribuer au rééquilibrage des modes de déplacements.

### Développer les modes alternatifs à la voiture

La configuration compacte de la partie agglomérée de la commune crée les conditions d'une bonne accessibilité aux transports collectifs depuis tous les secteurs urbanisés. Les développements urbains à venir sont également bien positionnés (ZAC des Boschoux, **Minoterie et chemin de la Fontaine, chemin de la gare**).

Le projet communal prévoit de conforter la place des transports collectifs, notamment en adaptant la desserte bus en fonction du développement progressif de l'urbanisation. L'intensification urbaine aux abords de la gare contribuera également à cet objectif.

Par ailleurs, la commune souhaite renforcer les liaisons modes doux intra et intercommunales. Ces liaisons permettent notamment de relier le centre-bourg aux divers quartiers et aux espaces de vallées ou chemins de randonnées menant vers l'espace rural. Elles visent également à assurer une bonne accessibilité aux différents équipements, commerces et services par les modes actifs (piétons, cycles), alternative crédible à la voiture pour des déplacements de courte distance.

Les pistes cyclables reliant Saint-Armel aux communes environnantes permettent ~~ont~~ aux habitants d'accéder notamment aux équipements et zones d'activités de Vern-sur-Seiche et Bourgbarré situées à une distance comprise entre 2 et 5 km. Ces ~~projets de~~ pistes cyclables contribuent ~~ont~~ à l'objectif fixé par le Plan de Déplacement Urbain visant à renforcer la place du vélo dans les déplacements métropolitains.

Afin de limiter la part de la voiture dans les déplacements, la commune prévoit d'utiliser le levier que constitue la norme de stationnement. Celle-ci est calibrée pour répondre au plus juste aux besoins des habitants, en tenant compte de plusieurs paramètres : le taux de motorisation des ménages, la desserte en transports collectifs, les orientations du projet urbain communal.

Enfin, il est probable que des changements de comportements en matière de mobilité interviendront dans les prochaines années, en lien notamment avec le développement de nouveaux outils numériques. Pour accompagner cette évolution, la commune de Saint-Armel envisage la réalisation d'une aire de covoiturage en sortie du bourg, à proximité de l'échangeur sur la 4 voies Rennes-Angers. Cet aménagement constituera une action s'intégrant dans une politique plus globale des déplacements visant notamment à promouvoir des solutions alternatives à la voiture solo.







# Partie 2

## Les OAP de quartier

## 1. OAP "ZAC des Boschaux"

**Extension urbaine et renouvellement urbain :**  
Poursuivre l'aménagement de la frange Nord et Est de la commune et contribuer au renouvellement urbain du centre-bourg.



### Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe au Nord-Est de la commune, dans la continuité de la zone agglomérée. Trois secteurs ont été distingués dans l'opération :

- Le secteur dit des "Boschaux", secteur central situé au Nord-Est de la ZAC : il est délimité à l'Ouest par une allée piétonne structurante, au Nord par le ruisseau du Bourg, et au Sud par la rue de Châteaugiron. Le site s'ouvre sur de vastes espaces agro-naturels à l'Est.
- Le secteur "Centre-bourg" est délimité par la rue de la Mairie et la route de Châteaugiron au Sud, la rue des Monts d'Arrée à l'Ouest. C'est un secteur de renouvellement urbain, intermédiaire entre le tissu urbain du centre-bourg et le secteur des "Boschaux" de la ZAC.
- Le secteur "Sud-Est" se localise dans la continuité des tissus pavillonnaires à l'Est du bourg. Il est délimité par la rue de Châteaugiron au Nord, l'urbanisation existante à l'Ouest et au Sud. À l'Est, il s'ouvre sur le vallon du ruisseau du Prunelay et sur les espaces agro-naturels de la commune.



### Superficie

La ZAC couvre environ 24 hectares, dont :

- Environ 14 sont opérationnels et ont vocation à accueillir des logements ;
- Environ 10 ha constituent des secteurs de préservation environnementale (compensation zones humides, précaution aux abords d'une ligne de transport électrique).

Cette superficie se répartie par secteur de la façon suivante :

- Le secteur Central des "Boschaux", actuellement opérationnel, couvre environ 13 ha, dont 9 ha urbanisable ;
- Le secteur Centre-bourg, dont la programmation est **en cours à l'étude**, représente environ 1,5 ha urbanisable ;
- Le secteur Sud-Est, concerné par la ligne de transport électrique HTB, représente une surface totale de 8 ha dont 4 ha environ sont urbanisables.

### Occupation / usage actuels

Initialement constitué de parcelles agro-naturelles et de quelques habitations isolées, les parties Nord et Est du projet accueillent progressivement des logements au fil de l'avancement de l'opération. La partie Ouest de la ZAC constitue le secteur de renouvellement urbain. Elle comprend actuellement des parcelles bâties caractéristiques du tissu urbain du centre-bourg, quelques habitations individuelles implantées sur de grandes parcelles, et un terrain non bâti longeant la rue des Monts d'Arrée.

### Enjeux / objectifs

Suite à l'aménagement de nouveaux quartiers au Sud-Est du bourg, la commune de Saint-Armel souhaite d'une part, rééquilibrer son développement urbain vers le Nord, et d'autre part, conforter le centre-bourg, lieu d'animation urbaine concentrant les fonctions commerciales, de services et de loisirs. Les objectifs fixés au projet de la ZAC des Boschaux sont les suivants :

- Aménagement d'un nouveau quartier proposant de l'habitat et une mixité sociale (nécessaire au parcours résidentiel des habitants), tout en permettant de conserver la compacité du bourg autour de son centre et de son pôle d'équipements ;
- Composition urbaine d'ensemble en connexion avec le centre-bourg d'une part (accueillant équipements, commerces, services, transports) et l'espace rural d'autre part ;
- Intégration des éléments constitutifs du paysage afin d'inscrire harmonieusement ce nouveau quartier entre le bourg et l'espace rural, qui comprend notamment : les vallées et leur zone inondable à l'Est et au Nord (rivière du Prunelay et ruisseau du bourg), les zones humides, la trame paysagère (bocage, vergers) ;
- Prise en compte de la présence de la ligne de transports électrique HTB en définissant un périmètre de précaution à ses abords (75 m de part et d'autre de l'axe de la ligne) permettant d'envisager l'aménagement d'une coulée verte au sein de la ZAC ;
- Inscription de ce nouveau quartier dans une démarche de développement durable en favorisant les modes doux, réduisant les consommations énergétiques, préservant la qualité de l'eau.

## Vocation et programmation

**Vocation** : Le projet prévoit la construction d'environ 360 logements (environ 230 logements sur le secteur Central ; environ 50 logements sur le secteur Centre-bourg ; environ 80 logements sur le secteur Sud-Est). L'opération pourra également intégrer la réalisation d'équipements publics sur le secteur central.

**Mixité fonctionnelle** : Bien que l'opération soit dédiée principalement à l'habitat, des activités et services pourront se développer dans la partie centre-bourg pour étoffer la centralité urbaine. Par ailleurs dans l'attente de relocalisation, le bâtiment existant des services techniques sera maintenu au Nord de l'opération. D'autres réalisations d'équipements pourront être envisagées, en fonction des besoins, et notamment un nouveau cimetière paysager au sein de la coulée verte.

**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 situation topographique et géographique privilégiée des Boschaux permet de mettre en œuvre un système urbain orienté nord-sud sur l'ensemble des îlots d'habitation. Chaque îlot possède un principe de mixité particulier associant habitat groupé, individuel, semi-collectif et/ou collectif. Toutefois, les logements collectifs seront positionnés préférentiellement à proximité du centre-bourg. Les îlots sont connectés entre eux par des voies hiérarchisées et différenciées : une armature de voies structurantes irrigue l'opération et des voies secondaires de desserte complètent ce réseau structurant.

La recomposition des îlots bordant la rue de la mairie et la place de l'église devra participer à la structuration de cet axe central du cœur de bourg, marqué par une alternance de constructions implantées à l'alignement ou en recul de la voie. Sur la première séquence, entre le cimetière et la voie des Monts d'Arrée, l'alignement sera marqué par une forme urbaine en L comprenant un rez-de-chaussée actif accueillant des commerces et/ou services et des logements à l'étage, avec un pignon donnant sur voie et un mur de clôture aligné le long de la rue de la mairie et enserrant un jardin public. Sur la deuxième séquence, entre la rue des Monts d'Arrée et la rue de la Poste, le front bâti de maisons de bourg implantées à l'alignement en face de l'église sera préservé et réhabilité, et sera poursuivi en retour sur l'angle de la rue de la mairie et de la nouvelle voie des Monts d'Arrée. L'ancienne graineterie, située au sein de ce front bâti pourra faire l'objet d'une réhabilitation permettant d'y aménager un passage dévoilant le circuit du cours d'eau qu'elle abrite aujourd'hui, et assurant la connexion piétonne entre l'îlot du chemin de la fontaine et le cœur de la ZAC des Boschaux.

L'ensoleillement naturel est privilégié, influençant la disposition des îlots collectifs par rapport aux parcelles individuelles, ainsi que les hauteurs des programmes envisagés. L'implantation des constructions et les formes urbaines (compacité du bâti, constructions en bande, etc.) favorise de surcroît les économies d'énergie.

### 2/ Traitement des lisières

Sur la partie Ouest de la ZAC, le projet se développe en accroche sur le tissu urbain existant. Il sera donc étudié de façon à traiter harmonieusement cette lisière urbaine. Le secteur central s'ouvre au Nord sur les espaces agricoles et naturels, la transition entre les nouvelles constructions et la campagne est assurée par des aménagements paysagers spécifiques intégrant notamment la présence de zones humides et par la préservation de certaines haies existantes. Le secteur Sud-Est borde le vallon du Prunelay. La lisière est constituée d'une haie bocagère majeure que le projet prévoit de conserver.

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

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental** : Les espaces publics prévus à l'échelle de l'opération seront de deux types :

- D'une part des cheminements modes doux composés par les chemins creux préexistants, destinés à favoriser les liaisons avec le centre-bourg (équipements, commerces, services dont transports collectifs) ainsi qu'avec l'espace rural (liaisons à aménager vers l'est, vers le ruisseau du Prunelay et la jonction vers la Seiche ou vers l'ouest, vers le circuit de "Chambièrre aux bords de Seiche") ;
- D'autre part des espaces verts, qui seront soit des espaces de jeux, soit des espaces verts destinés à améliorer la qualité des eaux (secteurs de gestion des eaux pluviales ou de compensation des zones humides).

En matière d'environnement et de paysage, le projet est fondé sur la mise en valeur du site initial, de la topographie, ainsi que la réutilisation des éléments paysagers tels que les lignes bocagères et le verger. Ces éléments, intégrés à l'armature des espaces publics de ce nouveau quartier sont des atouts majeurs pour un quartier résidentiel.

Ainsi, les chemins bocagers seront le support des cheminements modes doux menant vers le pôle d'équipements, commerces, services du centre-bourg et vers les chemins de randonnées existants ou à aménager en direction de l'espace rural et des vallées.

L'ancien verger sera le support d'implantation d'un espace vert de quartier.

Des aménagements paysagers "en creux" (noues) accompagneront les différents espaces publics et voiries du quartier de façon, soit à alimenter le dispositif de gestion des eaux pluviales, soit à créer des secteurs de compensation de zones humides.

Une partie de la zone humide initiale sera conservée et des secteurs de compensation de zones humides sont prévus : une partie se trouve au cœur du secteur nord-est, le reste se trouve en franges de l'opération, au Nord-Est (à la limite avec les vallées des ruisseaux du Bourg et du Prunelay) et au sud-est (à la limite avec la vallée du Prunelay). Au sein des secteurs de compensation des zones humides, des aménagements seront réalisés de manière à favoriser le développement de zones humides (limitation du ruissellement des eaux, renforcement de l'imperméabilisation des sols, limitation du drainage, renforcement de la stagnation de l'eau, installation d'un couvert végétal diversifié – dont des plantes hygrophiles).

L'assainissement pluvial de l'opération mettra en œuvre de techniques de gestion alternatives, dont les principes fondamentaux sont les suivants :

- respecter les écoulements naturels,
- stocker l'eau à la source,

- favoriser l'infiltration,
- veiller à la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels.

Cette gestion alternative permet, outre la lutte contre les phénomènes d'inondations et l'amélioration de la qualité des eaux, la mise en scène de l'eau dans la composition du projet.

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

La mise en œuvre de principes bioclimatiques pourra être envisagée lors de la conception du bâti afin de renforcer le confort d'hiver et d'été des bâtiments. Il s'agit par exemple de :

- Confort d'hiver
  - Favoriser les apports solaires passifs
  - Rechercher la compacité du bâti
  - Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur
  - Favoriser les matériaux biosourcés
  - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti)
  - Favoriser une durée minimale d'ensoleillement
- Confort d'été
  - Privilégier des clôtures perméables (circulation vents / biodiversité)
  - Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée
  - Autoriser les débords de toiture et les protections solaires
  - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées et les bassins.

#### Risques et nuisances :

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

Notamment, une ligne électrique HTB aérienne de 225 KV traverse l'Est du site de projet, selon un axe Nord-Sud. Afin de prendre en compte ce risque, le projet prévoit un recul des constructions adapté (75 m de part et d'autre de l'axe de la ligne). Cet espace non construit constitue une coulée verte au sein de l'opération qui permet de relier le secteur Sud-Est au reste de la ZAC.

**Servitudes** : Voir annexes.

L'Ouest du site de projet fait l'objet d'une servitude de périmètre de protection lié à un monument inscrit (AC1).

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Création de 3 accès depuis la route de Chateaugiron desservant la partie Nord de la ZAC et d'un accès depuis la route de Chateaugiron pour la partie Sud-Est. Des aménagements de l'entrée de bourg Est sont également prévus afin de gérer l'accroche de la voie structurante de l'opération avec la route de Chateaugiron (RD 36) : il s'agit d'aménagements de sécurité destinés à réduire la vitesse des véhicules entrant dans l'agglomération et à affirmer le caractère urbain de ce carrefour.

**Voies structurantes** : une armature de voies structurantes constitue l'épine dorsale de la desserte viaire de ce nouveau quartier : au centre, la voie structurante s'inscrit dans le prolongement de la rue de la Vigne ; elle se prolonge d'une part à l'est pour créer l'amorce d'une nouvelle entrée de bourg, et d'autre part à l'ouest pour affirmer la jonction du nouveau quartier avec le centre-bourg.

**Desserte en transports collectifs** : L'accès aux transports en commun est facilité par la mise en place d'un réseau de cheminements modes doux vers le centre-bourg (prolongement de la rue des Monts d'Arrée et de l'allée du Presbytère) débouchant :

- à proximité immédiate de l'arrêt de bus "Saint-Armel - Église", qui constitue le terminus des lignes bus ;
- à proximité de la gare en la plaçant à une distance représentant un temps de trajet de l'ordre de 5 à 10 minutes.

**Desserte pour les modes actifs** : Des voies secondaires de desserte complètent ce réseau de voies structurantes, afin de desservir les différents îlots d'habitation ; elles ont vocation à être mixtes (piétons / automobiles) sur le principe des "voies partagées".

Les modes doux constitueront un réseau à part entière à l'échelle du quartier, ils s'appuieront sur la trame bocagère préexistante et permettront de relier les différents îlots de l'opération entre eux et également avec le centre-bourg d'une part et l'espace rural proche d'autre part.

**Stationnement** : Le projet prévoit une offre de stationnement privatif adaptée à la situation communale (positionnement en deuxième couronne, taux de motorisation des ménages, prise en compte de la desserte par les transports en commun), l'objectif étant de calibrer les normes de stationnement de manière à concilier consommation de foncier dédié au stationnement et limitation de l'emprise du stationnement sur l'espace public.

## Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, la ZAC des Boschaux.

En ZAC, lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la

zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

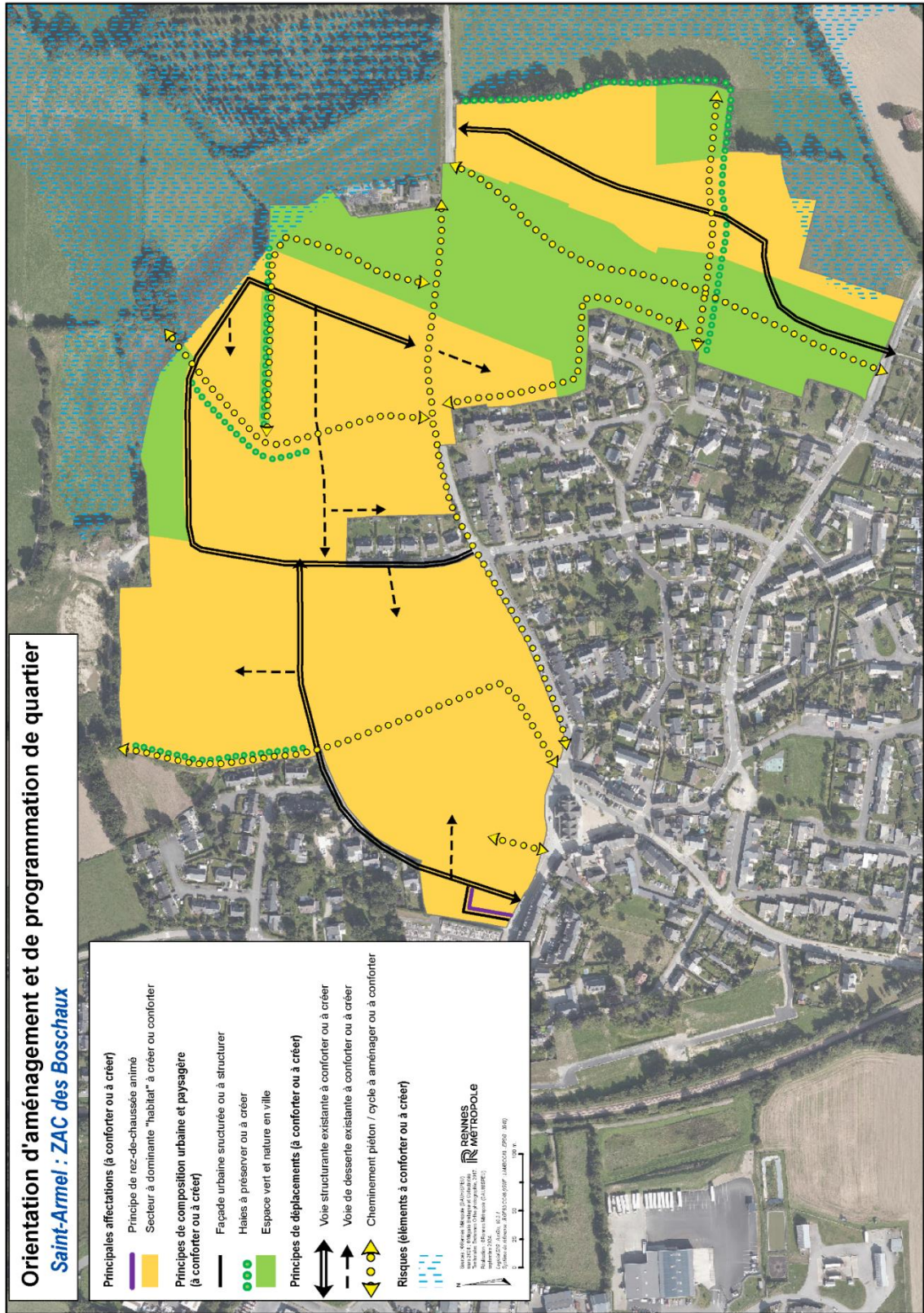
Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

La réalisation des équipements de réseaux et voiries nécessaires à la ZAC des Boschaux est projetée à horizon 2030.



**Orientation d'aménagement et de programmation de quartier**  
**Saint-Armel : ZAC des Boschaux**



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

- Principe de rez-de-chaussée animé
- Secteur à dominante "habitat" à créer ou conforter

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

- Façade urbaine structurée ou à structurer
- Halles à préserver ou à créer
- Espace vert et nature en ville

**Principes de déplacements (à conforter ou à créer)**

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

**Risques (éléments à conforter ou à créer)**

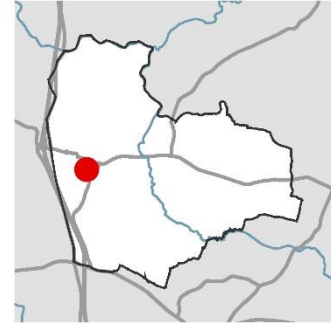
Service d'Urbanisme, Métroupe (2024/05/02)  
 Service de Développement Durable (2024/05/02)  
 Service de Développement Local (2024/05/02)  
 Service de Développement Rural (2024/05/02)  
 Service de Développement Social (2024/05/02)  
 Service de Développement Sportif (2024/05/02)  
 Service de Développement Culturel (2024/05/02)  
 Service de Développement Économique (2024/05/02)  
 Service de Développement Environnemental (2024/05/02)  
 Service de Développement International (2024/05/02)  
 Service de Développement Local (2024/05/02)  
 Service de Développement Rural (2024/05/02)  
 Service de Développement Social (2024/05/02)  
 Service de Développement Sportif (2024/05/02)  
 Service de Développement Culturel (2024/05/02)  
 Service de Développement Économique (2024/05/02)  
 Service de Développement Environnemental (2024/05/02)  
 Service de Développement International (2024/05/02)

**RENNES MÉTROPOLITAIN**

100 m

## 2. OAP "Secteur Minoterie – Chemin de la Fontaine"

**Renouvellement urbain d'un îlot du cœur de bourg et aménagement d'une emprise foncière disponible au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.**



- Du parcellaire des sous-îlots, ayant évolué au fil du temps pour leurs usages agricoles dont il reste encore les structures en lanière et les vergers à l'est du chemin de la Fontaine, puis dans le cadre de divisions parcellaires destinées à la construction de logements ;
- Des trames patrimoniales, paysagères et naturelles encore visibles, et notamment l'implantation historique de la fontaine de dévotion, sa mare et ses abords boisés, sur un réseau hydrographique s'écoulant en direction de l'îlot à l'est du chemin de la Fontaine.

Il en résulte aujourd'hui un îlot dont la morphologie urbaine reste très proche de sa composition d'origine.

### Description du site

Localisation et délimitation : Le secteur de la Minoterie et du Chemin de la Fontaine est un îlot du centre bourg de Saint-Armel. ~~site de projet se situe au sud-ouest du centre-bourg de la commune.~~ Il est délimité par la rue de la Mairie au nord, ~~le chemin de la Fontaine à l'Est, et~~ la route de Corps-Nuds au sud-est, et ~~À l'Ouest, il est bordé~~ par la voie ferrée à l'ouest. Il est traversé par le chemin de la Fontaine.

Le secteur de la Minoterie et du chemin de la Fontaine, constitue l'un des îlots historiques du cœur de bourg de Saint-Armel. Sa composition actuelle est issue de persistance historiques déjà visibles sur le cadastre napoléonien, et notamment :

- Des implantations bâties composées de typologies issues de l'habitat des agglomérations rurales (maisons de bourg, maisons à boutique, dépendances...), datant du 16<sup>e</sup>/17<sup>e</sup> siècle autour de la place de l'église et du 19<sup>e</sup>/20<sup>e</sup> siècle le long de la rue de la mairie où s'était notamment implanté le site de l'ancienne minoterie ;
- Du tracé historique du chemin de la fontaine, à l'origine de la délimitation des sous-îlots de part et d'autre de cet axe, dont les contours ont très peu évolué sur la partie est, à la différence de la partie ouest qui a été remembrée par l'arrivée de la voie de chemin de fer ;

### Superficie

Environ 5,5 hectares sur l'ensemble de l'îlot, dont :

- Sous îlot 1 : 1,9 ha
- Sous îlot 2 : 1,9 ha
- Sous îlot 3 : 0,65 ha
- Sous îlot 4 : 0,5 ha
- Sous îlot 5 : 0,45 ha

### Occupation / usage actuels

L'îlot se décompose en 5 sous îlots :

Le sous îlot 1 de la "Minoterie" se compose d'un tissu urbain récent, issu d'une opération de renouvellement urbain, comprenant :

- La recomposition d'un front bâti le long de la rue de la mairie par la construction d'un bâtiment collectif dont l'implantation et la forme urbaine ont pris appui sur celles de l'historique minoterie, en couture avec des maisons de bourg liées à cette ancienne activité, et identifiées à ce titre comme patrimoine bâti d'intérêt local.
- L'urbanisation d'une parcelle à l'arrière du front bâti, composée de maisons mitoyennes implantées de part et d'autre de la rue de la Minoterie, reliant la rue de la mairie à la route de Corps-Nuds.
- ~~Le site de projet comprend quelques bâtiments implantés le long de la rue de la Mairie et un terrain non bâti longeant la voie ferrée. Le front de rue composant la lisière Nord du projet est~~



~~constitué d'une ancienne minoterie et de bâtiments présentant des caractéristiques architecturales intéressantes, identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local.~~

Le sous ilot 2 est l'un des sites historiques du cœur de bourg, et se compose ainsi d'un tissu urbain déjà constitué comprenant un front bâti de constructions le long de la rue de la mairie, de la place de l'église et de la route de Corps-Nuds, et quelques constructions le long du chemin de la Fontaine. Il s'agit d'implantations bâties anciennes entre lesquelles se sont intégrées au fil du temps des constructions de bâtiments collectifs en front de rue, et des pavillons le long du chemin de la Fontaine, faisant ainsi évoluer la trame parcellaire sur le cœur d'ilot par la division de parcelles en lanières.

Le sous ilot 3 se compose d'espaces paysagers et naturels de part et d'autre du chemin de la Fontaine : la fontaine, sa mare et ses abords boisés à l'ouest et l'ancien verger et ses parcelles en lanières à l'est.

Le sous ilot 4 se compose d'un tissu pavillonnaire datant des années 1960-1970, avec des pavillons implantés le long du chemin de la Fontaine, sur sa rive sud, et de la Route de Corps-Nuds, sur des parcelles en lanière.

Le sous ilot 5 se localise au sud du secteur, composé d'un pavillon implanté au sein d'une grande parcelle en pointe dont l'extrémité est boisée, et par une ferme alignée à la route de Corps-Nuds, ayant été rattrapée par l'urbanisation au fil du temps.

## Enjeux / objectifs

L'enjeu est de poursuivre le renouvellement urbain de cet ilot, en s'appuyant sur sa trame historique, qu'il s'agira de préserver et de mettre en valeur, pour recomposer les sous ilots identifiés. Les objectifs à poursuivre sont les suivants : ~~Les enjeux de cette opération située dans le centre-bourg, à proximité des services et équipements, sont les suivants :~~

- Permettre la poursuite de la densification d'un foncier peu dense en cœur de bourg, dans la continuité de l'opération de la Minoterie, ~~Optimiser l'utilisation d'un foncier peu dense en cœur de bourg (terrain vacant), à proximité du pôle d'équipements / commerces, et ainsi de limiter la consommation de foncier agricole ou naturel, liée aux extensions urbaines ;~~
- ~~Valoriser des espaces situés de manière optimale par rapport aux tracés de desserte en transports collectifs (train et bus) ;~~
- Poursuivre la production d'une offre en habitat sur la commune, respectant des objectifs de densité et de mixité sociale ;
- Conforter la centralité et l'animation du centre-bourg, par la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain ~~Contribuer au renouvellement des tissus urbains permettant de maintenir une animation dans le centre-bourg, à~~

proximité du pôle d'équipements / commerces / services et du pôle multimodal (gare, bus) ;

- Valoriser le cœur de l'ilot pour créer un pôle de vie à l'échelle du bourg : par l'implantation d'un tiers-lieu au nord du chemin de la Fontaine, l'aménagement d'un parc public en appui sur l'ancien verger et la fontaine, le maintien du caractère piétonnier du chemin de la fontaine, et la poursuite du maillage en cheminements piétons au sein de l'ilot ;
- Recomposer un lien entre les deux rives de la voie ferrée, en s'appuyant sur la trame paysagère et le maillage de cheminements doux ; ~~Rechercher une composition urbaine permettant de connecter les deux rives de la voie ferrée aux abords de la gare, et ainsi d'étoffer les fonctions urbaines à proximité du pôle de services urbains ;~~
- ~~Valoriser le potentiel naturel et paysager d'un espace situé en cœur de bourg, constituant un lieu de promenade et de détente pour les habitants.~~

## Vocation et programmation

**Vocation :** ~~Le projet prévoit la construction d'environ 40 logements.~~ Le projet envisagé sur ce site prévoit essentiellement la construction de logements.

**Mixité fonctionnelle :** ~~Pas d'orientation particulière.~~ Bien que l'opération soit dédiée principalement à l'habitat, la réalisation d'équipements et espaces publics est envisagée.

**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.~~

- Sous ilots 1, 2, 3 et 5 : pas d'orientation particulière ;
- Sous ilot 4 : 30 logements à l'hectare.

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

Le projet prévoit la recomposition des sous ilots 3, 4 et 5, en continuité de l'aménagement déjà réalisé sur le sous ilot 1 et en couture avec le tissu urbain déjà constitué du sous ilot 2.

L'aménagement du sous ilot 1 étant achevé, il n'a pas vocation à évoluer, si ce n'est pour la construction de derniers lots à bâtir ou pour la mutualisation des accès desservant les sous ilots 4 et 5.

Le sous ilot 2 se compose d'un tissu urbain constitué dont il s'agira de préserver la composition et l'ambiance

urbaine et notamment son patrimoine bâti d'intérêt local composé de maisons de bourg et de maisons à boutiques, ses haies bocagères et le caractère piétonnier du chemin de la fontaine. Il pourra accueillir un nouvel équipement public, dont les fonctions sont à définir (tiers-lieu, médiathèque...), au sein d'un ancien hangar situé au nord du Chemin de la Fontaine. Ce site pourra faire l'objet de réaménagement afin de l'ouvrir sur le cœur d'ilot du sous ilot 3, et pour réhabiliter les locaux existants.

Le sous ilot 3, devra faire l'objet d'un traitement paysager global intégrant la fontaine et ses abords et le cœur d'ilot du chemin de la Fontaine dont les structures paysagères devront être préservées et mises en valeur : notamment les reliquats du verger qu'il s'agira de conserver, le ruisseau traversant cet ilot qu'il s'agira de redécouvrir, et les points de vues sur le clocher de l'église qu'il s'agira de maintenir. Cet espace pourra être qualifié de parc urbain ouvert à des usages récréatifs, constituant un lieu de nature au sein du centre-bourg et à l'échelle de la commune. Il permettra de créer une connexion entre l'ilot et la rue de la mairie par l'aménagement d'un cheminement qui pourra suivre le circuit du cours d'eau en traversant le cœur d'ilot jusqu'au passage qui pourra être aménagé au sein de l'ancienne graineterie.

Le sous ilot 4 pourra être recomposé dans le cadre d'une opération de logements. L'aménagement visera à densifier ce site en s'appuyant sur sa trame historique. Des alignements bâtis devront être recréés sur la route de Corps-Nuds, et avec un retrait sur le chemin de la Fontaine afin de permettre sa végétalisation. Les gabarits des formes urbaines devront s'intégrer en cohérence avec celles des maisons de bourg, mais un bâtiment "signal" plus élevé pourra être implanté sur la pointe sud du site pour marquer l'entrée en cœur de bourg. La desserte de l'ilot se fera par la rue de la Minoterie, afin de mutualiser les accès et de maintenir le caractère piétonnier du chemin de la Fontaine. Sur l'arrière de l'ilot, une haie bocagère et un cheminement piéton devront assurer la transition avec le sous ilot 1, et la redécouverte d'un tracé bocager disparu.

Plus ponctuellement, le sous ilot 5 pourra également faire l'objet d'une opération de logements, qui devra s'intégrer au sein du contexte paysager et patrimonial préexistant : les formes urbaines devront respecter des gabarits en cohérence avec celle du patrimoine bâti d'intérêt local implanté le long de la route de Corps, et devront s'implanter au sein d'une trame arborée située au pourtour du sous ilot le long de la rue de la minoterie, de la voie ferrée, et sur la pointe sud. La desserte de l'ilot se fera par la rue de la Minoterie, afin de mutualiser les accès et de préserver le caractère paysager de l'entrée de ville. Un cheminement piéton devra être créé le long de la voie ferrée, se connectant avec celui du sous ilot 4 et en direction de celui qui sera créé sur l'autre rive de la voie ferrée.

L'aménagement de chaque sous ilot devra assurer le maillage de cheminements piétons au sein de l'ilot,

permettant d'y circuler mais aussi de le connecter au cœur de bourg et à l'autre rive de la voie ferrée. Ces cheminements devront prendre appui sur les tracés historiques de l'ilot, sur les espaces végétalisés et sur un maillage bocager à préserver et à recréer.

~~Le projet présente une mixité de formes urbaines : il prévoit la réalisation de logements collectifs implantés le long de la rue de la Mairie et la construction de logements individuels, groupés ou non, sur l'arrière de la parcelle. Cette composition urbaine permet de structurer le front bâti sur la rue de la Mairie, voie principale traversant le bourg d'Est en Ouest. Il permet également de s'adapter aux morphologies des tissus pavillonnaires présents à l'Est et au Sud de l'opération, tout en optimisant le potentiel foncier.~~

~~Une voie connectée au Nord sur la rue de la mairie, permettant de relier la rue de la Mairie à la route de Corps Nuds, structure et dessert l'ensemble du projet.~~

~~L'existence d'un Milieu Naturel d'Intérêt Écologique au sein de ce secteur impliquera que le projet permette sa préservation et sa mise en valeur et qu'il étudie un traitement approprié de ses abords de façon à limiter les impacts de l'opération future sur cet espace.~~

~~La dimension patrimoniale fera partie des thématiques à intégrer car le centre-bourg, qui s'organise autour de l'église (monument historique), dispose d'un patrimoine bâti intéressant implanté principalement le long de la rue de la Mairie et autour de la place de l'Eglise. Les qualités architecturale et urbaine des éléments de patrimoine présents dans le périmètre de l'opération ou sur ses abords devront être prises en compte dans la conception du projet.~~

~~Des espaces publics, notamment cheminements et espaces de respiration pourront être aménagés en accompagnement des îlots d'habitat. Un axe piéton, orienté selon un axe Est/Ouest, sera étudié afin de réserver l'emprise nécessaire pour l'aménagement d'une liaison piétonne permettant de franchir la voie ferrée. Un accès piéton sera également prévu en accroche sur le chemin de la Fontaine.~~

~~Dans la mesure du possible, la mise en œuvre de principes bioclimatiques sera recherchée dans la composition urbaine du projet. Plusieurs dispositions peuvent être envisagées pour favoriser le confort d'hiver et le confort d'été des bâtiments. Il s'agit par exemple de favoriser la mitoyenneté et la compacité du bâti, de privilégier la perméabilité des espaces (désimperméabilisation, végétation), notamment des espaces de stationnement, ou encore de renforcer la trame verte urbaine et la présence de végétation.~~

## 2/ Traitement des lisières

Le traitement des lisières de cet ilot est assuré par les éléments paysagers et bâtis existants : par la frange végétale le long de la voie ferrée sur les lisières ouest et sud, et par les alignements bâtis le long de la rue de la mairie, la place de l'église et la route de Corps-Nuds sur

les lisières nord et est. Les limites entre chaque sous ilot seront également matérialisées par des éléments à préserver : chemin de la fontaine, haies bocagères...

~~La lisière Ouest de l'opération sera étudiée de façon à conserver au maximum l'ourlet végétal actuellement présent le long de la voie ferrée.~~

~~La frange Est du projet sera conçue en tenant compte de la présence du petit étang (MNIE) et en préservant le caractère naturel et arboré du lieu. Un cheminement piéton favorisant la découverte et la mise en valeur de cet espace pourra être envisagé aux abords du MNIE.~~

~~Le projet s'attachera également à traiter de façon qualitative les espaces de transition entre les nouvelles constructions et les tissus bâtis existants, notamment sur les franges Est et Nord du périmètre de l'opération.~~

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

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental** : Le projet s'inscrira dans son environnement en respectant les haies de qualité, ou les espaces arborés existants, ainsi que le réseau hydrographique. Le projet pourra proposer des espaces de respiration supplémentaires, et devra veiller à la qualité des clôtures, afin de maintenir l'ambiance champêtre de cet ilot.

Le Milieu Naturel d'Intérêt Écologique que constituent la Fontaine de Saint-Armel et ses abords devront être intégrés au projet de manière à assurer la pérennité de l'intérêt écologique recensé.

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

La mise en œuvre de principes bioclimatiques pourra être envisagée lors de la conception du bâti afin de renforcer le confort d'hiver et d'été des bâtiments. Il s'agit par exemple de :

- Confort d'hiver
  - Favoriser les apports solaires passifs
  - Rechercher la compacité du bâti
  - Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur
  - Favoriser les matériaux biosourcés
  - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti)
  - Favoriser une durée minimale d'ensoleillement.
- Confort d'été
  - Privilégier des clôtures perméables (circulation vents / biodiversité)
  - Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée

- Autoriser les débords de toiture et les protections solaires
- Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées et les bassins.

**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 de projet fait l'objet d'une servitude de périmètre de protection lié à un monument inscrit (AC1).

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Le projet prévoit la desserte automobile du secteur à partir de deux accès principaux : le premier depuis la rue de la Mairie et le second connecté à la route de Corps-Nuds. ~~Les accès riverains existants depuis le chemin de la Fontaine pourront être conservés, sans en créer de nouveaux. Un accès complémentaire pourra éventuellement être envisagé pour permettre de desservir les nouvelles constructions par le chemin de la Fontaine (circulation par la partie Sud du chemin de la Fontaine).~~

**Voies structurantes** : la rue de la Minoterie constitue la voie structurante de desserte de l'ilot, permettant de desservir les sous ilots concernés par des opérations de logements (1, 4 et 5). ~~Une voirie interne, structurant l'opération du Nord au Sud, permet de desservir les logements.~~

**Desserte en transports collectifs** : L'accès aux transports en commun est direct. Un arrêt de bus jouxtant le site au nord, rue de Rennes, et la gare se trouvant à proximité immédiate.

**Desserte pour les modes actifs** : Des cheminements modes doux seront aménagés au cœur du secteur de projet : d'une part, en accroche avec le chemin de la Fontaine et traversant le cœur d'ilot vers la rue de la mairie, et d'autre part en direction de l'autre rive de la voie ferrée, par le sud. ~~et vers la voie ferrée selon une direction Est/Ouest, et, d'autre part, vers la rue de la Mairie. La possibilité d'un franchissement de la voie ferrée dédié aux modes doux sera étudiée.~~

**Stationnement** : Le projet prévoit une offre de stationnement privatif adaptée à la situation communale (positionnement en deuxième couronne, taux de motorisation des ménages, situation du terrain en cœur de bourg et proximité des transports en commun), l'objectif étant de calibrer les normes de stationnement de manière à concilier consommation de foncier dédié au stationnement et limitation de l'emprise du stationnement sur l'espace public.

### Condition de réalisation

L'aménagement pourra se réaliser dans le cadre d'une seule ou plusieurs opérations d'ensemble. Dans le cas de plusieurs opérations, la densité attendue sur le sous-ilot 4 s'applique à chaque opération.



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

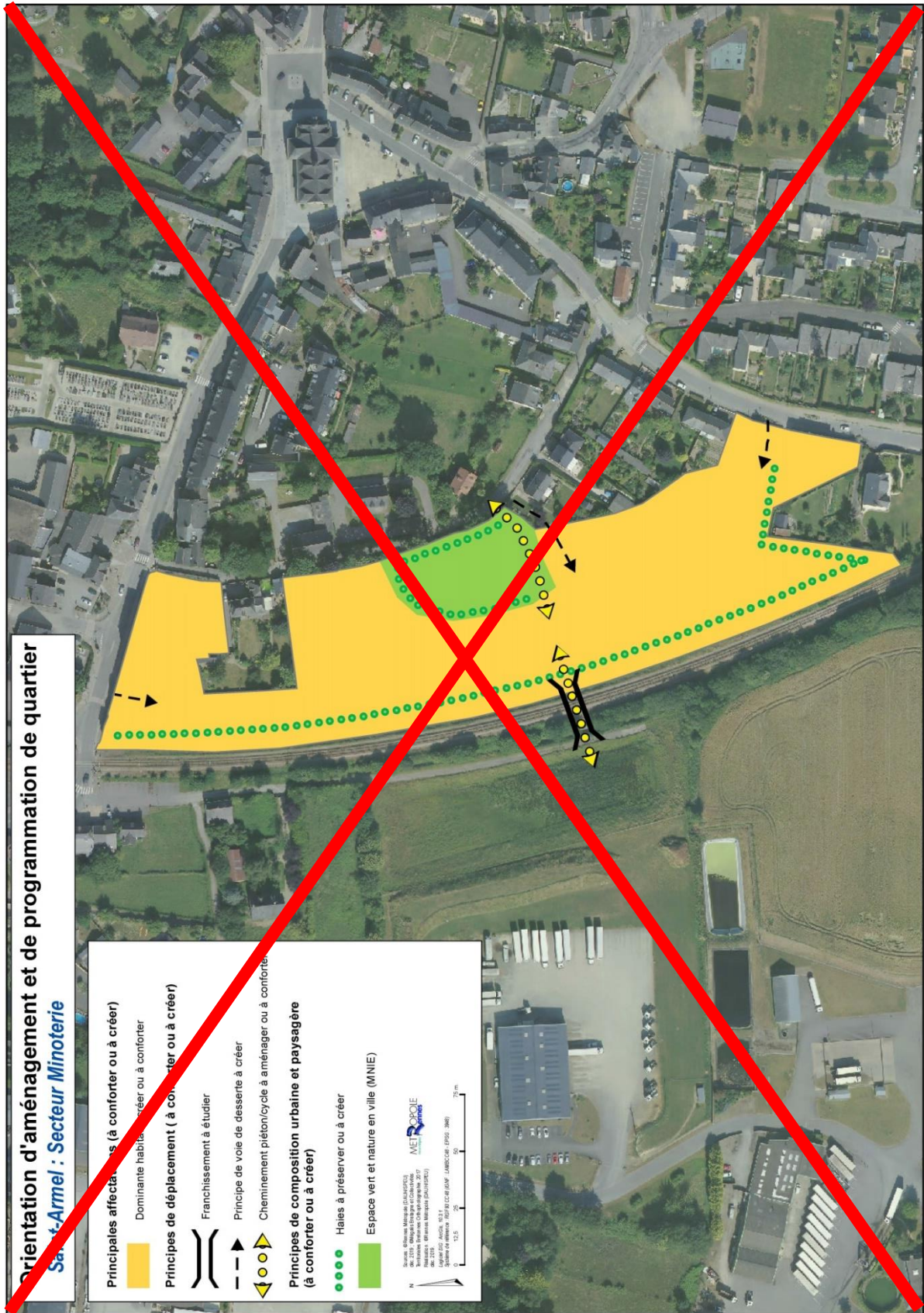
---

Pas d'orientation particulière.

## **Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements**

---

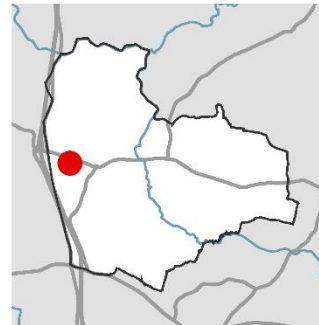
Sans objet.





### 3. OAP "Secteur Chemin de la Gare"

Renouvellement urbain et aménagement d'une emprise foncière disponible au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.



~~quelques bâtiments implantés le long de la rue de Rennes et du chemin de la Gare, ainsi que des terrains non bâtis situés dans le prolongement des habitations existantes. Parmi les constructions constituant le front bâti le long de la rue de Rennes, on note la présence d'un élément identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local.~~

#### Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe au Sud-Ouest du centre-bourg de la commune, à proximité de la gare. Il est délimité par la rue de Rennes au Nord, le chemin de la Gare à l'Est, et la frange arrière de la zone d'activités des Mottais à l'Ouest et au Sud. ~~Il est scindé par l'allée Cyrano de Bergerac, qui se poursuit en cheminement piéton pour rejoindre le chemin de la gare.~~ La voie ferrée longe le site dans sa partie Est.

#### Superficie

Environ ~~1,5~~ 2,4 hectare.

#### Occupation / usage actuels

Le site de projet comprend ~~3~~ sous-ilots au potentiel de renouvellement urbain.

~~Le sous-ilot 1 est composé d'un tissu bâti hétérogène et notamment d'un immeuble collectif implanté le long de la rue de Rennes et à l'arrière de pavillons et d'anciens bâtiments d'activités ayant muté vers du logement.~~

~~Le sous-ilot 2 est composé d'un tissu de bâti ancien de faubourg implanté le long de la rue de Rennes avec un parcellaire imbriqué, dont certaines bâtisses sont identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local.~~

~~Le sous-ilot 3 est composé d'une grande parcelle non bâtie encadrant un pavillon et son jardin.~~

#### Enjeux / objectifs

Les enjeux de cette opération située à proximité du centre-bourg où se localisent les services et les équipements, sont les suivants :

- Optimiser l'utilisation d'un foncier peu dense en cœur de bourg (terrain vacant ~~sous-ilot 3~~), à proximité du pôle d'équipements / commerces / services, et ainsi limiter la consommation de foncier agricole ou naturel, liée aux extensions urbaines ;
- Valoriser des espaces situés de manière optimale par rapport aux tracés de desserte en transports collectifs (train et bus) ;
- Contribuer au renouvellement des tissus urbains (~~sous-ilots 1 et 2~~) permettant de maintenir une animation dans le centre-bourg ;
- ~~Profiter de la proximité de Conforter~~ la centralité de Saint-Armel pour éventuellement accueillir ~~en accueillant~~ une offre d'équipements, ~~et/ou de services et commerces~~ ;
- Poursuivre la production d'une offre en habitat sur la commune, respectant des objectifs de densité et de mixité sociale ;
- Rechercher une composition urbaine permettant d'optimiser le foncier disponible et de structurer le linéaire bâti bordant la rue de Rennes et le chemin de la Gare ;
- ~~Créer une réelle zone tampon paysagée et arborée sur les franges sud et ouest de l'opération de manière à assurer une transition d'ambiance urbaine entre la zone d'activités et le nouveau quartier d'habitat ;~~ ~~Traiter de façon qualitative les franges Sud et Ouest de l'opération, de façon à assurer une transition entre les nouvelles constructions et les parcelles occupées par des bâtiments d'activités, implantés aux abords du site de projet ;~~

- Aménager l'espace public (voirie, cheminements, placette, stationnement, ...) de façon à développer une qualité d'espace en rapport avec la nature et l'importance de l'opération projetée ;
- Concevoir un projet d'ensemble en veillant à assurer la présence du végétal tant sur les espaces publics que privés.

## Vocation et programmation

**Vocation** : Le projet envisagé sur ce site prévoit essentiellement la construction de logements.

**Mixité fonctionnelle** : Bien que l'opération soit dédiée principalement à l'habitat, ~~une offre des d'équipements pourra être intégrée à la programmation du secteur. et/ou des services et commerces, et potentiellement une offre de santé, pourront se développer pour étoffer la centralité du bourg.~~

**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. La mixité sociale sera également recherchée en favorisant la réalisation de typologies de petits logements (T2, T3) pour accueillir un public de jeunes ménages et de séniors.

**Densité minimale attendue par le SCoT** : 25 30 logements à l'hectare.

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

Le projet pourra présenter une mixité de formes urbaines ~~(petits collectifs, logements individuels groupés ou non).~~ Les formes urbaines dont les plus denses se localiseront préférentiellement le long des voies situées au nord et à l'Est du site (rue de Rennes et chemin de la Gare) de manière à marquer cet ancien axe de faubourg proche de la gare avec des logements à l'étage, et des rez-de-chaussée dédiés aux services/commerces/équipements afin d'assurer la mixité fonctionnelle du secteur. La composition urbaine du projet devra permettre de structurer le front bâti sur la rue de Rennes, cette séquence située à l'entrée du centre bourg de Saint-Armel présentant des enjeux particulièrement forts en termes d'image et de qualité urbaine. La structuration de cette façade urbaine devra se poursuivre le long du chemin de la Gare, notamment sur la partie en continuité de la rue de Rennes, en cohérence avec le tissu existant. ~~Le projet tiendra compte des morphologies des tissus bâtis jouxtant le site, notamment en frange Ouest.~~ Les arrières d'îlots pourront être recomposés, en accroche avec les fronts bâtis existants ou à créer.

Le maillage viaire du secteur reposera sur un accès automobile par l'allée Cyrano de Bergerac, connectée à la rue Bernard Palissy. Cette allée sera requalifiée en voie principale, qui permettra de desservir les îlots

au Nord et l'îlot au Sud. Un bouclage viaire entre et/ou au sein des îlots pourra être envisagé. Le chemin de la Gare sera uniquement réservé aux circulations douces (sauf pour l'accès viaire du parking situé à l'entrée du chemin de la Gare et pour l'accès riverains), dans l'objectif de limiter les flux sur le passage à niveau situé au Nord. **Un accès automobile par la rue de Rennes pourra également être créé pour la desserte d'un projet implanté en bordure de cet axe.**

Le projet intégrera également ~~des cheminements doux les circulations douces~~, qui se connecteront ~~aux cheminements existants à la rue de Rennes~~ et au chemin de la Gare, à partir duquel les flux piétons/cycles pourront s'orienter vers le centre-bourg ou vers le long de la voie ferrée en direction du sud de la zone agglomérée. ~~(la réalisation d'une liaison piétonne est envisagée au Sud, dans le prolongement de l'opération, le long de la voie ferrée).~~ Des espaces publics, notamment cheminements et espaces de respiration, pourront être aménagés en accompagnement des îlots d'habitat.

La requalification du chemin de la Gare permettra de porter un aménagement cohérent sur toute la voie, depuis sa jonction avec la rue de Rennes : la voie sera traitée sous la forme d'une esplanade piétonne, matérialisant la continuité de la centralité du centre-bourg. Le traitement de cet espace public permettra d'en faire un lieu de rencontre et d'animation en lien avec les commerces existants actuellement et de potentiels futurs équipements, ~~services et/ou commerces.~~ Cette esplanade constituera le principal espace public du secteur, qui devra être paysagé et fera l'objet d'une attention particulière (qualité des matériaux, plantations, ...). Elle pourra être longée par un espace vert aménagé, et se connectera au cheminement doux plus au Sud.

Dans la mesure du possible, la mise en œuvre de principes bioclimatiques sera recherchée dans la composition urbaine du projet. Plusieurs dispositions peuvent être envisagées pour favoriser le confort d'hiver et le confort d'été à l'intérieur des bâtiments. Il s'agit par exemple de favoriser la mitoyenneté et la compacité du bâti, de privilégier la perméabilité des espaces (désimperméabilisation, végétation), notamment des espaces de stationnement, ou encore de renforcer la trame verte urbaine et la présence de végétation.

### 2/ Traitement des lisières :

Les franges ouest et sud du secteur feront l'objet d'un aménagement paysager visant à créer une délimitation franche entre la zone d'activités productive des Mottais et le nouveau quartier d'habitat. Il s'agira d'aménager une réelle zone tampon qui assurera une transition paysagère et fonctionnelle entre ces deux ambiances urbaines. Il est attendu l'aménagement d'un espace arboré, qui s'appuiera sur la trame végétale existante, et notamment les haies qui devront être préservées, et qui devra être étoffé par de nouvelles plantations dont les essences choisies devront limiter les nuisances visuelles en mettant à distance les fonds de parcelles des bâtiments d'activités. Cet espace pourra également être



le support d'un cheminement doux longeant le site et assurant une liaison entre la rue de Rennes et le chemin de la gare. L'implantation de constructions autres que du logement, et ne générant pas de nuisances, pourra éventuellement être envisagée aux abords des limites avec la zone d'activités, afin de participer à la transition fonctionnelle entre les deux secteurs. Dans ce cas, les bâtiments devront s'intégrer en cohérence avec les formes urbaines dédiées au logement, en matière d'implantation et de gabarit, et devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

~~La lisière Sud de l'opération sera étudiée de façon à préserver au maximum la haie actuellement présente sur cette limite parcellaire.~~

Le projet s'attachera également à traiter de façon qualitative les espaces de transition entre les nouvelles constructions et les tissus bâtis existants ~~n'ayant pas fait l'objet de mutation~~, notamment sur les franges Ouest et Nord du périmètre de l'opération.

~~En ce sens, les franges Ouest et Sud entre le futur quartier d'habitat et la zone d'activités des Mottais devra faire l'objet d'un traitement paysager, en plus de la préservation de la haie existante, assurant une transition paysagère de qualité et garantissant un véritable espace tampon pour limiter les nuisances visuelles.~~

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

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

Le projet s'inscrira dans son environnement en respectant les haies de qualité ou les arbres présentant un intérêt dans le cadre de la composition d'ensemble du projet. Le projet pourra proposer des espaces de respiration supplémentaires.

Les cheminements piétons réalisés dans le cadre de l'opération auront un gabarit suffisant pour permettre un traitement paysager de qualité.

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

La mise en œuvre de principes bioclimatiques pourra être envisagée lors de la conception du bâti afin de renforcer le confort d'hiver et d'été des bâtiments. Il s'agit par exemple de :

- Confort d'hiver
  - Favoriser les apports solaires passifs
  - Rechercher la compacité du bâti
  - Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur
  - Favoriser les matériaux biosourcés
  - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti)

- Favoriser une durée minimale d'ensoleillement.
- Confort d'été
  - Privilégier des clôtures perméables (circulation vents / biodiversité)
  - Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée
  - Autoriser les débords de toiture et les protections solaires
  - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées et les bassins.

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

**Servitudes** : Voir annexes.

La partie Nord du site de projet (front bâti le long de la rue de Rennes) fait l'objet d'une servitude de périmètre de protection lié à un monument inscrit (AC1).

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : L'accès principal au site de projet se fera par l'allée Cyrano de Bergerac connectée à la rue Bernard Palissy. ~~Un accès depuis la Rue de Rennes pourrait être ponctuellement créé pour assurer la desserte d'un projet implanté en bordure de cet axe.~~ Aucun nouvel accès ne sera créé depuis le chemin de la Gare, et seuls les accès existants pour les riverains pourront être conservés.

**Voies structurantes** : Une voirie interne, depuis l'allée Cyrano de Bergerac, permettra de desservir les logements.

**Desserte en transports collectifs** : L'accès aux transports en commun est direct. Un arrêt de bus jouxtant le site au Nord, rue de Rennes, et la gare se trouvant à proximité immédiate.

**Desserte pour les modes actifs** : Un cheminement modes doux sera aménagé au sein du périmètre de projet. Il permettra de créer une liaison entre la rue de Rennes, ~~à l'allée Cyrano de Bergerac et le chemin de la Gare.~~ ~~Le chemin de la Gare~~ Ce dernier sera dédié aux circulations douces en frange Est de l'opération, le long de la voie ferrée. Il se connectera à un cheminement existant qui se prolonge vers le Sud au-delà du périmètre de projet, créant ainsi une promenade qui permet de relier la future opération au hameau du Pâtis des Noés.

**Stationnement** : Le projet prévoit une offre de stationnement privatif adaptée à la situation communale (positionnement en deuxième couronne, taux de motorisation des ménages), tenant compte de la situation en centre bourg et de la desserte existante en transports collectifs.

### Condition de réalisation

~~L'aménagement L'opération~~ pourra se réaliser ~~se réalisera~~ dans le cadre d'une ou plusieurs opérations

~~d'ensemble en respectant les présentes orientations d'aménagement.~~ À l'intérieur du site de projet, les constructions pourront être réalisées progressivement ou en plusieurs tranches, à l'échelle ~~des îlots ou~~ des sous-secteurs opérationnels. ~~Dans le cas de plusieurs opérations, la densité attendue s'applique à chaque opération.~~

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

---

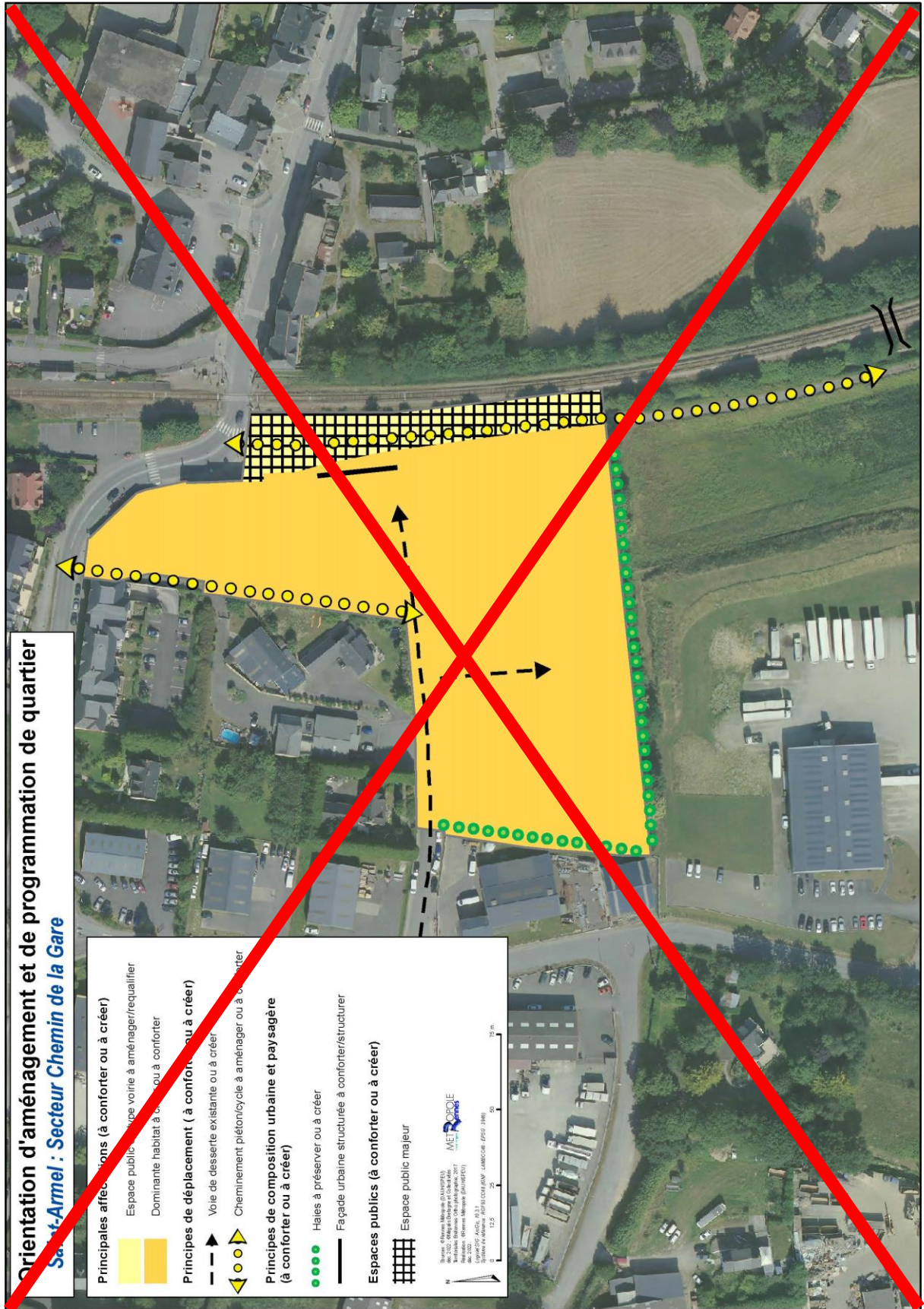
~~L'urbanisation de la zone 1AU du secteur de la Gare se réalisera en deux phases. Dans un premier temps, il s'agira d'urbaniser la partie Est le long du chemin de la Gare et dans un second temps la partie Ouest.~~

Pas d'orientation particulière.

## **Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements**

---

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



**Orientation d'aménagement et de programmation de quartier**  
**Saint-Armel : Secteur Chemin de la Gare**

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

- Espace public, voirie à aménager/requalifier
- Dominante habitat à conforter ou à créer

**Principes de déplacement (à conforter ou à créer)**

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

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

- Haies à préserver ou à créer
- Façade urbaine structurée à conforter/structurer

**Espaces publics (à conforter ou à créer)**

- Espace public majeur

Source : Rennes Métropole © AURIS (E) 2017  
 Travaux d'urbanisme réalisés par l'agence URBANISME  
 2017  
 Révisé : 2020 - Rennes Métropole (PLUi 2017)  
 Échelle : 1/2000 - 0,3333333333333333  
 0 12,5 25 50 75 m

