



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Vezein-le-Coquet

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. Développer une commune ambitieuse et vertueuse.....	9
2. Protéger la trame verte et bleue et le patrimoine naturel et bâti	14
Partie 2 Les OAP de quartier	16
1. OAP " Renouveau urbain du centre-ville "	17
2. OAP " ZAC des Champs Bleus "	22
3. OAP " Haute Rivière "	29

Préambule

Le présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente des orientations à deux échelles :

- Le projet urbain communal qui traduit la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du territoire de chaque commune ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de certains secteurs, quartiers ou îlots dans la commune.

Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunales qui sont définies dans la partie intitulée "Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel" et "Santé, climat, énergie".

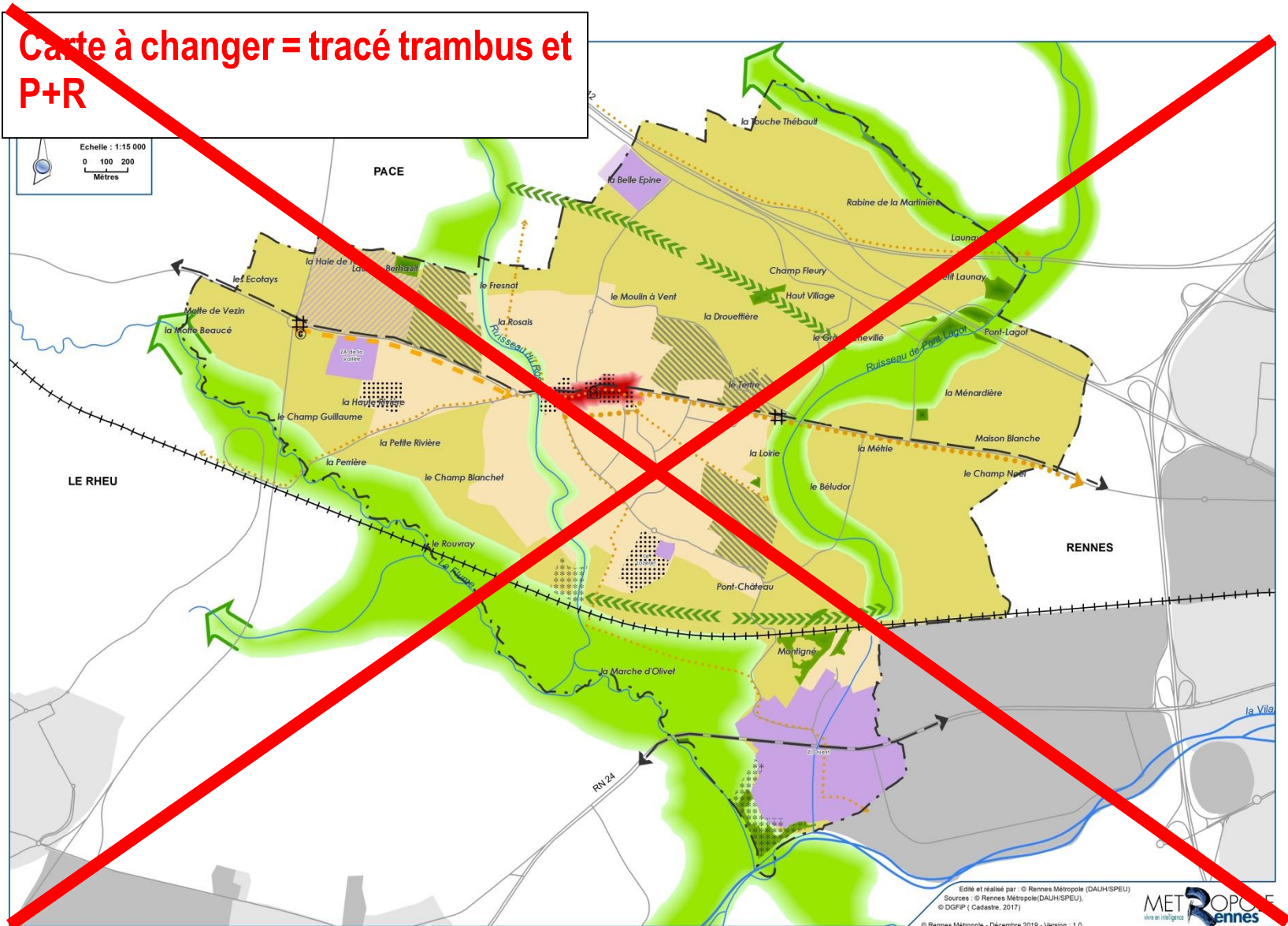
Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenu de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).



Partie 1

Le projet urbain communal

Vezein-le-Coquet, entre ville et nature



Legende à changer = tracé tramibus et P+R

- Secteur urbain existant
- Secteur d'activités
- Secteur d'extension urbaine à dominante activités
- Secteur d'extension urbaine à dominante habitat

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

- Aire de covoiturage
- Equipement communal
- Equipement supra communal
- Axe viaire
- Desserte en transport en commun
- Axe structurant de type "mode actif"
- Cheminement doux communal

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

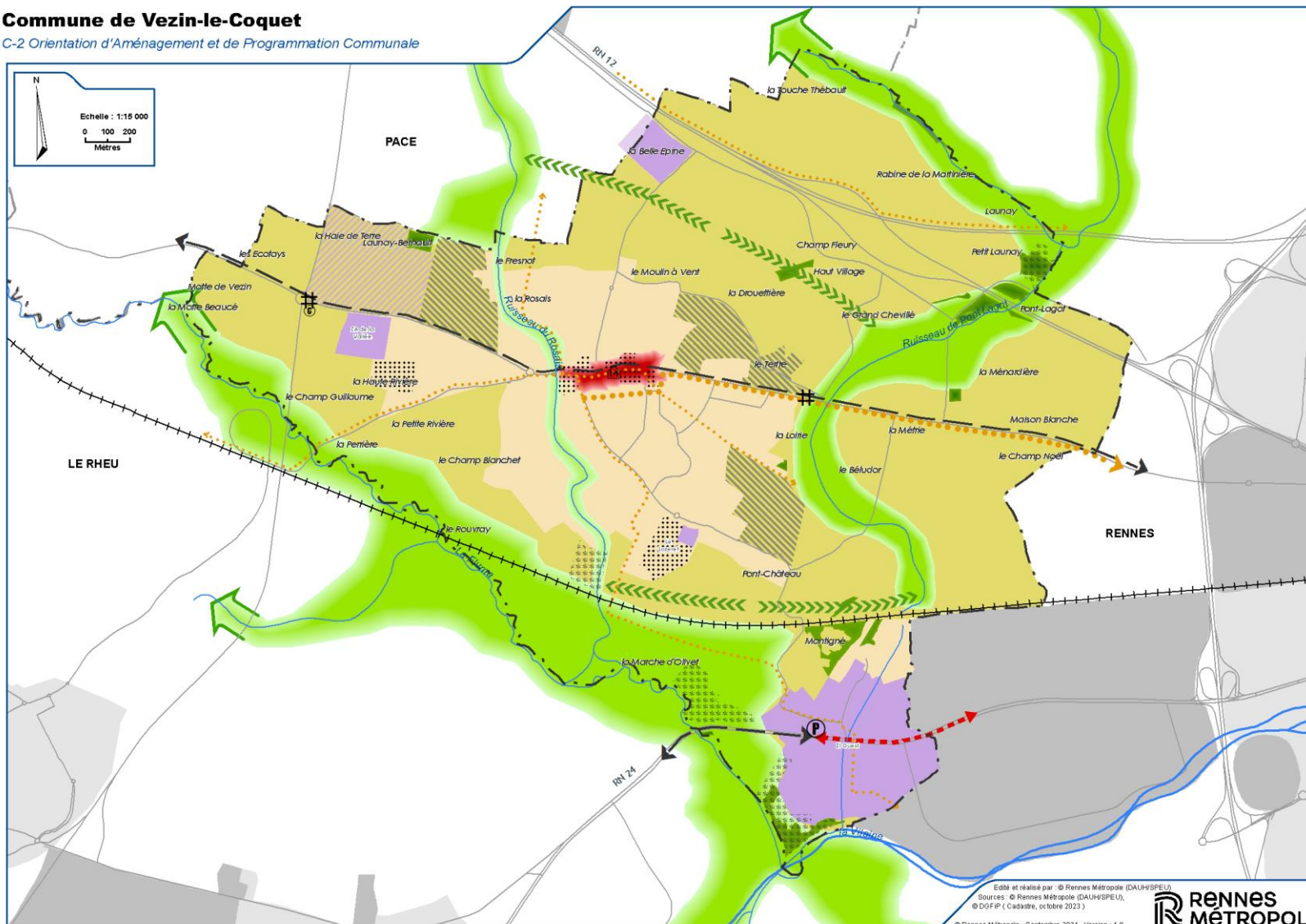
- Entrée de ville
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Principe de continuité écologique à renforcer
- Massif boisé
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNIE)
- Tan d'eau
- Cours d'eau

Éléments de contexte







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

Commune de Veizin-le-Coquet









C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale












Accueillir en organisant le développement urbain

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






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

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

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

 Parking relais	 Projet Trambus
 Aire de covoiturage	 Desserte en transport en commun
 Equipement communal	 Axe structurant de type "mode actif"
 Equipement supra communal	 Cheminement doux communal
 Axe viaire	

Eléments de contexte

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

Introduction

Vezin-le-Coquet est située à environ 5 Km à l'Ouest du centre de Rennes. Cette hyper-proximité de la capitale bretonne est un véritable atout. Mais de fortes contraintes pèsent aussi sur ce petit territoire au regard des nombreuses infrastructures routières, ferroviaire et naturelles qui la traversent. Cela nécessite une réflexion globale en vue de concevoir un projet urbain communal garantissant une qualité d'offre de services et d'équipements aux habitants actuels et futurs, tout en développant un habitat exemplaire aux portes de Rennes.

C'est l'ambition partagée par ce projet communal, une commune proche du cœur de métropole.

1. Développer une commune ambitieuse et vertueuse

La ville de Vezin-le-Coquet, comme d'autres dans l'agglomération rennaise, vit des évolutions sociodémographiques très importantes depuis une vingtaine d'années: phénomène de décohabitation, vieillissement des habitants, renouvellement des ménages,...

Dans le même temps, la terre agricole et les espaces naturels n'ont jamais revêtu autant d'importance tant ils ont été consommés sans modération. Les préserver relève d'une indispensable attention au développement d'opérations d'urbanisme économes en espace, donc maîtrisées, denses et qualitatives.

Enfin, la question de la maîtrise et de la réduction des énergies est devenue un impératif vital envers lequel le projet urbain doit apporter sa contribution.

Ces considérations forgent le socle du projet territorial de Vezin-le-Coquet dont l'une des finalités vise la santé et le bien-être des Vezinois.

Poursuivre la diversification de l'offre d'habitat

Il s'agit de poursuivre le développement de la commune dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Ces objectifs s'expriment dans une solidarité d'agglomération définie par les orientations du PLH qui vise au maintien de l'équilibre global du marché en permettant à chacun de trouver un logement satisfaisant à sa demande en :

- variant la taille des logements proposés afin de rééquilibrer progressivement le parc ;
- variant la typologie des logements construits ;
- réalisant des logements locatifs et locatifs sociaux, afin de répondre à cette demande soutenue,
- développant des habitats intergénérationnels,
- participant à l'accueil des gens du voyage, par la réalisation d'un terrain d'accueil "soupape" pour répondre à des besoins temporaires.

Cette diversité doit s'exprimer dans la production de logements qui se traduiront à travers plusieurs projets sur la commune, combinant construction de nouveaux logements dans la partie agglomérée de la commune et extensions urbaines, en particulier :

- des projets de constructions de logements sur des secteurs déjà urbanisés, notamment au travers du projet de renouvellement urbain du centre-ville ou d'intensification de la Haute Rivière, qui pourraient être réalisés sous initiative publique et/ou privée, (*Voir OAP Centre-ville et Haute Rivière*)
- la poursuite de l'aménagement de la ZAC des Champs Bleus et du secteur de la Haie de Terre en extension urbaine (*Voir leurs OAP de quartiers*).*

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

Le PLH en vigueur a défini un objectif de réalisation de 1500 logements adaptés au vieillissement par an (notamment et T2 et T3), répartis sur les communes selon leur situation dans l'armature urbaine. Cela se traduit par des objectifs de 40% de logements adaptés à produire sur les communes cœurs de métropole, 30% sur les communes pôle et 20% sur les communes pôle de proximité. Des périmètres ont été définis dans les zones urbaines pour privilégier leurs implantations à proximité des services et commodités du quotidien. Ils sont annexés aux conventions de contractualisation PLH assortis d'un mode d'emploi technique.

Pour répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et du PLH en vigueur, la commune prévoit de définir une ou des parcelles destinées à réaliser ou conforter (*à adapter selon les situations*) des terrains familiaux.

Densifier en préservant la proximité et la qualité de vie

Limiter les consommations foncières des extensions urbaines par la densité

Au-delà de l'enjeu de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, le niveau de densité des opérations d'urbanisme est aussi un enjeu sociétal car elle permet une meilleure organisation des services à la population, favorise la non-sédentarité et les activités physiques comme la marche à pied et la pratique du vélo.

~~Le projet communal poursuit cette ambition et cette nécessité de modération de la consommation foncière en recherchant chaque fois que cela est possible une densité supérieure aux 25 logements/ha exigés par le SCoT pour les projets à vocation d'habitat et en cherchant une optimisation foncière pour l'implantation des entreprises.~~

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

Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain et saisir les opportunités de densification de l'espace urbanisé

Le renouvellement urbain et la densification sont les autres corollaires de la démarche d'économie de l'espace. Cette approche de l'urbanisme privilégie une restructuration de l'existant tout en valorisant les éléments identitaires qui préexistent. L'objectif est également d'améliorer le rayonnement du centre en favorisant son attractivité et son accessibilité.

Après une longue phase d'étude et de concertation, il s'agit désormais de mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain qui permettra de traduire ces enjeux. Dans le même ordre, il est prévu une urbanisation "douce" du secteur de la Haute Rivière et d'autoriser désormais la mutation progressive de la zone du Lozeret vers une vocation résidentielle par la construction de nouvelles maisons individuelles.

Réaliser des formes urbaines économes et confortables

L'enjeu de lutte contre le réchauffement climatique au niveau communal se traduit par des mesures encourageant des formes urbaines plus compactes et favorisant les économies d'énergie. La ZAC des Champs Bleus développe par exemple des formes urbaines plus compactes, offrant moins de déperditions de chaleur. La commune s'engage par son objectif de densité urbaine à favoriser des formes d'habitat moins énergivores.

Les règles d'implantation et d'architecture prévoient ainsi de multiples possibilités visant à réaliser des aménagements favorables aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables et anticiper les réglementations thermiques (passif 2020) comme :

- la construction en front bâti continu et/ou en mitoyenneté,
- l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants,
- l'utilisation privilégiée de matériaux biosourcés comme le bois notamment,
- l'apport solaire passif avec des ouvertures généreuses au sud pour des bâtiments favorisant un objectif d'énergie passive. Par exemple, les extensions urbaines se situent sur des pentes propices, bien exposées au sud compte tenu de la topographie liée aux ruisseaux du Lagot et de la Rosais.

Favoriser une approche globale des déplacements au bénéfice de la santé

La grande proximité de Rennes est très favorable à la mise en œuvre d'une politique de mobilité organisant les déplacements selon les différents modes de façon la plus efficace possible, contribuant à réduire la part de l'usage solo de l'automobile. Cet enjeu est à relier à un engagement métropolitain plus global de réduction des émissions des gaz à effet de serre générés par le trafic automobile. La marche à pied et la pratique du vélo sont des modes de déplacements respectueux de l'environnement tout en étant favorables à la santé. La commune inscrit ainsi sa démarche de confortation du réseau piéton-vélo en centre-ville comme sur les circuits pédestres ruraux dans une perspective d'amélioration de la qualité de l'air et plus largement de promotion de la santé publique.

La commune affirme ainsi, à son échelle, sa volonté d'y contribuer par un ensemble d'actions précises et d'interventions concrètes.

Prioriser le réseau de transport en commun et l'intermodalité sur l'axe Montfort/Rennes

La commune est traversée par un flux de transit automobile important notamment en heure de pointe du matin et du soir. Le réseau de transport en commun, situé sur l'ex-RD 125, est l'axe le plus lisible et le plus rapide pour se rendre à Rennes. Afin de protéger la circulation des bus, il est proposé de mettre en place un plan de déplacements répondant aux objectifs suivants :

- poursuivre l'aménagement de voies réservées aux bus pour remonter les files d'attente et ainsi les rendre compétitifs par rapport aux voitures particulières,
- protéger les traversées des modes actifs à certains carrefours,

- promouvoir le co-voiturage par la création d'une aire à l'entrée ouest de la ville,
- dissuader le trafic en mettant en place une stratégie de régulation des flux automobiles par feux tricolores,
- modérer la vitesse aux abords des commerces et équipements communaux.

Au-delà de ces modalités, il convient surtout de conserver la très bonne offre actuelle qui permet de rejoindre très rapidement le métro à République toutes les 6 à 10' par la ligne 53 et Villejean toutes les 30' avec la ligne 76.

Sur la ZA des Trois Marches, la future ligne de Trambus vers le centre-ville de Rennes améliorera également l'offre de transport en commun performante. Un parking relais y renforcera par ailleurs l'intermodalité depuis l'ouest du territoire de Rennes Métropole.

Inscrire la commune dans le nouveau schéma directeur Vélo de Rennes Métropole

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2018/2028 de Rennes Métropole a notamment pour objectif de créer un réseau structurant de liaisons cyclables entre la ville de Rennes et les communes situées autour de la 2ème ceinture. L'objectif est de mettre en œuvre toutes les conditions d'un développement significatif de l'usage du vélo dans l'agglomération rennaise tout en favorisant l'intermodalité avec les transports en commun.

Développer les liaisons intercommunales

Sur la commune de Vezin-le-Coquet, ce plan vélo se traduit par la mise en place de plusieurs projets de pistes cyclables, notamment par des liaisons intercommunales :

- vers Rennes à l'Est par harmonisation de l'aménagement des pistes cyclables existantes, de façon à former une véritable "autoroute à vélos", de nature à créer un effet "levier" incitant le plus grand nombre à abandonner la voiture solo tout en réduisant la pollution de l'air et au bénéfice de la santé des usagers,
- au sud vers la ZA Route de Lorient,
- vers L'Hermitage, Le Rheu et Pacé.

Prendre en compte les besoins intracommunaux

À l'échelle communale, le schéma vélo s'organise autour :

- du centre-ville réaménagé,
- du quartier des Champs Bleus,
- du futur quartier de la Haie de Terre.

Hiérarchiser et aménager les liaisons piétonnes

L'un des enjeux majeurs pour Vezin-le-Coquet, est de rendre son centre-ville directement accessible depuis tous les quartiers. Les objectifs visent à :

- rendre lisible et évidente la connexion majeure entre la ZAC des Champs Bleus et le centre-ville,
- réaliser un "mail piétonnier paysager" central protégé des circulations, support de desserte et d'accessibilité aux équipements du centre-ville,
- poursuivre l'unité du réseau majeur en reliant l'arc paysager avec la coulée verte le long de la Rosais qui irrigue la ville au sud vers les équipements sportifs et à l'Ouest vers le nouveau quartier de la Haie de Terre,

Ces cheminements doivent être clairement identifiés. Pour cela, des aménagements ponctuels seront réalisés, avec des traversées de voies aménagées, et sécurisées, une signalétique adaptée, voire parfois un traitement paysager spécifique.

Organiser un réseau viaire communal hiérarchisé et structurant

La commune de Vezin-le-Coquet est marquée par une trame viaire complexe du fait de nombreux lotissements créés selon leur propre logique de desserte. La route de Rennes qui divise le centre, la présence de grands îlots infranchissables nuisent en effet à la lecture du centre-ville de Vezin-le-Coquet. Face à cette situation, l'objectif conduit à rechercher une forme plus structurée et hiérarchisée du réseau viaire par deux actions.

Intégrer l'ex-RD 125 dans une configuration urbaine, afin de

- dissuader la circulation de transit,
- sécuriser les modes doux, notamment en permettant les traversées,
- prioriser les transports collectifs,
- renforcer la convivialité de la route par un apaisement du trafic.

Recomposer les entrées de ville

De véritables entrées de ville (valorisantes, structurées...) à l'Est et à l'Ouest de Vezin-le-Coquet seront créées à l'occasion des opérations d'aménagement :

- à l'Est, côté Champs Bleus, il est prévu une structure bâtie alignée le long du boulevard qui se constitue peu à peu pour créer une image urbaine d'entrée de ville,
- à l'Ouest, route de l'Hermitage, côté Haie de Terre, une nouvelle vitrine paysagère mêlant nécessité d'accessibilité liée aux activités et ambiance urbaine sera proposée.

- depuis la route de Lorient, l'entrée de ville comprend une première séquence dans la ZA Ouest délicate à gérer et à embellir et une entrée d'agglomération plus confidentielle qui sera traitée à l'occasion des aménagements des Champs Bleus.

Renforcer les équipements

Les évolutions en matière d'usages des services et équipements sont très fortes (multiplication des associations, individualisation des pratiques, dilatation des temps d'utilisation, imbrication des lieux, besoins multi-âges et multi-genres, ...) et posent la question de leur accompagnement face aux enjeux importants de liens sociaux et de santé publique.

Faire du réseau de chaleur un atout dans les politiques énergétique et de lutte contre le changement climatique

La réalisation d'une chaufferie bois sur la ZAC des Champs Bleus, en fonctionnement depuis 2010, permet d'alimenter en énergie de chauffage plusieurs équipements publics communaux et intercommunaux (EHPAD) ainsi que des logements collectifs dans le quartier des Champs Bleus avec plus de 500 logements raccordés à terme. Le taux de matière première utilisée (bois) est contractuellement de 80 % minimum. La collectivité limite ainsi la dépendance des usagers aux énergies fossiles et contribue au développement de la filière bois proche et de l'emploi local.

D'autres raccordements sont en projet notamment dans le cadre des projets de renouvellement urbain en centre-ville via les immeubles collectifs et équipements. Tout nouveau projet situé à proximité du réseau devra privilégier ce mode d'énergie afin de contribuer encore plus à son efficacité, tant environnementale que financière.

Contribuer à la mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale

Les habitants peuvent tirer parti d'équipements mutualisés ou partagés à l'échelle du périmètre du SYRENOR ou du CIAS à l'Ouest de Rennes. La commune fait également partie de l'Office des sports des Communes de l'ouest rennais bénéficiant ainsi du stade d'athlétisme au Rheu ou encore du pôle tennis à L'Hermitage.

Les enjeux de bonne gestion et d'entretien des équipements existants, d'optimisation des coûts des nouveaux et de complémentarité des pratiques sont au cœur des réflexions que la commune soutient dans son projet.

Une offre d'équipements communaux à adapter

Les projets d'aménagements futurs vont à terme engendrer une augmentation de la population et dans ce cadre, la commune devra anticiper les besoins de ses habitants notamment s'agissant de l'enfance (restaurant scolaire, école).

Développer les communications numériques

Le développement des communications numériques contribue à l'attractivité de l'agglomération rennaise dans la ville-centre comme dans les communes de première couronne telles que Vezin-le-Coquet. La ville souhaite poursuivre cet objectif d'accès du plus grand nombre au numérique (accès internet, télévision TNT et un réseau câblé local, téléphonie, etc...). Ce service de qualité s'appuie sur une desserte en haut débit et l'usage de la fibre optique à destination de l'habitat existant, des nouvelles opérations d'habitat et d'activités notamment en s'appuyant sur des infrastructures neutres et mutualisées du réseau métropolitain.

Le Tempo, centre d'activités culturelles permet de développer les outils informatiques et numériques afin de faciliter l'accès à la culture, à la formation des citoyens et de réaliser leurs démarches personnelles.

Soutenir les activités économiques et l'emploi

Au regard de sa position dans la métropole et de la présence de la zone d'activités historique de la route de Lorient, la commune de Vezin-le-Coquet participe au développement économique métropolitain et à la dynamique de l'emploi. Le projet urbain communal souhaite bien sûr conforter cette situation et même l'amplifier en trouvant de nouvelles capacités de création d'emplois.

S'inscrire dans la mutation de la ZA Lorient

À cheval sur les communes de Rennes et Vezin-le-Coquet, le Parc d'Activités Ouest concentre près de 6 000 emplois, dont 1 500 sur la partie vezinoise. Elle bénéficie d'une localisation privilégiée à l'entrée de l'agglomération rennaise, proche de la section routière la plus empruntée du Grand Ouest.

Ces nombreux atouts économiques masquent cependant des problèmes d'aménagement et de fonctionnement interne qu'il convient de traiter.

L'étude de réaménagement de la RN24 menée par l'État en partenariat avec Rennes Métropole a pointé les enjeux suivants :

- décloisonner et requalifier la trame de voirie interne,
- travailler sur la qualité du paysage et l'image de la zone.

Par ailleurs, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes a identifié cette zone comme étant une Zone d'Aménagement Commerciale. Il est prévu plusieurs orientations visant répondre aux enjeux pré-cités. Il s'agit notamment de :

- favoriser le transfert des activités commerciales existantes vers le site de la Barre Thomas à Rennes,
- moderniser les équipements existants situés le long de la route de Lorient,
- favoriser la mutation des établissements situés dans la profondeur de la zone.

Implanter un nouvel espace d'activités sur la Haie de Terre

Pour répondre aux besoins d'implantation d'activités économiques sur le territoire de Rennes Métropole, le SCoT du Pays de Rennes et le Schéma d'Aménagement Économique de Rennes Métropole ont identifié un secteur à l'Ouest de la zone agglomérée de la commune de Vezin-le-Coquet, aux abords de la RD 288. La superficie de la partie de l'opération destinée à l'accueil d'activités économiques sera de 20 ha environ. Les objectifs qui ont été définis pour ce projet sont les suivants :

- compléter l'offre foncière destinée, d'une part, à l'accueil d'activités nécessitant un bon niveau d'accessibilité et, d'autre part, à répondre à des besoins de proximité. Une plateforme logistique sera projetée sur ce site;
- accueillir, sur des parcelles de petite et moyenne superficies, des entreprises artisanales et de services, des établissements industriels ou commerciaux, à l'exclusion du commerce de détail ; ainsi que des bureaux et des services marchands nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;

Renforcer les activités à vocation communale

À l'échelle des besoins communaux, la proximité de Rennes est autant un atout qu'une difficulté. Une concurrence s'exerce entre les grands espaces commerciaux du cœur d'agglomération et les plus petits ensembles de proximité des communes périphériques.

Néanmoins, le fonctionnement du tissu commercial du centre de la ville de Vezin-le-Coquet repose sur une bonne concentration des commerces, services santé et équipements autour de la Mairie et de l'église. Il présente également l'autre avantage d'afficher un linéaire en commerces/services en front d'axe " passant " : l'axe routier Montfort-L'Hermitage-Rennes.

Le projet de renouvellement urbain du centre-ville a notamment pour objectif de maintenir et développer l'appareil commercial et de services de proximité. L'accueil de nouveaux habitants dans le centre-ville doit par ailleurs permettre l'ancrage de ces activités économiques du centre-ville.

De son côté, la petite ZA de la Vallée bénéficiera de la nouvelle dynamique économique qu'apportera le projet de la Haie de Terre. Des restructurations viaries sont prévues pour améliorer et sécuriser les accès à cette zone.

Enfin, la ZA du Lozeret a enregistré de fortes mutations renforçant ces dernières années son caractère de plus en plus résidentiel. La commune souhaite désormais programmer sa mutation vers une zone résidentielle tout en permettant le maintien des activités existantes.

Préserver l'agriculture, favoriser sa diversification

Les enjeux du maintien de l'activité agricole sont forts sur la commune. Sa situation l'a exposé à de fortes pressions et à une réduction importante de ses surfaces. Il s'agit donc de préserver les espaces dédiés aux activités agricoles et d'accompagner les évolutions orientées vers la diversification.

Protéger les terres agricoles, offrir des perspectives à long terme

- Positionner clairement les zones d'extensions urbaines

L'une des principales mesures de la commune en faveur du maintien de l'activité agricole a consisté à faire des choix précis et à positionner clairement les extensions urbaines. La programmation situe les accroissements à l'Est de la ville avec la ZAC des Champs Bleus prévue depuis longtemps et à l'Ouest avec la ZAC de la Haie de Terre sur des terres ouvertes à l'urbanisation depuis quelques années aussi. Ces données déjà connues et les perspectives à 2030 permettent au monde agricole de se préparer à la mutation de ces terres qui va se faire progressivement. La profession agricole, pour pouvoir investir et prospérer dans la sérénité, a besoin de lisibilité face au développement urbain. L'horizon urbain est programmé sur un temps long, plus de 15 ans, pour permettre à la profession d'anticiper l'avenir à Vezin-le-Coquet.

- Limiter les extensions urbaines par la densité et le renouvellement urbain

Outre ces choix clairs et sur le long terme, le projet favorise la densité des opérations d'aménagement en recherchant chaque fois que cela est possible une densité supérieure aux 25 logements / ha exigés par le SCoT. Le renouvellement urbain et la densification de l'existant sont également des dispositions volontaristes au bénéfice d'une limitation de la consommation des espaces agricoles.

Maintenir et diversifier les dynamiques agricoles

- Soutenir les choix de la diversification

La situation de Vezin-le-Coquet à toute proximité de Rennes a vu le développement d'une agriculture périurbaine évoluant de productions traditionnelles vers la diversification. Certaines exploitations s'engagent dans une "démarche qualité", proposent la vente directe à la ferme, d'autres se sont constituées en groupement d'agriculteurs, la culture bio s'installe.

L'éventail des ressources économiques s'élargit ainsi pour les agriculteurs et c'est aussi une façon de proposer un dialogue constructif entre agriculteurs et habitants : ceux-ci devant partager un espace de plus en plus multiple dans ses usages. Des dispositions réglementaires encadrent la réalisation des structures nécessaires.

- Encourager les pratiques agro-touristiques

La réalisation de gîtes ou chambres d'hôtes, sont d'autres formes de prolongement de l'activité agricole qui ont émergé à Vezin-le-Coquet ; le camping à la ferme est une autre alternative... Des dispositions réglementaires accompagnent et encadrent ces possibilités. D'autres actions ou animations pourraient être l'occasion de partager des savoir-faire et des échanges, autour de l'exploitation du bocage et de l'entretien des chemins de randonnée... Il s'agit d'ouvertures à des pratiques agro-touristiques en plein développement dans les aires urbaines et particulièrement encouragées dans les champs urbains de la Flume et du Pont Lagot définis par le SCoT.

Plus globalement ces rapprochements tendent à montrer que monde agricole et citoyen convergent vers les mêmes intérêts, ceux de la reconnaissance des biens communs que représentent l'agriculture et les terres arables.

2. Protéger la trame verte et bleue et le patrimoine naturel et bâti

À l'échelle du territoire vezinois, la trame verte et bleue est constituée de plusieurs axes naturels majeurs formés de vallées et vallons. Ceux-ci ont tendance à se disjoindre et sont de moins en moins perceptibles. Le premier grand ensemble naturel est constitué par la vallée alluviale de la Vilaine, laquelle est riche en aval des zones naturelles de la Prévalaye (comprenant sites classés en milieu naturel d'intérêt écologique (MNIE) et Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) et de la confluence avec le Blossne. Le second axe est formé par la vallée de la Flume. Les vallons d'intérêt local, complètent la trame.

Les vallées doivent être confortées pour les nombreuses fonctions écologiques qu'elles remplissent : biodiversité, zone d'expansion des crues, filtre naturel, piège à carbone... Mais les continuités naturelles qui les relient, présentent autant d'intérêt que les milieux qu'ils réunissent. Ils facilitent les échanges d'espèces entre les espaces.

Le tout forme un ensemble naturel à potentiel important en tant que corridor écologique, et peut être optimisé par une restauration de points clés : confluences, bocage et ripisylve le long de la Flume.

Préserver la biodiversité sur le territoire, renforcer les continuités écologiques

Les vallées, vallons et vals sont protégés, de même que les haies plantées. Des plantations à réaliser sont répertoriées pour combler et enrichir les connexions. Cette préoccupation vise à éviter les effets de fragmentation néfastes au fonctionnement biologique des écosystèmes. En fonction de leur localisation, ces zones seront protégées et mises en valeur (vallée de la Flume, vallon de Pont Lagot) ou intégrées à l'urbanisation comme la coulée verte de la Rosais. L'aménagement de ces connexions biologiques dans les zones d'extension urbaine en espace vert structurant (continuité de maillage, largeur suffisante, réseau hydrographique visible...) débouche vers une orientation de conception plus naturelle. Un maillage vert de chemins et de haies bocagères trouve naturellement sa place dans ce type d'espace.

Protéger l'écosystème des vallées et vallons

- La vallée de la Vilaine
- La vallée de la Flume
- Le vallon du Lagot
- Le vallon de la Drouetière
- La coulée verte de la Rosais
- Le vallon de la Haie de Terre

Protéger les MNIE

La commune comprend deux milieux naturels d'intérêt écologique, identifiés dans le cadre d'un inventaire récent des milieux remarquables à l'échelle du Pays de Rennes :

- La prairie humide Ouest, située au sud de la station d'épuration couvrant une surface de 2,3 ha,
- La zone marécageuse de la confluence Flume-Vilaine, comprise dans une ZNIEFF.

Pour préserver leur valeur intrinsèque sur le long terme, ces milieux remarquables sont intégrés dans des continuités naturelles qui maillent le territoire et font l'objet d'une protection réglementaire stricte.

Protéger les milieux aquatiques pour reconquérir la qualité de l'eau

Le territoire communal se situe dans le grand bassin versant de la Vilaine (10 900 km²). La Vilaine forme la limite sud de la commune. La limite sud-ouest est marquée par la Flume jusqu'à la confluence avec la Vilaine. Cours d'eau, fossés, zones humides dont les zones

inondables et les prairies permanentes de bas-fond, doivent être protégés au titre de la reconquête de la qualité de l'eau.

Cette reconquête de la qualité de l'eau fait l'objet d'un contrat territorial du Syndicat Intercommunal du bassin versant de la Flume ; ce programme pluriannuel repose sur la restauration des milieux aquatiques, par les actions collectives suivantes :

- Protéger les lits majeurs des cours d'eau
- Renforcer les fonctions hydrologiques du bocage
- Favoriser la filtration-épuration, mieux gérer les eaux de ruissellement
- Renaturer les cours d'eau
- Prévenir le risque d'inondation
- Améliorer les performances de l'assainissement

Valoriser la présence de la nature en ville

Les zones urbaines sont généralement peu propices à la majorité des espèces de la campagne locale. L'agglomération de Vezin-le-Coquet comprend des espaces verts de qualité dont il s'agit d'affirmer la présence et l'expression dans la ville. Sur son territoire, elle n'utilise plus de pesticides, y compris pour l'entretien des terrains de sports et le cimetière.

(Re)constituer la trame verte urbaine

L'enjeu est donc de préserver le fonctionnement naturel des continuités à proximité de l'urbanisation et en pénétration dans le centre-ville par un système de ramification verte. La lisibilité sera augmentée en prolongeant les voies vertes existantes à travers les quartiers existants et nouveaux.

Qualifier les paysages urbains

Les sites d'extension de l'urbanisation en frange de la zone agglomérée doivent s'inscrire pleinement dans le paysage environnant. Ces espaces charnières sont les suivants :

- Le coteau dominant la Flume depuis Pont-Château jusqu'au Pont de Verrières,
- La façade sur la deuxième ceinture,
- La frange Nord de la ville,
- Le vallon du Lagot, dans le cadre de la ZAC des Champs Bleus.

Valoriser le patrimoine bâti

La mise en valeur de la campagne passe aussi par la préservation de constructions caractéristiques du passé rural de Vezin-le-Coquet (soit par le bâti lui-même, soit par l'organisation d'un ensemble bâti) ou composés d'éléments architecturaux particuliers. À ce titre, il est souhaité de les conserver au titre des éléments identitaires de la commune.

Le recensement de ce patrimoine a donc pour objectif de :

- sensibiliser les propriétaires sur l'intérêt patrimonial de leur bâti,
- conserver les caractéristiques de ce bâti lors de leur réhabilitation,
- autoriser le changement de destination des anciennes constructions agricoles (à condition de ne pas gêner l'activité agricole) afin de ne pas voir ces bâtiments tomber en ruine.

La Vallée de la Vilaine, un projet métropolitain qui fédère les itinéraires de randonnée vezinois

Bien que n'ayant qu'un petit linéaire sur la Vilaine, la commune souhaite prendre toute sa part dans la mise en œuvre du projet métropolitain autour de la "Vallée de la Vilaine". Il s'agit ici surtout de passer outre les obstacles importants que constituent les grandes infrastructures existantes, le projet visant à organiser un maillage cohérent d'itinéraires de promenade piéton-vélo et favoriser les échanges entre eux à l'échelle de la commune et en lien avec la Vilaine, mais plus largement aussi avec les territoires voisins.

Les itinéraires piétons constitueront ainsi un atout important pour la découverte de la commune, de la ville comme de la campagne mais aussi de se " sentir en vacances dans sa métropole " .

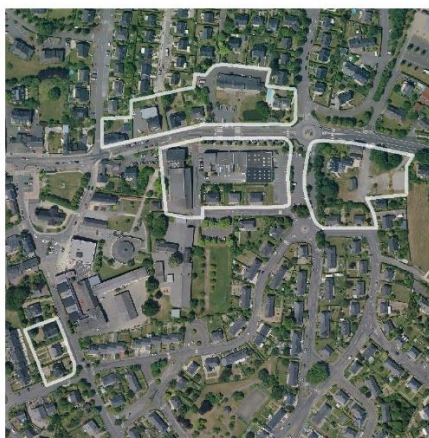


Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "Renouvellement urbain du centre-ville"

Il s'agit d'étendre le tissu urbain ce du centre-ville, en proposant de nouvelles offres de logements, commerces et services. Les espaces publics seront requalifiés afin de permettre un meilleur accueil de l'ensemble des habitants et conforter la mixité des fonctions attendue pour un centre-ville vivant et attractif.



Description du site

Localisation et délimitation : Les sites de projets se situent de part et d'autre de la rue de Rennes, entre la mairie et le calvaire du Sapin Vert et rue des Violettes.

Superficie

Environ 2,8 hectares.

Occupation / usage actuels

Le site de projet réunit de nombreux services, commerces, équipements de loisirs, culturels, et scolaires, mais aussi une diversité de logements (collectifs, maisons de ville, maisons groupées, ...).

Enjeux / objectifs

- Poursuivre le tissu urbain de type "centre-ville" tant dans la densité que dans les formes urbaines, ce qui se traduira par une offre en logements principalement de type collectif.
- Affirmer le centre-ville comme une centralité vivante et dynamique en mettant l'accent sur les continuités commerciales et de service du centre vers les espaces publics nouveaux ou requalifiés.

Vocation et programmation

Vocation : Les différents secteurs de renouvellement urbain auront une vocation à dominante résidentielle tout en assurant la mixité de fonctions propre aux centres villes. Le potentiel envisagé est d'environ 150 à 200 logements sur l'ensemble des secteurs, dont une partie seulement pourrait être réalisée à l'horizon 2035, en fonction de la maîtrise foncière et de la faisabilité économique des projets.

Mixité fonctionnelle : Le secteur de la rue de Rennes pourra accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée d'immeubles, voire même sur des programmes dédiés.

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

Densité minimale attendue par le SCoT : 25 logements à l'hectare, mais les différents projets prévoient des densités nettement supérieures, allant jusqu'à 100 logements / ha pour l'îlot restructurant le centre commercial.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le centre commercial actuel sera démoli afin de laisser place à un programme immobilier associant des cellules de commerces et services en rez-de-chaussée et des logements à l'étage. Il sera implanté en "front de rue" de façon à constituer une véritable façade urbaine.

Les autres projets rechercheront également une "écriture urbaine" :

- soit par des implantations parallèles à la rue,
- soit au contraire sous forme de "peignes" (construction implantée dans le sens de la profondeur du terrain, avec des pignons donnant sur la rue.)

2/ Traitement des lisières

Les projets s'insèrent dans le tissu urbain du centre-ville et prendront en compte leur environnement proche.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Les projets favoriseront les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé.

~~Le secteur des Violettes recherchera à créer des espaces verts entre les projets immobiliers, en cohérence avec les implantations "en peigne".~~

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

Au regard de la proximité du réseau de chaleur, les projets devront examiner prioritairement les conditions de faisabilité à ce réseau.

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

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

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

Notamment, le site est traversé sur sa partie Est par une ligne à haute tension. Les projets devront prendre en compte sa présence.

Servitudes : Voir annexes.

Le projet est concerné par deux servitudes :

- La ligne HT 90 KV Belle Épine / Bruz
- La servitude aéronautique de dégagement contre les obstacles limitant la hauteur des bâtiments à une altitude maximale comprise entre 120 et 129 m NGF alors que le point le plus haut du secteur de la rue des Violettes est à 45 m NGF.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Les projets à venir seront desservis par les rues existantes (rue de Rennes, rue des Violettes) ou à reconfigurer dans le secteur des rues des Roses et des Tulipes.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : les projets sont tous desservis par les lignes de bus passant par le centre-ville.

Desserte pour les modes actifs : un grand mail piéton/cycles sera aménagé pour relier le chemin structurant de la ZAC des Champs Bleus vers le contour de l'Église.



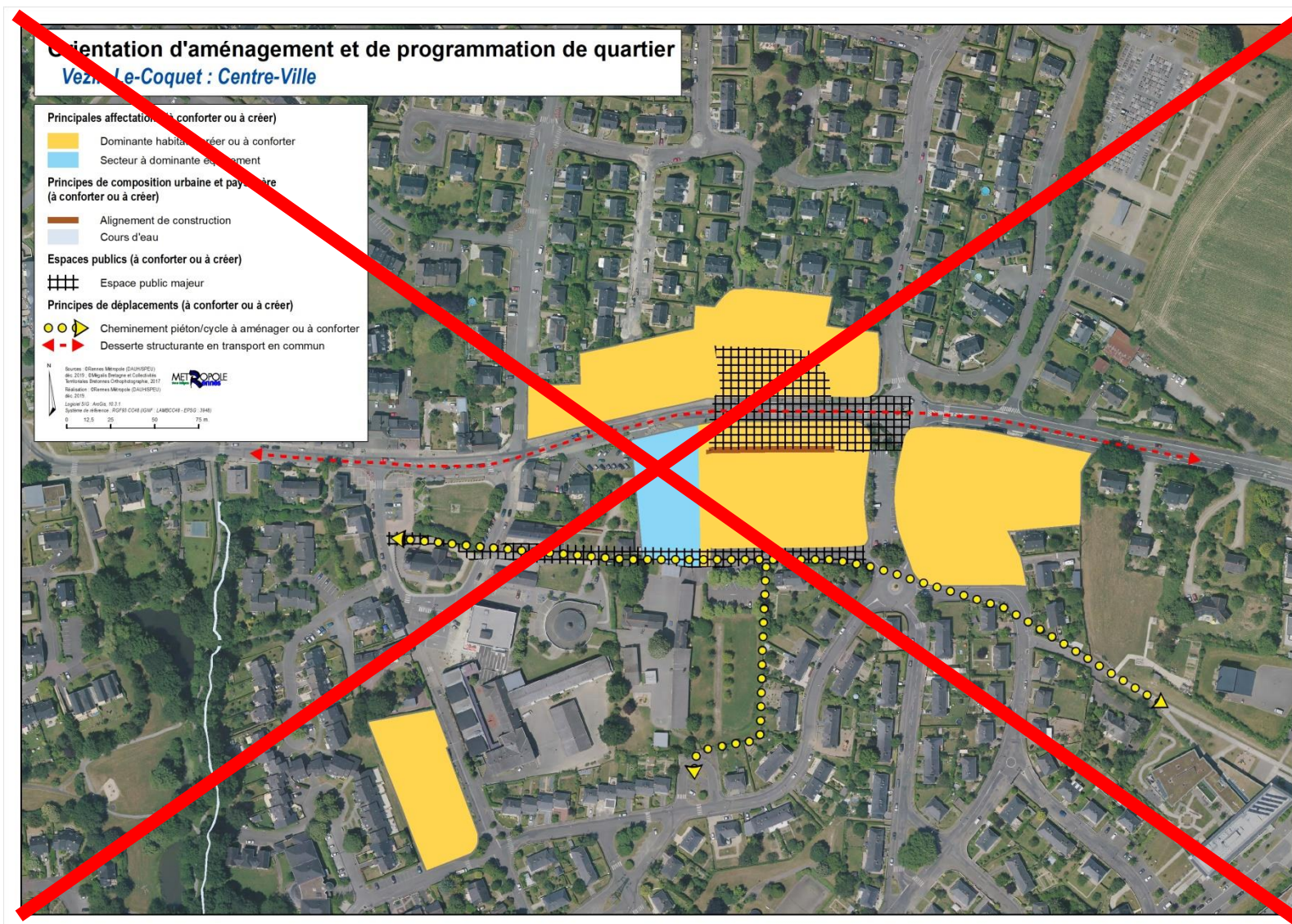
Stationnement : Les conditions de stationnement le long de la rue de Rennes seront réorganisées à l'occasion du projet de renouvellement urbain, en tenant compte des besoins des commerces de proximité et des équipements situés aux abords.

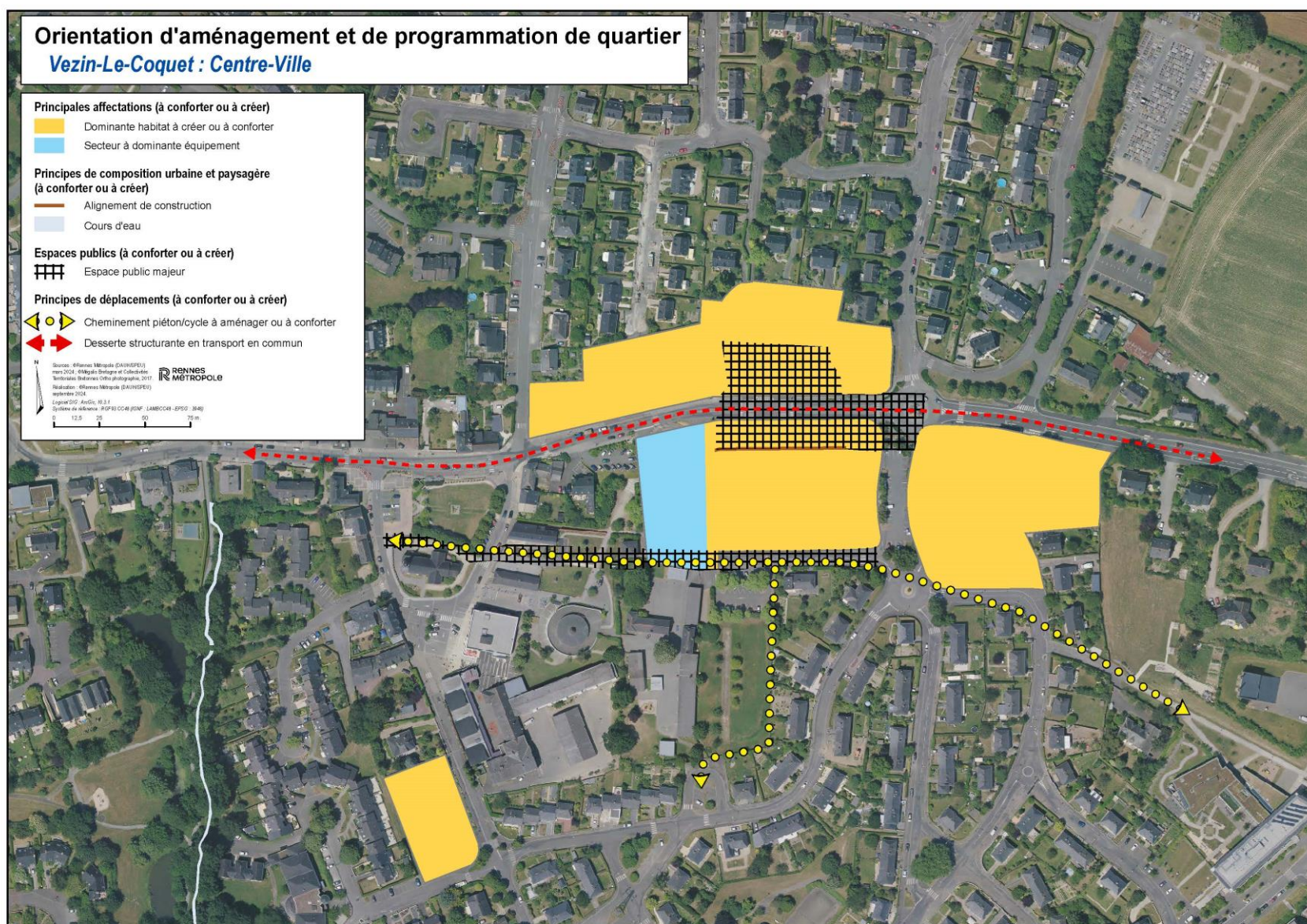
Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre de permis de construire ou d'aménager successifs.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Sans objet





2. OAP "ZAC des Champs Bleus"

Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de la frange Est de la commune



Description du site

Localisation et délimitation : Le secteur "Les Champs Bleus" se situe en continuité de l'urbanisation existante à l'est de la commune, de part et d'autre de la rue de Rennes et de l'avenue des Champs Bleus (anciennement RD125), ainsi délimité :

- au sud par la route du Petit Caradeuc jusqu'au hameau de Salibart, puis par la route du Grand Caradeuc.
- à l'ouest par du pavillonnaire (lotissements des Fleurs, du Coteau et de la Longrais),
- au nord par des terrains agricoles,
- à l'est par le ruisseau du Lagot et des terres agricoles.

Superficie

Le périmètre de la ZAC est d'environ 62 hectares pour une surface opérationnelle de 42 hectares environ.

Occupation / usage actuels

Initialement, le site était constitué essentiellement de parcelles nues agricoles, de hameaux existants et habitats dispersés (au sud de l'avenue des Champs Bleus : "Salibart", "le Grand Caradeuc", la "Loirie", la "Tramabonnière" et "le Tertre de Vezin" ; au nord de l'avenue des Champs Bleus : "Le Tertre de Vezin", "la Derouetière" et "la Croix Bouësselée").

Depuis l'engagement opérationnel en 2008, environ 850 nouveaux logements ont été livrés et un EPHAD de 60 lits a été construit en 2011.

Enjeux / objectifs

- Poursuivre un développement urbain global et cohérent de la commune,
- Créer un nouveau quartier d'habitat s'inscrivant dans la démarche Éco-Quartier, qui permette de répondre à la forte demande de logements sur le territoire de l'agglomération rennaise en général, et sur la commune de Vezin-le-Coquet,
- Répondre à l'enjeu du vieillissement de la population et aux besoins des jeunes actifs,
- Organiser les mobilités de près de 3000 habitants tant à l'échelle du quartier et de la commune que dans les liaisons intercommunales,
- Respecter et valoriser les atouts environnementaux et paysagers du site dans l'optique de répondre aux critères de labellisation "Eco-quartier".

Vocation et programmation

Vocation : Le nouveau quartier verra, à terme, la réalisation d'environ 1 600 logements répartis en différentes formes urbaines et architecturales :

- environ 300 logements individuels sur lots libres et régulés ;
- environ 100 logements individuels groupés ;
- environ 1200 logements intermédiaires et collectifs.

Plus de 3000 personnes devraient habiter ce nouveau quartier au terme de sa réalisation.

Le secteur d'entrée de ville du tertre sur la Rennes pourra accueillir une soixante de logements.

La ZAC prévoit également la construction d'équipements publics, dont un EPHAD qui a été livré en 2011. À cette même période, la réalisation de réseau de chaleur a permis de desservir la ZAC, une partie du centre-ville et ses équipements en particulier. La réalisation d'un nouvel équipement au sein de la ZAC reste à définir. L'ancienne ferme de la Tramabonnière, au cœur de la ZAC, apparaît comme un fort potentiel pour la réalisation d'un équipement public futur dont la vocation reste à définir.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

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

Dans cette optique, toute nouvelle construction permettra par une programmation diversifiée, l'accueil de toutes les catégories de population et structures de ménages, aussi bien par une offre variée en typologie de logements (maisons individuelles et groupées, intermédiaires et collectifs) que par des financements différents (non aidés, locatif social et intermédiaire, accession sociale, régulés).

Densité minimale attendue par le SCoT : 25 logements à l'hectare. L'opération prévoit un objectif de l'ordre de 30 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

L'organisation du plan d'aménagement de la ZAC se répartit en différents sous-secteurs qui s'insèrent dans un "écran vert" composé d'espaces semi-naturels. Cette organisation permet d'offrir un aménagement à l'échelle "humain" dans un cadre de vie valorisant renforcé par la réalisation d'espaces publics à forte dominante végétale.

La mise en œuvre d'un programme diversifié laissant une large place aux collectifs et aux intermédiaires (plus de 70 %) ainsi que des terrains aux dimensions raisonnables pour les lots individuels et pour les programmes groupés, contribuent à une utilisation raisonnée et "optimisée" du foncier, tout en laissant une part belle aux espaces publics.

Les typologies de logement respectent l'organisation spatiale suivante :

- Les constructions de collectifs et d'intermédiaires le long de l'avenue des Champs Bleus s'implanteront majoritairement selon un principe d'alignement afin de conforter la transformation de l'entrée de ville en boulevard urbain.
- Les secteurs Nord et Sud de la ZAC accueilleront essentiellement des logements **individuels**.
- **Le secteur du tertre, rue de Rennes, sera requalifiée pour accueillir un projet de construction et de densification. L'opération devra respecter un épannelage avec les constructions existantes. UN TRAITEMENT DES HAUTEURS DEVRA ÊTRE RESPECTER pour**
- Le site comporte des hameaux, qui seront :
 - soit conservés et confortés en y permettant des constructions neuves (La Loire, Salibart et une partie du Tertre, classés en zone UE3),
 - soit intégrés dans le projet de ZAC (La Derouetière et une partie du Tertre, classés en zone 1AU01).

2/ Traitement des lisières

Une prise en compte dans la composition urbaine des caractéristiques géophysiques et naturelles du site est assurée de plusieurs manières :

- Préservation des vues lointaines vers Rennes,
- Préservation de coupures d'urbanisation : coulée verte centrale Est-Ouest et axe visuel en accompagnement de la rue de Rennes et de l'avenue des Champs Bleus,

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

La commune de Vezin-le-Coquet a souhaité, dès le début de la réflexion, inscrire le projet de la ZAC "Les Champs Bleus" dans une démarche s'appuyant sur les principes constitutifs du développement durable tant au niveau de l'aménagement proprement dit qu'au niveau de la réalisation des programmes de logements.

Les objectifs poursuivis s'appuient sur les grands principes suivants :

- Établir des relations harmonieuses entre les constructions et leur environnement bâti et naturel, notamment en préservant le vallon du Lagot sous forme d'un parc semi-naturel et valorisant les abords du ruisseau du Lagot.
- Pérenniser la trame bocagère maintenue dans les emprises publiques.
- Contribuer aux économies d'énergie et à la diminution des émanations de polluants et gaz à effet de serre par :
 - des exigences sur les réalisations des différents programmes de constructions (démarche haute qualité environnementale)...
 - la réalisation d'un maillage piétons/cycles conséquent et fonctionnel, véritable alternative aux transports motorisés,
 - la desserte de la ZAC par les transports en commun,
 - la chaufferie bois qui alimente en eau chaude et/ou en chauffage plus de 600 logements et un EHPAD dans la ZAC, et des bâtiments communaux en centre-ville.
- Intégrer un système alternatif d'assainissement pluvial par un plan de composition des espaces publics respectueux du "chemin de l'eau", intégrant de nombreuses noues et ouvrages de régulation répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'opération, et largement paysager tout en assurant une limitation des débits.

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

La ZAC des Champs Bleus favorise l'ensemble des approches de maîtrise des énergies dans son cahier de prescriptions techniques et environnementales. Il constitue un cadre à suivre concernant les exigences qualitatives et les performances des constructions. Plusieurs axes de travail sont étroitement liés avec l'architecture et l'organisation spatiale et fonctionnelle de différents programmes :

- Accroître le bien-être et la qualité de vie des habitants du quartier
 - par la qualité technique des habitations (acoustique, visuel, thermique,...),
 - par la qualité d'usage des espaces intérieurs et extérieurs.
- Améliorer les éléments de confort :
 - acoustique (isolation acoustique, implantation par rapport aux sources de bruit,...),
 - thermique (isolation, chauffage, confort d'été, orientation du bâti, récupération des apports passifs, ombres portées,...),
 - visuel (éclairage naturel omniprésent et dosé, dans toutes les pièces et en particulier des couloirs, des salles de bain, de WC, des garages,...),
 - olfactif (ventilation efficace, positionnement des locaux poubelles).
- Économiser les ressources naturelles en optimisant leur usage et en réduisant les pollutions :
 - par des procédés techniques (choix des matériaux et caractéristiques des constructions),
 - par l'économie des ressources en eau et en énergie, l'amélioration des performances thermiques des constructions et la promotion des énergies renouvelables. Cela se traduira notamment par la mise en œuvre d'un programme collectif en construction bois avec un objectif de performance énergétique passive.

Ces mesures en faveur de l'habitat durable accroissent le confort, diminuent les charges financières des ménages et contribuent ainsi à réduire la précarité énergétique.

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

Notamment, la ZAC est traversée au Nord par des lignes à haute tension. Afin de tenir compte de ces dernières, le projet prévoit la mise en place d'un espace préservé sous les lignes à haute tension.

Servitudes : Voir annexes.

Le projet est concerné par deux servitudes :

- La ligne HT 90 KV Belle Épine / La Janais
- La servitude aéronautique de dégagement contre les obstacles limitant la hauteur des bâtiments à une altitude maximale comprise entre 120 et 129 m NGF alors que le point le plus haut de la ZAC est à 60 m NGF.

4/ Mobilités

Les déplacements dans la ZAC sont organisés à travers un réseau viaire hiérarchisé, assurant un partage équilibré de l'espace entre les véhicules, les modes doux (piétons et cycles) et les transports en commun.

Accès automobile au secteur (voirie primaire) : L'avenue des Champs Bleus, réaménagée en véritable boulevard urbain, constitue l'axe central du quartier. Deux carrefours assurent les échanges Nord-Sud afin de limiter l'effet de coupure de cette infrastructure. Son retraitement dans le cadre de la ZAC a notamment pour objectif d'optimiser la sécurité. Il s'agira également de diminuer les nuisances liées à l'automobile (bruit, pollution...) en abaissant les vitesses, et de limiter le transit sur l'axe qui s'accompagne d'une priorisation des transports en commun par la création d'aménagements leur permettant d'éviter la saturation du trafic. Cette transformation de l'avenue des Champs Bleus en boulevard urbain permettra également de prioriser la liaison cyclable vers Rennes dans le cadre du réseau structurant des pistes cyclables de Rennes Métropole.

Voies structurantes (voirie secondaire et tertiaire) : La voirie secondaire constitue l'ossature du quartier. Elle vient se greffer sur l'avenue des Champs Bleus (ex RD125) et la VC 3 au sud de la ZAC (liaisons vers la ZA Ouest ZAC "Les Trois Marches") et assurer les connexions aux différents sous-secteurs.

Les voies tertiaires distribueront l'ensemble des différents programmes de logements sous forme de voies mixtes favorisant les déplacements piétons et cycles sécurisés.

Desserte en transports collectifs : L'avenue des Champs Bleus a été aménagée en donnant la priorité aux bus. Une desserte par les transports en commun, vers le sud, à partir de l'avenue des Champs Bleus, pourrait envisager de desservir le cœur du quartier dans sa partie la plus dense (dominante collectifs et intermédiaires). Les aménagements de voiries ont été réalisés de manière à accueillir ce tracé évolutif.

Desserte pour les modes actifs :

- La création de nombreux cheminements piétons cycles greffés sur le circuit périphérique en limite de l'urbanisation actuelle à l'ouest et les chemins champêtres à l'est, au nord et au sud, renforcera le maillage existant en offrant aux promeneurs un réseau vaste et diversifié ainsi qu'une vraie alternative aux déplacements motorisés.
- Une attention toute particulière a été portée aux liaisons douces à l'intérieur de la ZAC et à l'extérieur en opérant des continuités avec le centre-ville en particulier.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

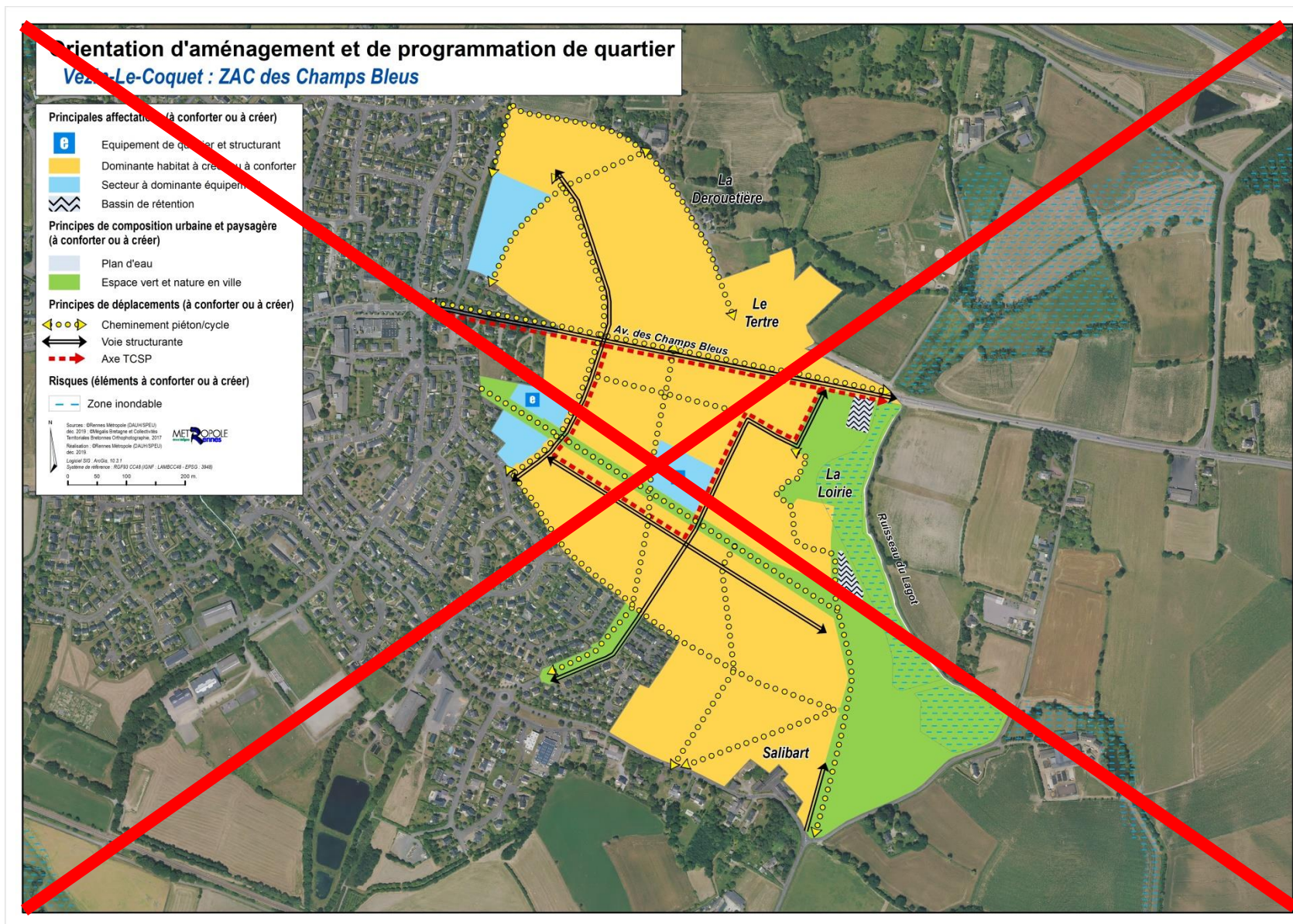
Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

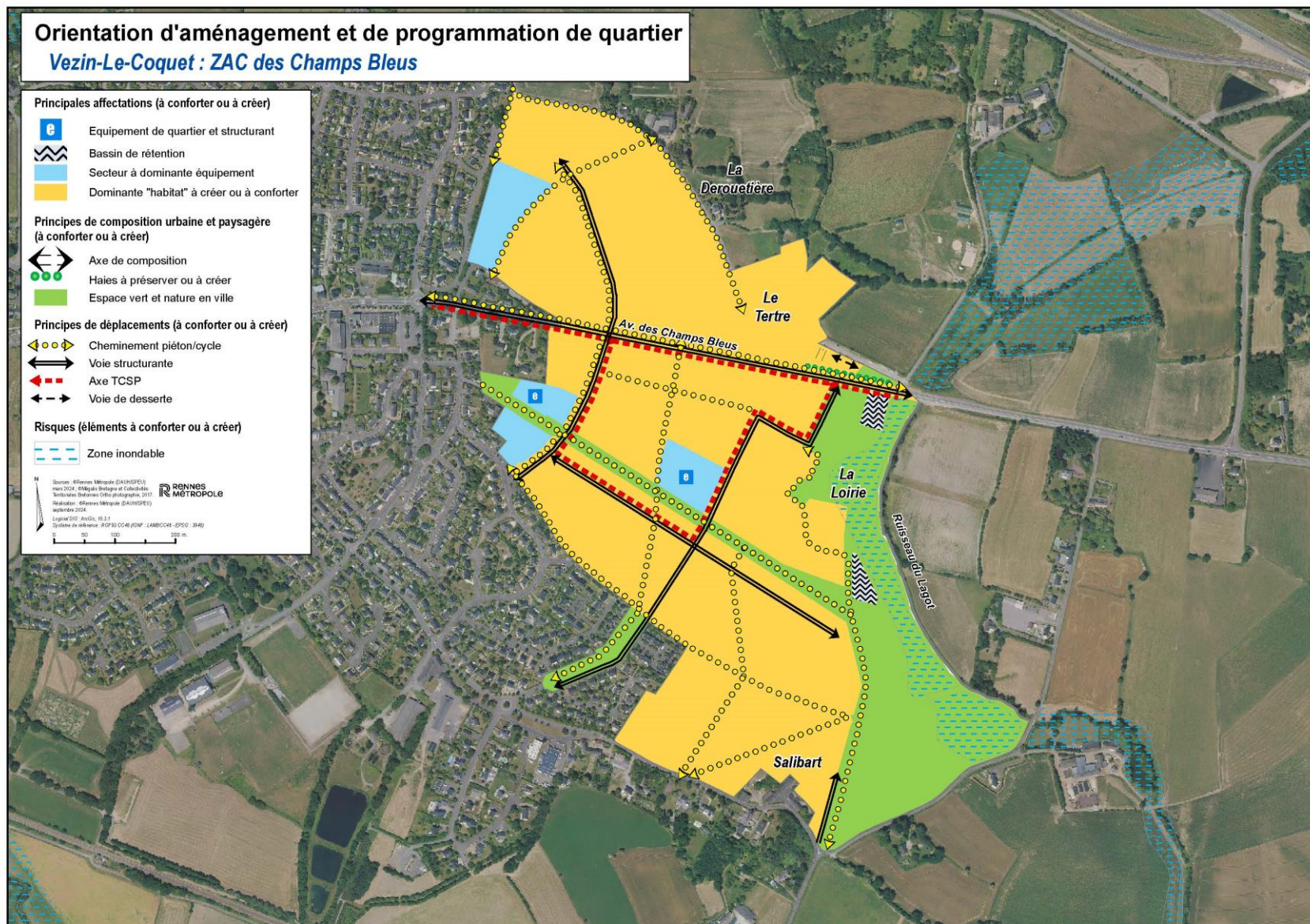
En ZAC, lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions 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.

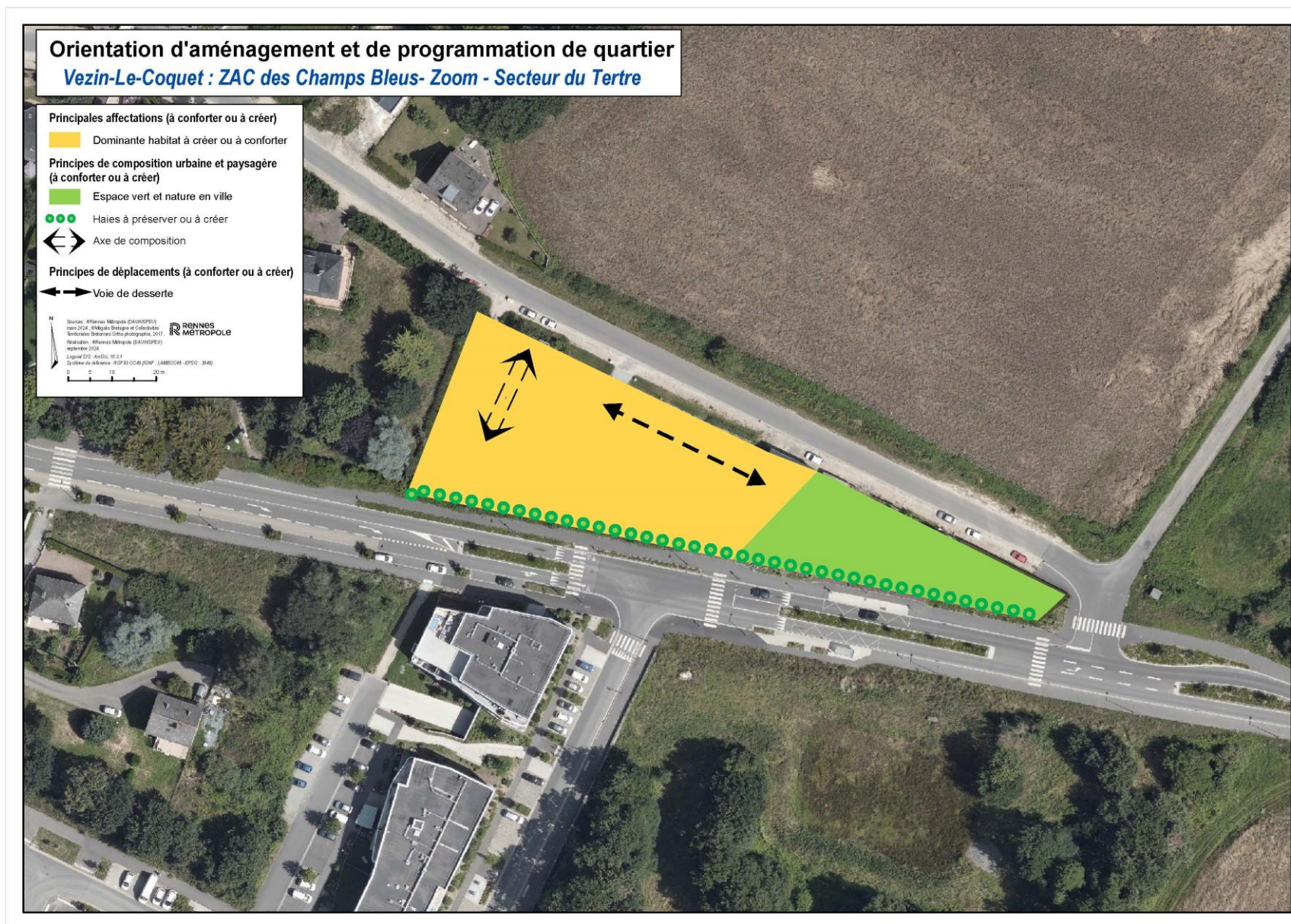
Le secteur d'entrée de ville, devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble afin d'éviter une incohérence urbaine sur ce secteur.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

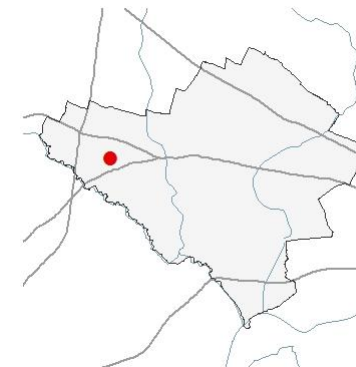
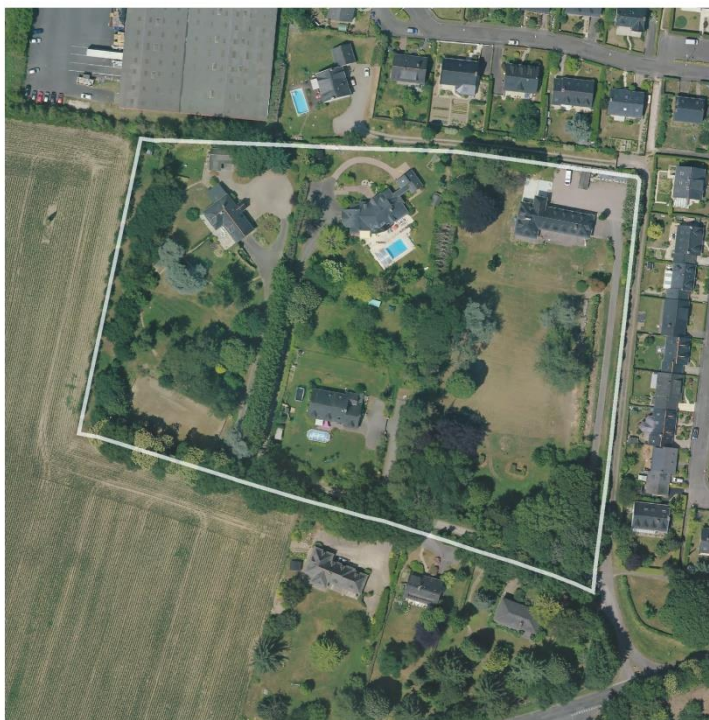






3. OAP "Haute Rivière"

Densification d'une zone d'habitations déjà urbanisée à l'Ouest de la commune



Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe à l'entrée sud-ouest du centre-ville, donnant sur la rue du Rheu. Le site, déjà bâti et inscrit dans la tache urbaine du SCOT, s'ouvre sur les espaces agro-naturels à l'Ouest et au Sud de la vallée de la Flume.

Superficie

Environ 2,8 hectares.

Occupation / usage actuels

Le site est actuellement constitué de 4 logements individuels et d'une parcelle non bâtie.

Enjeux / objectifs

- Intensifier ce petit secteur résidentiel tout en conservant son caractère paysager.
- Raccorder l'ensemble des logements existants et futurs au réseau d'assainissement.
- Valoriser les cheminements piétons/cycles et réorganiser les accès automobiles.
- Rationaliser la collecte des ordures ménagères.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la réalisation de logements individuels et collectifs.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Pas d'orientation particulière.

Densité minimale attendue par le SCoT : 25 logements à l'hectare, en prenant en compte le caractère paysager de ces terrains déjà bâtis, et donc consommés, qu'il convient d'intensifier.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Par la reconstitution complète de ce secteur, il s'agira de se donner les moyens de structurer l'organisation et la répartition des nouveaux logements individuels à construire et de leurs conditions de desserte en voirie et réseaux. Les hauteurs envisagées seront limitées à un gabarit R+1+C.

2/ Traitement des lisières

Le projet conservera la haie bocagère encadrant le périmètre du projet sur ses "façades de campagne" et le long de la voie de desserte existante.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Le projet devra intégrer au maximum la préservation des arbres existants et maintenir voire développer une ambiance paysagère spécifique à ce secteur assurant une transition entre la ville et la campagne.

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

En terme énergétique, les constructions devront respecter le niveau "SPE3" du PLUi (RT2012 – 20%).

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

- L'utilisation à privilégier de matériaux biosourcés,
- La réalisation de clôtures perméables et végétales (circulation vents / biodiversité),

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

Notamment, secteur concerné par les mouvements de terrain "Retrait-gonflement des argiles", partiellement en aléa moyen. (Voir OAP "Santé, Climat, Énergie")

Servitudes : Voir annexes.

La servitude aéronautique de dégagement contre les obstacles limitant la hauteur des bâtiments à une altitude maximale comprise entre 120 et 129 m NGF alors que le point le plus haut de la ZAC est à 60 m NGF.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : La desserte du quartier devra permettre la collecte des ordures ménagères.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : le secteur est desservi par l'arrêt "La Vallée".

Desserte pour les modes actifs : chemin transformé en usage exclusif piéton/cycles sauf l'accès au quartier et aux parcelles privées.

Stationnement : le projet devra prévoir la réalisation d'au moins 8 places le long des voies.

Condition de réalisation

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

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

