

Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

1. Notice explicative



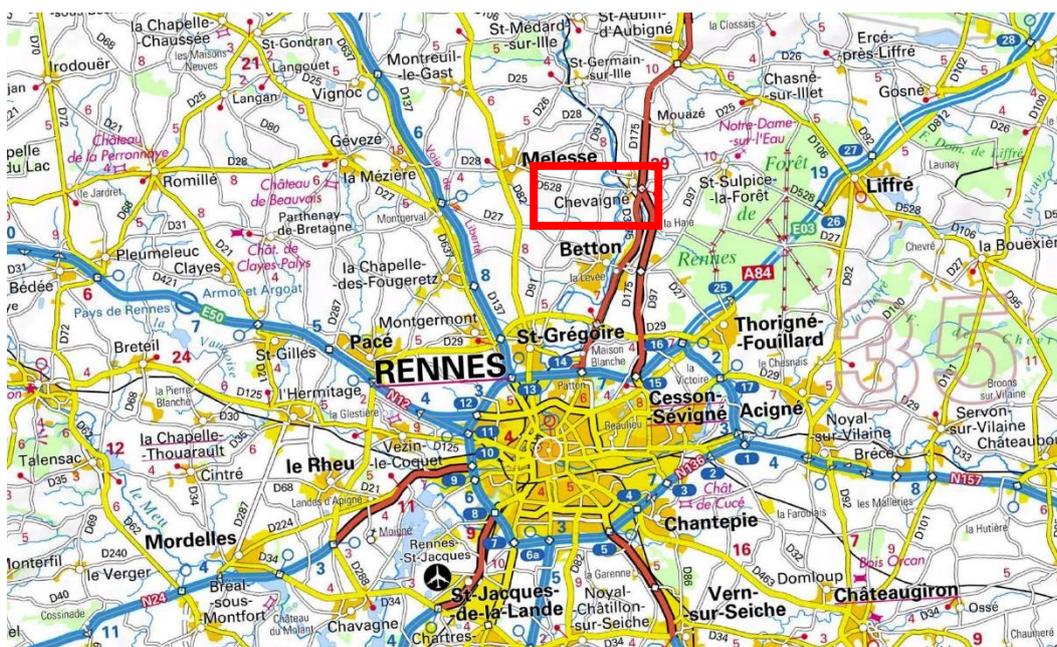
SEPTEMBRE 2021

I.	Préambule	3
1.1	Localisation de l'opération	3
1.2	La phase de concertation	5
II.	Objet et justification de l'opération	6
III.	Etat du site et de son environnement	15
3.1	Le contexte physique et naturel	15
3.2	L'organisation des déplacements	28
	Les transports collectifs.....	28
	Le réseau de voirie	29
	Les modes doux ou actifs	29
3.3	La desserte en réseaux	30
	L'assainissement des eaux usées et pluviales	30
	La gestion des eaux pluviales et eaux usées	30
	La distribution énergétique.....	31
	La canalisation Gaz	32
IV.	Parti d'aménagement retenu - l'objet et la justification de l'opération	33
4.1	Analyse des scénarios étudiés	33
	Secteur Fonderies.....	44
4.2	Le choix du scénario retenu	46
4.3	Définition du périmètre de DUP	50
ANNEXES		51

I. PREAMBULE

1.1 Localisation de l'opération

Située au centre du département de l'Ille-et-Vilaine, au sein de la **Communauté d'agglomération de Rennes Métropole**, Chevaigné se situe à **13 kilomètres au nord de Rennes**, dans la seconde couronne de l'agglomération.



Localisation de la Commune

La commune de Chevaigné souhaite réaliser un projet d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté, sur son territoire, comprenant trois secteurs distincts. L'opération projetée répond aux enjeux et objectifs inscrits dans les différents documents stratégiques de planification et plus particulièrement au Plan Local de l'Habitat (PLH) adopté le 17 décembre 2015 en vigueur au moment des études préalables, au schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé en mai 2015 ; au Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Modification (n°2) approuvée par le Conseil de Rennes Métropole du 09/07/2015 en vigueur au moment des études préalables; et au Plan de Déplacements Urbains (PDU) en cours de révision et au PLUi de Rennes Métropole adopté par le conseil communautaire le 19 décembre 2019.

Le projet de la ZAC Des Trois Lieux respecte les prescriptions du PLUi désormais applicable, qu'il s'agisse de l'OAP spécifique au secteur, du règlement de la zone 1AU01 ou de toute autre disposition.

Les études préalables nécessaires à l'établissement du dossier de création de la ZAC Des Trois Lieux ont été menées et ont permis à la Commune de Chevaigné de décider :

- par délibération de son Conseil Municipal en date du 19 avril 2016, d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès

des habitants, associations locales et autres personnes concernées, une concertation dont le bilan a été tiré par délibération du Conseil municipal en date du 22 mai 2018,

- par délibération de son Conseil Municipal en date du 16 octobre 2018, de mettre en œuvre ce projet d'aménagement à travers l'approbation du dossier de création de la ZAC Des Trois Lieux.

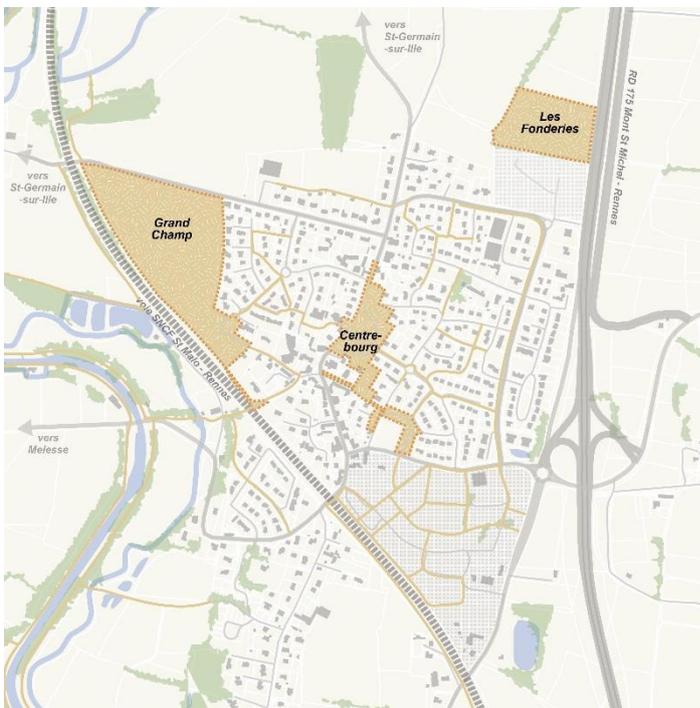
Le projet est destiné à conforter le développement de la commune, en connexion avec le centre-bourg et les secteurs pavillonnaires environnants, en reprenant et en adaptant les orientations du projet communal définis dans le rapport de présentation du Plan d'Occupation des Sols dont la modification a été approuvée en 2011.

Les objectifs généraux de l'opération sont formulés de la manière suivante :

- **Poursuivre avec cette opération d'aménagement le développement de la commune,**
- **Développer une composition urbaine d'ensemble,**
- **Assurer une mixité fonctionnelle en centre-bourg,**
- **Inscrire l'opération d'aménagement dans l'identité locale et ses paysages.**

Le projet consiste en l'aménagement de trois secteurs dans la commune de Chevaigné, couvrant environ 10 hectares au total :

- un site en extension, Le Grand Champ, sur une emprise d'environ 6 hectares,
- un secteur en Centre-bourg, face à la mairie, sur une emprise d'environ 2 hectares,
- un secteur d'extension de la zone d'activités, Les Fonderies, sur une emprise d'environ 2 hectares.



Localisation des trois secteurs de la ZAC

1.2 La phase de concertation

La commune de Chevaigné a pour ambition de prendre des décisions d'aménagement qui soient muries avec les habitants. Aussi, plusieurs démarches préalables ont été menées de façon à alimenter et définir le programme de la future opération. En 2013 et 2014, plusieurs ateliers participatifs ont été réalisés par la Commune de Chevaigné, l'aménageur Territoires et Développement et l'IAUR (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de Rennes) afin de nourrir la réflexion qui débutait sur la future zone d'urbanisation. Il en est ressorti pour le projet urbain à l'échelle de la commune :

- Une stratégie environnementale :

- Intégrer la topographie dans le projet,
- Préserver les vues vers le grand paysage,
- Rendre lisible la gestion de l'eau pluviale,
- Conserver les haies bocagères existantes,
- Gérer les déblais-remblais à hauteur de 80% sur les sites en extensions.

- Des espaces publics adaptés et hiérarchisés :

- Penser des espaces publics peu nombreux mais généreux, au dimensionnement adapté,
- Co-construire les usages de ces espaces avec les habitants.

- Initier un changement des pratiques de déplacements :

- Donner la priorité aux modes doux,
- Favoriser les connections piétonnes avec le centre-bourg, la gare et entre les quartiers résidentiels ;
- Optimiser les linéaires de desserte viaire
- Qualifier et intégrer les zones de stationnement en encourageant leur mutualisation

- Une architecture et des formes urbaines intégrées au contexte rural :

- Privilégier une diversité architecturale mais penser une harmonie globale,
- Favoriser le respect de l'intimité des habitants,
- Respecter le caractère rural de Chevaigné,
- Privilégier les constructions « à taille humaine »,
- Penser un aménagement écologique et énergétique innovant.

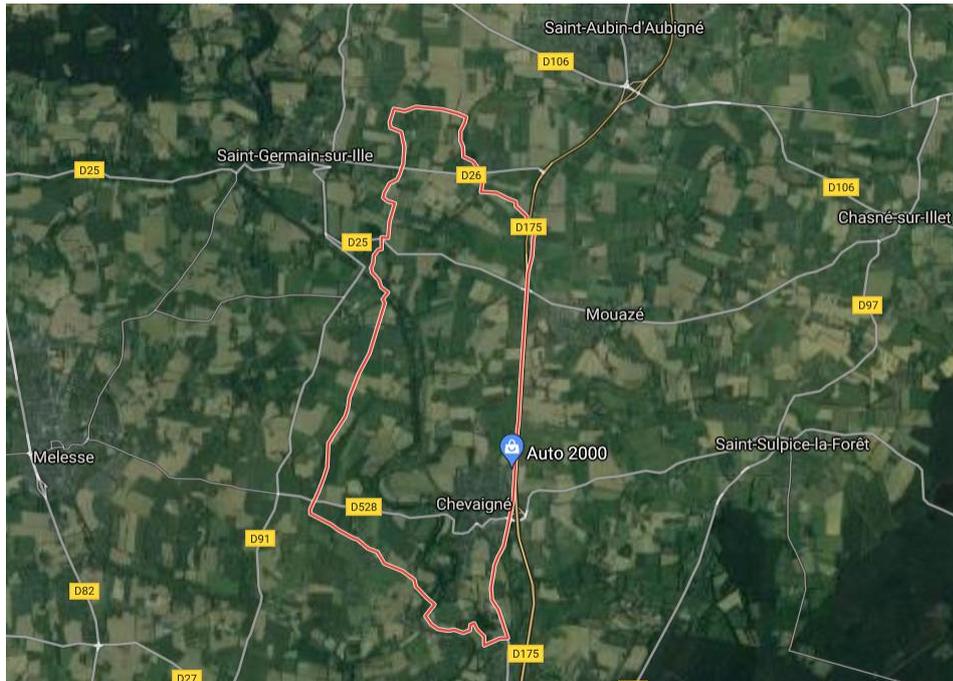


Atelier participatif du 10 décembre 2016. Thème : le centre-bourg : espaces publics, formes urbaines et usages

II. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2.1 Historique du projet – Contexte de l'opération

Chevaigné est l'une des 43 communes de Rennes Métropole, située à une dizaine de kilomètres à l'Ouest de Rennes.



Au recensement de 2017, Chevaigné comptait une population de 2 265 habitants (source INSEE). En l'espace de 30 ans, la commune a doublé sa population. La morphologie urbaine qui en résulte est marquée par la présence de secteurs pavillonnaires agrégés autour du centre-bourg, implantés sur un promontoire qui domine la vallée. Chevaigné présente une identité de village au cœur d'une vallée propice à la flânerie, aux activités sportives et aux manifestations culturelles, l'ensemble offrant alors un cadre de vie agréable et recherché. Chevaigné bénéficie d'une bonne desserte au cœur de métropole et au grand territoire. L'ensemble de ces caractéristiques fait de Chevaigné une commune attractive, avec un fort potentiel d'accueil de populations.

Néanmoins, les fortes contraintes physiques liées à la géographie de la vallée et aux infrastructures de transport limitent le développement de la commune. En 2002, la commune a mené une étude globale sur son territoire. Le diagnostic a permis d'identifier des secteurs stratégiques de développement urbain permettant d'achever la structure urbaine du bourg. Un premier site, le secteur « La Branchère », situé au sud-est de la commune à proximité de la halte ferroviaire, fait d'ores et déjà l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté dont la réalisation s'achèvera en fin d'année 2021.

Pour répondre aux prescriptions du SCoT du Pays de Rennes, celles du Plan Local de l'Habitat et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole, tout en prenant le relais de l'opération de la Branchère, la commune a souhaité engager des études préalables à l'aménagement sur les autres secteurs stratégiques identifiés, dans le cadre d'une opération multi-sites.

Plusieurs démarches préalables ont été menées de façon à alimenter et définir le programme de la future opération. En 2013 et 2014, plusieurs ateliers participatifs ont été réalisés par la Commune de Chevaigné, l'aménageur Territoires et Développement et l'IAUR (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de Rennes) afin de nourrir la réflexion qui débutait sur la future zone d'urbanisation.

Sur la base de ce pré-programme, **une mission de faisabilité des aménagements sur les trois secteurs a été confiée à SCE et ses ateliers up+** (urbaniste, animateur de la concertation, paysagiste et BET VRD).

En parallèle de cette étude et pour mettre son projet de développement en œuvre, la commune de Chevaigné et Rennes Métropole ont adopté le 19.12.2019, le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui s'applique à l'opération.

Le projet « Les Trois Lieux » s'inscrit dans une réflexion à l'échelle de la commune menée avec les habitants, les associations locales, les entreprises et les élus. L'opération doit répondre à plusieurs objectifs :

- Répondre aux objectifs du SCoT, du PLUi et du PLH, notamment en termes de densité et d'accueil de logements sociaux,
- Poursuivre l'accueil de populations,
- Conforter la dynamique économique de la commune de Chevaigné et créer de l'emploi,
- Respecter l'identité rurale de la commune tout en proposant de nouveaux modes d'habiter.

Les sites retenus pour la réalisation de cette opération sont :

- l'aménagement du secteur de Grand Champ en greffe du bourg, d'une surface d'environ 6.1 hectares,
- le renouvellement urbain du secteur du Centre-Bourg, d'environ 1.7 hectares,
- l'extension de sa zone d'activités des Fonderies, secteur d'environ 2.0 hectares.

L'ensemble de l'opération s'inscrit dans une surface de près de 10 hectares et répond à la définition de l'opération d'aménagement, définie par l'Article L300-1 du Code de l'Urbanisme. La procédure approuvée pour cette opération d'aménagement est la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**.

« Les zones d'Aménagement Concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette Collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés... » (art. L.311-1 pour partie du Code de l'Urbanisme).

2.2 Données urbanistiques

a) Une opportunité d'assoir la structure urbaine du bourg

Chevaigné connaît un essor démographique et urbain important depuis les années 1980. La morphologie urbaine qui en résulte est marquée par la présence de secteurs pavillonnaires agrégés autour du centre-bourg, implantés sur un promontoire qui domine la vallée. Chevaigné présente une identité de village au cœur d'une vallée propice à la flânerie, aux activités sportives et aux manifestations culturelles, l'ensemble offrant alors un cadre de vie agréable et recherché.

Construite entre trois infrastructures :

- le canal d'Ille et Rance à l'ouest,
- l'ancienne route du Mont Saint Michel devenue RD 175 à l'est,
- la ligne ferroviaire Rennes-St Malo permettant de rejoindre Rennes depuis le sud du centre-bourg en 16 minutes,

Chevaigné bénéficie d'une bonne desserte au cœur de métropole et au grand territoire.

L'ensemble de ces caractéristiques fait de Chevaigné une commune attractive, avec un fort potentiel d'accueil de populations.

Néanmoins, les fortes contraintes physiques liées à la géographie de la vallée et aux infrastructures de transport limitent le développement de la commune.

En 2002, la commune a mené une étude globale sur son territoire. Le diagnostic a permis d'identifier des perspectives de développement urbain importantes mais également deux difficultés qui limitent ce développement :

- Des disponibilités foncières relativement réduites du fait d'une urbanisation limitées par les barrières naturelles (rivières, topographie, intégrité du site) ou par les infrastructures.
- Une urbanisation qui devra « s'adosser » et résoudre le rapport du bourg à ces infrastructures (voie ferrée et route).

Le diagnostic a également permis d'identifier des secteurs stratégiques de développement urbain permettant d'achever la structure urbaine du bourg.

Un premier site, le secteur « La Branchère », situé au sud-est de la commune à proximité de la halte ferroviaire, fait d'ores et déjà l'objet d'une Zone D'Aménagement Concerté en cours de réalisation avec une programmation de 206 logements (65 collectifs, 39 individuels groupés, 102 lots individuels) dont un éco-hameau conçu sur le mode participatif, aujourd'hui vitrine de l'opération. Les premiers logements ont été livrés en 2012 ; l'opération s'achèvera à l'horizon 2021.

Pour prendre le relais de l'opération de la Branchère et poursuivre l'accueil de populations, la commune a souhaité engager des études préalables à l'aménagement sur les autres secteurs stratégiques identifiés, dans le cadre d'une opération multi-sites.

b) Le contexte socio-économique du projet

Le contexte démographique de Chevaigné

L'évolution de la population de Chevaigné depuis 1968 montre une expansion forte entre 1975 et 1990 avec des variations moyennes annuelles comprises entre +3% et +4%. Depuis 1990, la population continue de croître à un rythme moins élevé, de l'ordre de 1 à 2% par an en moyenne.

La commune comptait 2265 habitants au recensement de 2017, avec une taille moyenne des ménages de 2,6 personnes, et une tendance à un léger vieillissement de la population.

Le renforcement et la diversification de l'offre de logements à travers le projet, notamment sur les secteurs de Grand Champ et du Centre-Bourg, contribueront, à l'échelle de la commune, à répondre à la demande de logements et à poursuivre l'accueil de populations pour les 10 années à venir.

La recherche sur les formes urbaines et les typologies de logements à travers le projet permettra également de proposer une offre de logements adaptée à l'évolution des ménages et l'accueil de nouvelles populations pour plus de mixité intergénérationnelle.

Le constat de l'emploi

73,5% des résidents de Chevaigné entre 15 et 64 ans sont actifs en 2013, situation en légère diminution par rapport à 2008 (76,7%). Cela est dû notamment à l'augmentation de la population d'élèves, étudiants et stagiaires. Ce chiffre est dans la moyenne départementale relevée à 73,6% d'actifs en 2014.

A l'image des autres communes de la seconde couronne de Rennes, Chevaigné constitue davantage un lieu de résidence qu'un lieu de travail. 87% des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi et résidant à Chevaigné travaillent hors de la commune en 2014, contre 13% qui y travaillent.

Le renforcement et la diversification de l'offre d'activités à travers le projet, sur le secteur des Fonderies, contribueront, à l'échelle de la commune, à développer la dynamique économique locale.

c) La situation au regard du SCoT

Approuvé en 2014, le SCoT du Pays de Rennes s'applique aux 76 communes qui sont incluses dans son périmètre, dont Chevaigné. Les élus du Syndicat Mixte confirment les principes fondamentaux du projet qui ont fondé le SCoT :

- une ville-archipel assurant une alternance ville-campagne, avec une agriculture performante et une trame verte et bleue préservée ;
- la réponse aux besoins en logements (liés au solde naturel positif ainsi qu'au resserrement des ménages) ;
- l'accueil des populations et le développement des activités, en réponse à la croissance démographique soutenue que le Pays de Rennes connaît ;
- la ville des proximités, prenant appui sur des réseaux de communes, présente partout pour que chaque habitant dispose d'une offre de services, commerces, équipements, proche de son lieu de résidence, un « cœur de métropole » qui constitue la polarité majeure du Pays de Rennes.

La commune de Chevaigné est considérée comme un pôle de proximité dans le SCoT et doit respecter une densité de 25 logements/ha minimum.

Cet objectif de densité s'applique sur les secteurs de Grand Champ et du Centre-Bourg pour l'opération d'aménagement.

d) La situation au regard du Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH approuvé par Rennes Métropole en 2015 fixe comme objectifs pour la commune de Chevaigné la production de **126 logements sur la période 2015-2020, reconduit jusqu'en 2023, avec une production moyenne annuelle de 21 logements/an**. Cette production sera en réalité assurée en grande partie par la ZAC de la Branchère, toujours en cours de réalisation, et dont l'achèvement est prévu à cette échéance.

Le PLH fixe également une déclinaison programmatique pour les futures opérations en indiquant les objectifs de production par type de financement. **Pour Chevaigné, ils sont les suivants :**

- **Locatif social (PLUS-PLAI) : 15 à 20%**
- **Accession aidée (PSLA) : 15%**
- **Produits régulés : 20%**
- **Produits libres : 45 à 50%**

La programmation de l'ensemble de l'opération est donc basée sur ces objectifs.



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ NON SRU
CHEVAIGNÉ



P.L.H. 2005-2014

Livraisons de logements
(DANS UN ADAPTE, UNOCE, UNOCE/ADAPTE)

Objectifs contractualisés sur la période du P.L.H. 2005-2014 : **298**

Logements livrés sur la période 2005-2014 : **188**
- dont logements aidés : **44 %**
(26 % en PLUS-PLAI)
- dont logements libres : **56 %**

OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LE P.L.H. 2015-2020

Production annuelle moyenne : **21** | Production globale : **126**

Profil de la commune

- Zone B1
- Densité minimum du SCoT: 25 logements/ha
- Pas d'objectif SRU

Déclinaison programmatique pour les futures opérations conventionnées

- Locatif social (PLUS-PLAI) : 45%
- Accession sociale : 50%
- Produits libres (Promotion immobilière selon le contexte de marché de commune, Lot libre) : 20%
- Produits régulés (Produits locatifs intermédiaires à loyer conventionné, PLUS, PLUS institutionnel*, PLUS régularisé, Copropriétés dans l'habitat SRU, Produits d'accession, Lot dense non livré de constructeur à prix régularisé) : 15%

DONNÉES GÉNÉRALES

Population municipale

2007 : 1865 | 2012 : 1875
+0,1% d'évolution moyenne annuelle

Taille moyenne des ménages

2006 : 2,9 | 2011 : 2,7

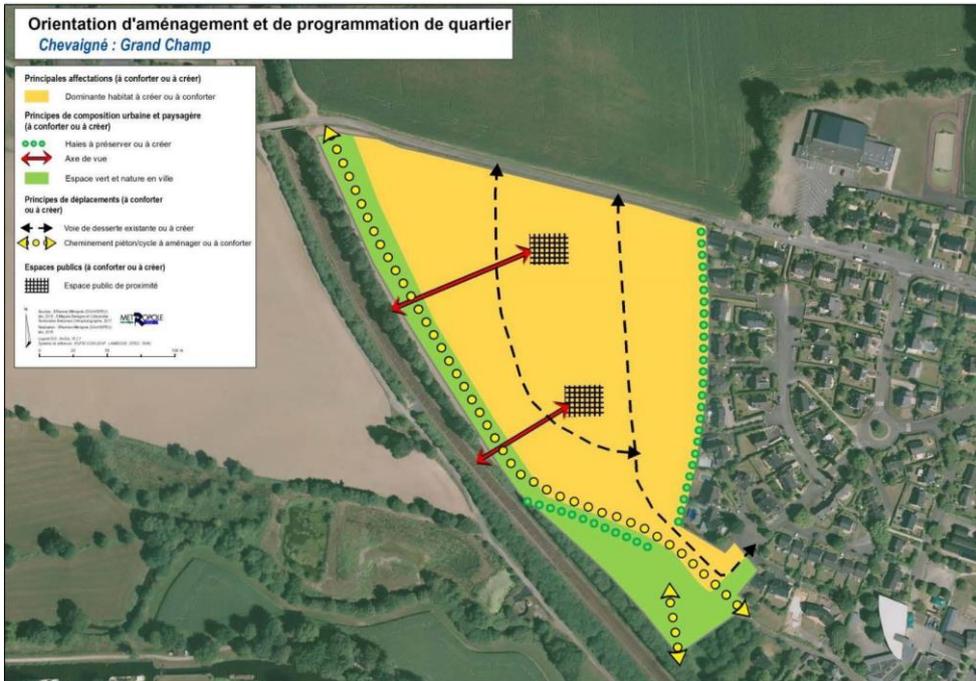
Indice de jeunesse

2006 : ND | 2011 : 2,16

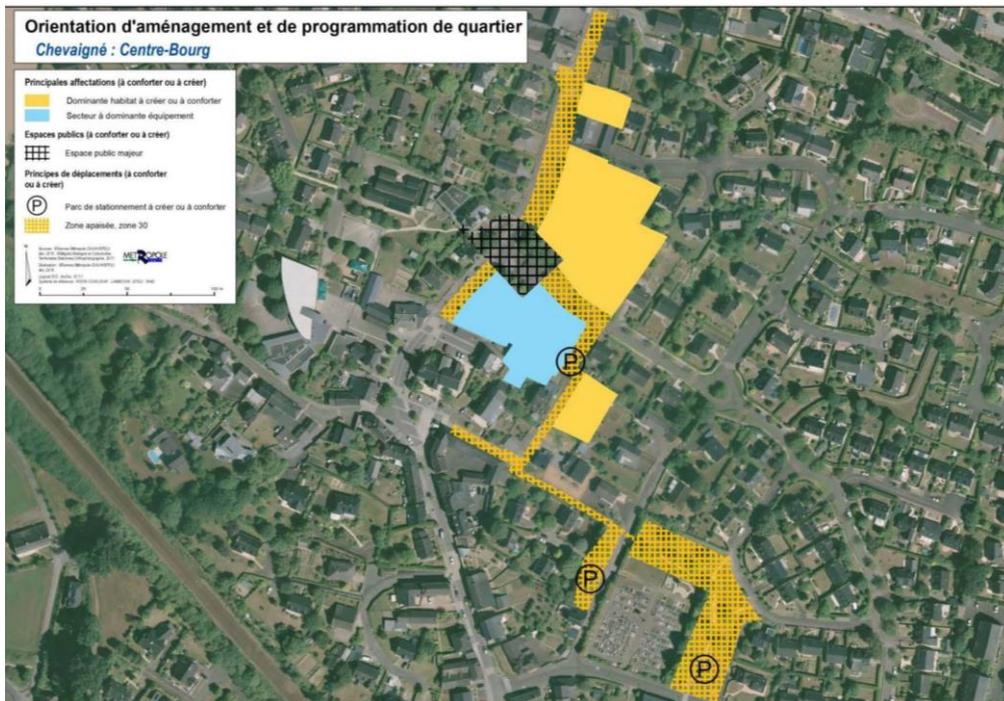
	2007	2014	Taux de croissance moyen / an
Evolution des résidences principales (base taxe d'habitation)	60	78	+2,71 %
Logement social (PLUS-PLAI)	35	69	-
% logement social PLUS-PLAI Résidences Principales	23 %	6,6 %	-

Commune « pôles de proximité » non soumise à la loi SRU / Zone B1

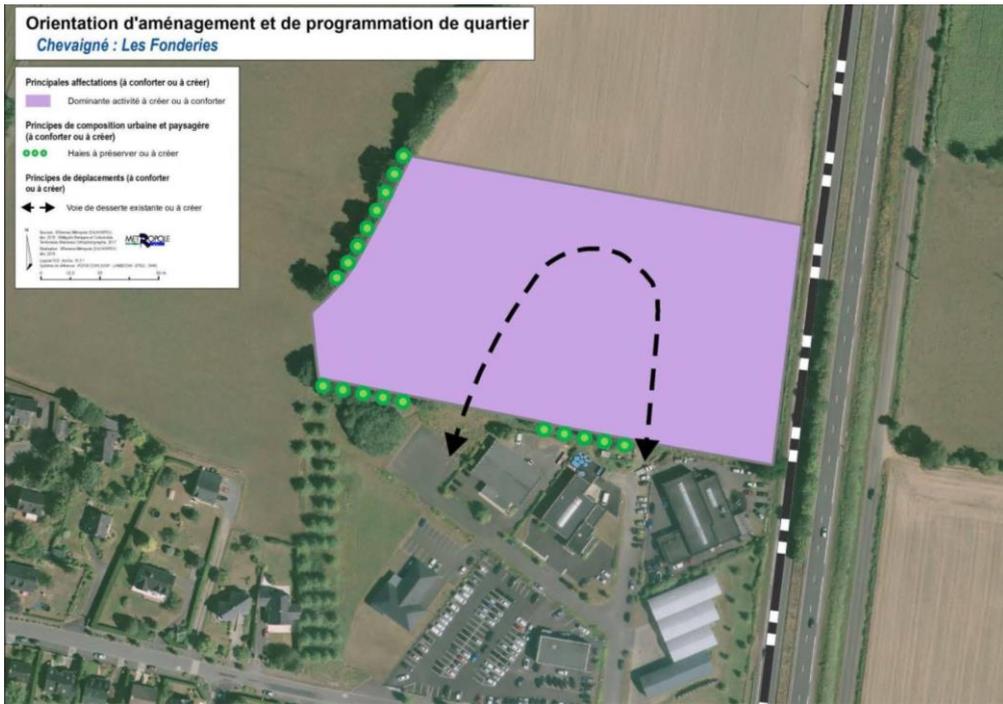
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi, intègrent le projet de ZAC à travers 3 OAP de Quartier : l'OAP « Centre-bourg », l'OAP « Grand Champ » et l'OAP « Les Fonderies » qui fixent les enjeux et objectifs par secteurs, la vocation et programmation envisagée ainsi que les éléments de composition urbaine, sur la base du Dossier de Création de la ZAC.



Source : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rennes Métropole



Source : *Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rennes Métropole*



Source : *Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rennes Métropole*

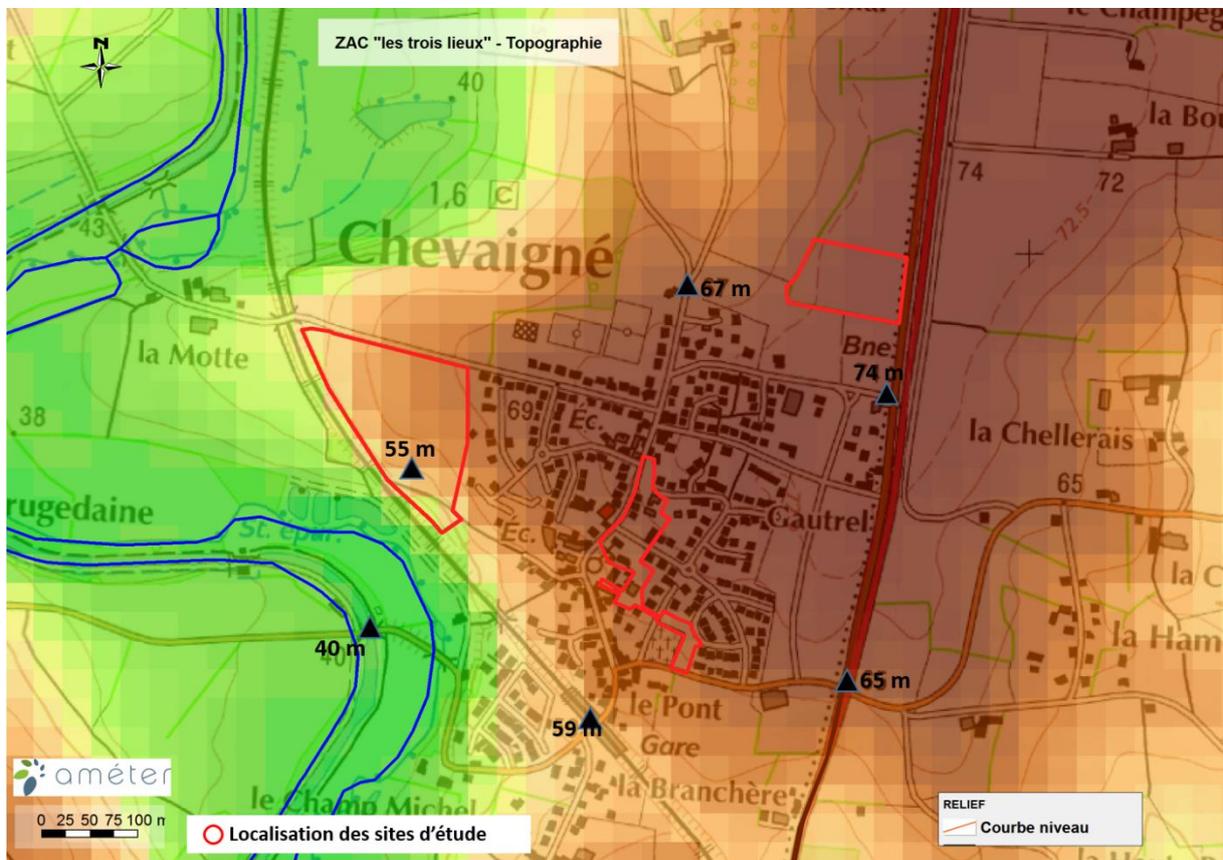
Le projet de la ZAC « Des Trois Lieux » respecte également les règles du PLUi en termes de hauteurs (gabarit maximal de Rez-de-chaussée + 2 étages + combles ou attiques) et de stationnement privatif (soit 1 place pour les logements locatifs sociaux et 2 places de stationnement par logement en accession libre pour Grand Champ ou 1.5 places de stationnement par logement en accession libre pour le Centre-bourg.)

3 ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

3.2 Le contexte physique et naturel

a) *La topographie*

Le secteur des « Fonderies » se situe sur une ligne de crête avec une faible pente orientée est/ouest. Les pentes moyennes sont de l'ordre de 2%. Le secteur du « Centre-bourg » est également sur un point haut mais il est situé plus près du cours de l'Ille. Entre le cimetière et la gare, les pentes commencent à s'accroître vers le sud. Le secteur « Grand Champ » s'inscrit dans le coteau entre la ligne de crête et l'Ille. La ligne de chemin de fer, située en contrebas est relativement encaissée. Le site fait face au fond de vallée du cours d'eau avec une pente régulière jusqu'aux abords de la voie ferrée où l'on observe alors une forte rupture de pente. Le point bas se trouve au sud près de la voie ferrée.

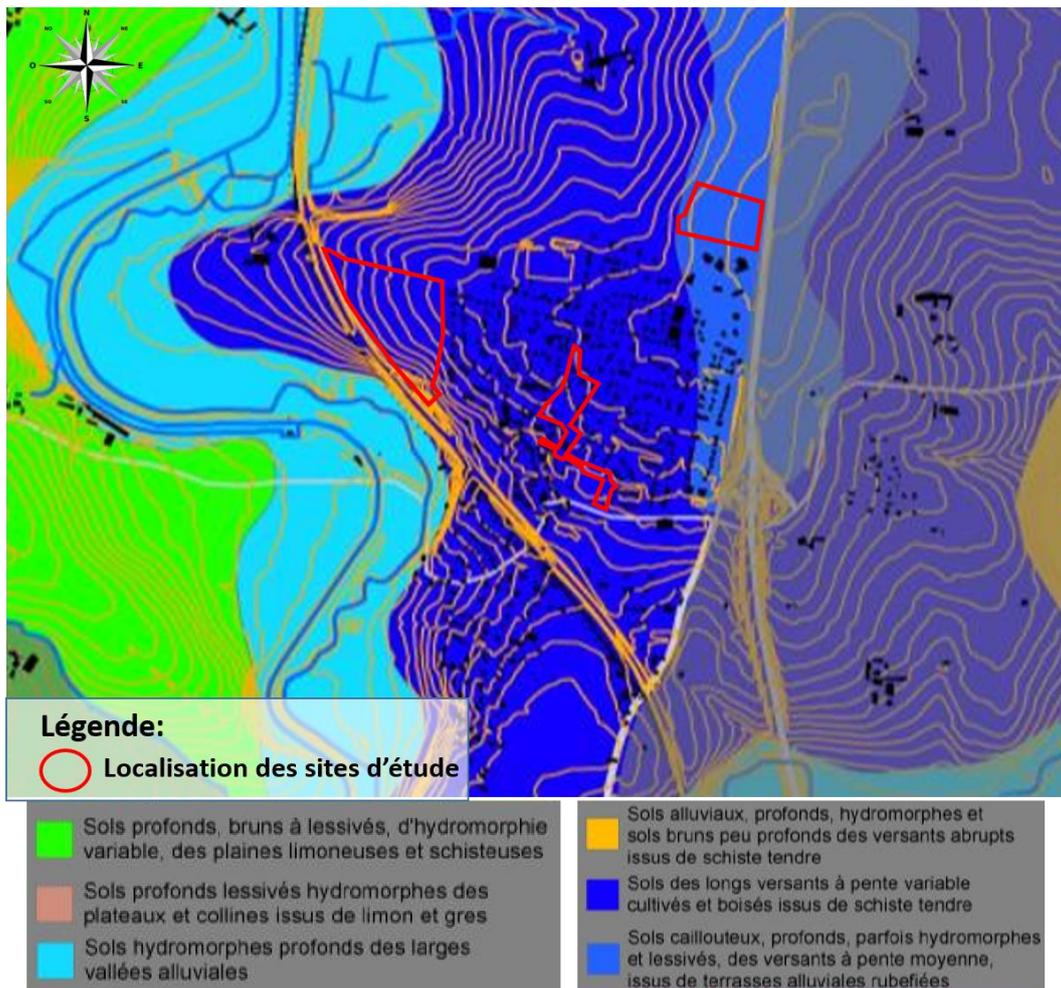


La topographie du territoire de Chevaigné

b) La géologie

Les sites d'étude ont fait l'objet de prospections pédologiques (sondages tarière, fosse et tests de perméabilité). Les sols sont majoritairement des brunisols, des néoluvisols et des anthroposols relativement sains (aucun sol de zone humide). Des tests de perméabilité ont été réalisés sur les secteurs en extension (Grand Champ et Fonderies), mettant en évidence des capacités d'infiltration moyenne (efficaces pour des petites pluies).

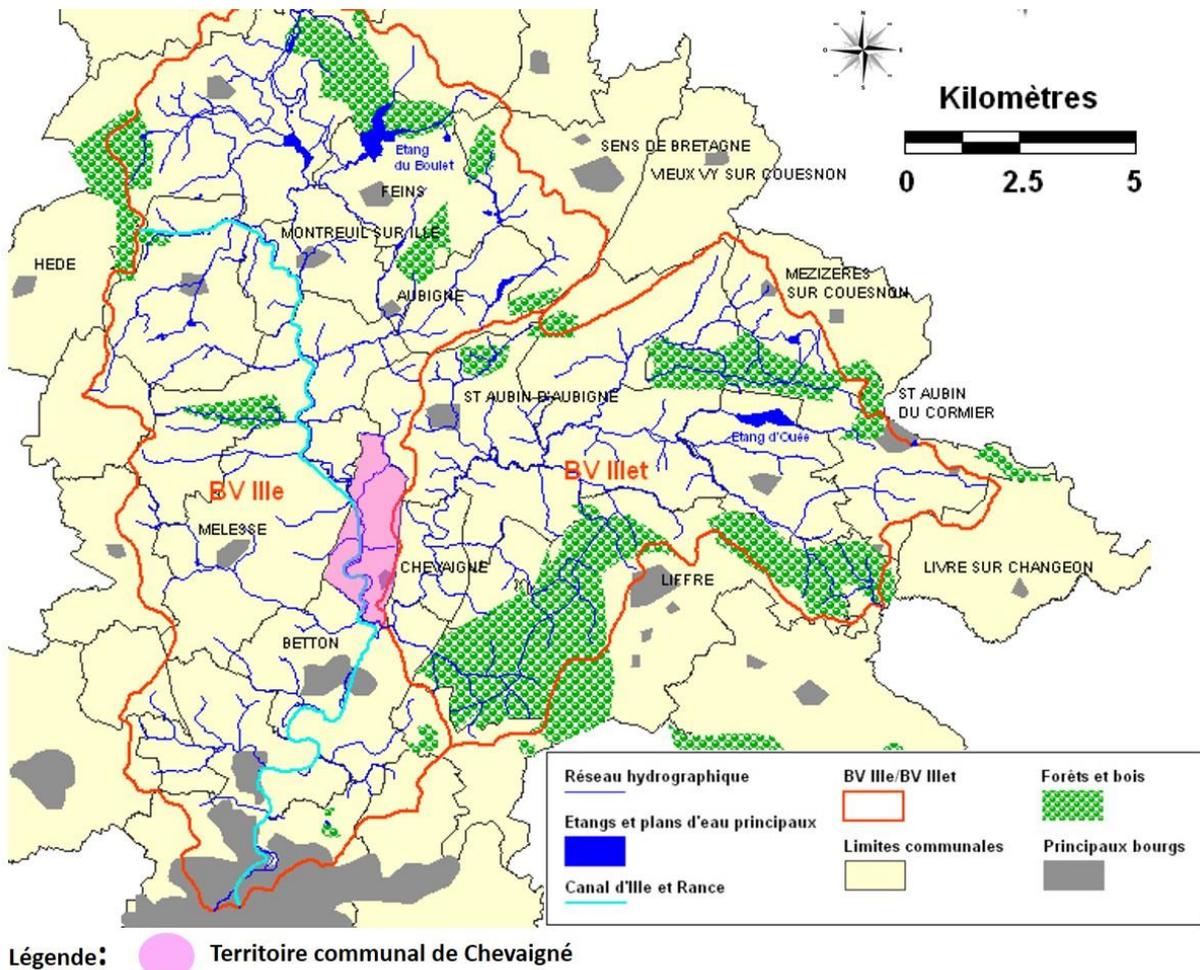
Le substrat des secteurs d'étude est majoritairement composé d'alternances de siltites-argilites et de grès tendres grossiers, et des alternances de grès plus ou moins grossiers et de schistes (Grand Champ et Centre-bourg). Le substrat du secteur des Fonderies est composé d'alluvions rouges.



Les unités géo-pédologiques des sols dans le secteur du centre-bourg de Chevaigné
(Source : PLU de Chevaigné – Diagnostic environnement – Mai 2016)

c) Les données hydrauliques

Les secteurs d'études ne sont ni traversés ni bordés par des cours d'eau ou des ruisseaux. Il n'existe pas non plus de mare ou de plan d'eau dans les périmètres d'étude. Concernant les eaux pluviales :
Secteur des « Fonderies » : Les eaux pluviales s'infiltrent directement dans le sol ou ruissellent dans la parcelle agricole qui présente une faible pente. Elles sont ensuite bloquées par la haie bocagère en limite nord-ouest. En l'absence d'exutoire, elles sont contraintes de s'infiltrer au droit de cette haie.
Secteur « Grand Champ » : Les eaux pluviales s'infiltrent directement dans le sol ou ruissellent vers le sud-ouest. La pointe sud du secteur « Grand Champ » reçoit les eaux pluviales d'une partie du secteur urbanisé ouest de l'agglomération. Une canalisation se rejette dans un fossé qui subit un fort ravinement. Les eaux pluviales franchissent ensuite les voies de chemin de fer pour rejoindre l'Ille, leur exutoire. Enfin, pour le secteur du Centre-Bourg, les eaux pluviales sont collectées par le réseau de canalisations enterrées et acheminées ainsi, comme l'ensemble des eaux de l'agglomération, jusqu'à l'Ille qui constitue l'exutoire.



Situation du territoire communal de Chevaigné par rapport aux limites de bassins versants de l'Ille et de l'Illet (Source : d'après document cartographique du Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Ille et de l'Illet- <http://www.bvii.fr/>)

d) Les données climatiques

La pluviométrie est l'une des plus faibles de Bretagne. Elle est répartie sur toute l'année mais on note cependant un minimum bien marqué en août, ainsi qu'en avril. Ce dernier est nettement moins pluvieux que le mois de mai ; cette caractéristique s'observe sur la plupart des stations de Bretagne.

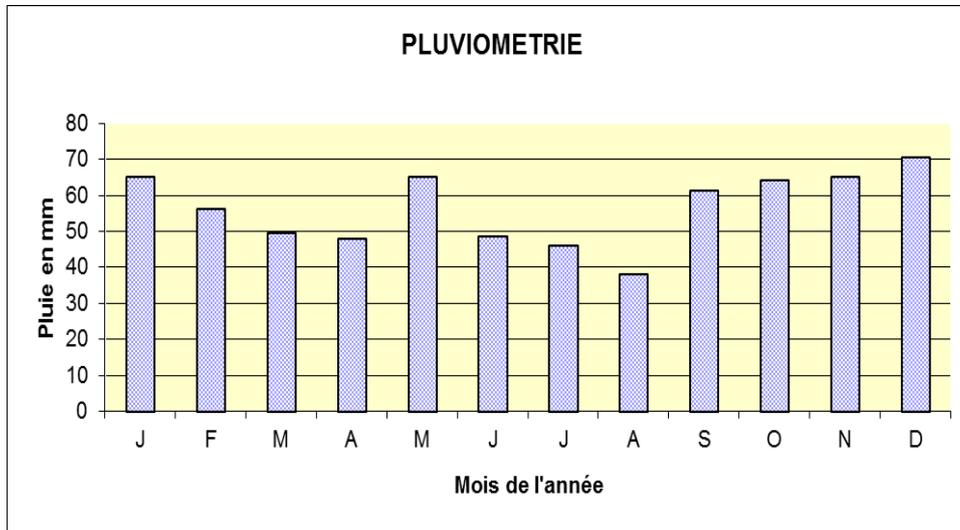


Figure 1 : La pluviométrie moyenne mensuelle (Source : Météo-France)

Les températures moyennes maximales sont peu élevées ; elles n'atteignent pas 25 °C pendant les mois d'été. Les mois les plus froids sont janvier, février mars et décembre.

Pendant ces mois les gelées sont assez fréquentes (6 à 9 jours de gel).

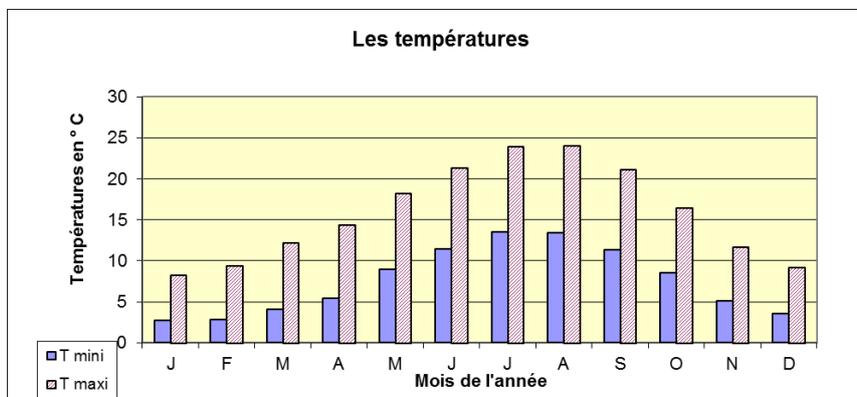


Figure 2 : Les températures moyennes mensuelles (Source : Météo-France)

Les **roses des vents** de Rennes St-Jacques montrent, aux différentes périodes de l'année, les caractéristiques suivantes :

- **décembre - février** : prédominance des vents du quart sud-ouest,
- **mars à mai** : prédominance des vents de quart sud-ouest avec des vents moyens du nord,
- **juin à août** : prédominance des vents du quart sud-ouest et du nord,

- **septembre à novembre** : prédominance des vents du quart sud-ouest.

Dans l'ensemble, ce sont les vents de sud-ouest qui dominent.

L'ensoleillement moyen est maximal en août, et décroît assez rapidement à partir de septembre. Cette évolution est corrélée à celle de la pluviométrie.

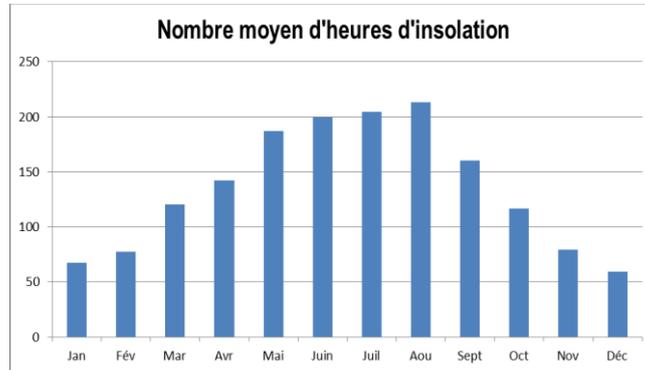


Figure 3 : L'ensoleillement mensuel moyen à Rennes (Source : Météo-France)

e) *Le milieu biologique*

Le site du centre-bourg ne présente pas d'originalité d'un point de vue strictement botanique, il est déjà totalement artificialisé et permet seulement le développement d'une biodiversité très ordinaire typique des parcs et jardins. Le site des « Fonderies » ne présente pas lui non plus d'originalité d'un point de vue strictement botanique, il est artificialisé par l'activité agricole, la parcelle étant occupée par du maïs. On relève toutefois la présence d'une haie bocagère de très bonne qualité en limite ouest de cette parcelle, et une haie dégradée sur talus au sud. Le site de « Grand-Champ » est un peu plus contrasté : la parcelle cultivée en maïs est très pauvre sur le plan floristique et pour la biodiversité en général. La frange sud et le secteur entre le lotissement et les voies de chemin de fer est quant à lui plus diversifié. Bien que composé d'une flore strictement banale, et caractéristique des espaces perturbés, il permet le développement de différentes formations végétales qui forment une mosaïque de milieux favorables à l'accueil d'une biocénose un peu plus diversifiée : haie bocagère, prairie mésophile, friche herbacée en voir de fermeture par les ronces.

La présence de quelques haies bocagères au droit du secteurs des Fonderies et de Grand Champ permet le maintien d'une faune composée d'espèces communes qui y trouvent des refuges et une ressource alimentaire : oiseaux (environ 20 espèces), mammifères (lapins de Garenne, renard), reptiles (lézard des murailles, relevé au niveau de la haie ouest du secteur des Fonderies) ainsi que des insectes (espèces communes de papillons, d'odonate et d'orthoptères).

f) Le contexte urbain et paysager

Le secteur des Fonderies : Ce secteur correspond à une parcelle agricole bordée par une haie bocagère d'une part, la RD 175 d'autre part, et se trouve en lisière de la zone d'activités économiques existante. Pour ce secteur, les enjeux paysagers portent essentiellement sur la perception de la commune depuis la RD 175 et la cohérence/l'harmonisation du projet avec la zone d'activités existante. Le secteur de Grand Champ : ce terrain est particulièrement visible depuis la route de la Motte, mais cette route est peu fréquentée. Il est également particulièrement visible depuis les franges du lotissement en limite est. Une haie arborée s'est développée sur le talus de la voie de chemin de fer, limitant ainsi fortement les covisibilités entre le site d'étude et le fond de vallée de l'Ille. Pour ce secteur, les principaux enjeux paysagers consistent à réussir la couture urbaine avec le lotissement existant et à renforcer la frange paysagère entre le site et la voie de chemin de fer, car cette frange répond également à des enjeux de biodiversité, d'agrément et de mobilité. Le secteur Centre-Bourg : le paysage du centre bourg est de qualité et offre une image de bourgade rurale étonnante compte tenu de la proximité de la métropole rennaise. Cette qualité paysagère est toutefois légèrement altérée par l'hétérogénéité des constructions dans certains secteurs et l'attractivité du centre-bourg peut également être sous valorisée par la densité très faible du tissu bâti et l'absence d'une place centrale bien identifiée. Pour ce secteur, les principaux enjeux paysagers consistent à réussir la greffe urbaine avec le bâti existant et à renforcer l'attractivité du bourg en terme paysager et urbain.

Aucun site inscrit ou classé à proximité du périmètre de ZAC (monument historique, etc.). Le périmètre n'est marqué par aucun élément patrimonial particulier recensé au POS de la commune de Chevaigné.

g) Les vues et co-visibilités

Le secteur des Fonderies : Ce secteur correspond à une parcelle agricole bordée par une haie bocagère d'une part, la RD 175 d'autre part, et se trouve en lisière de la zone d'activités économiques existante.

Pour ce secteur, les enjeux paysagers portent essentiellement sur la perception de la commune depuis la RD 175 et la cohérence/l'harmonisation du projet avec la zone d'activités existante.



Figure 4 : vue sur le site des Fonderies depuis la RD 175

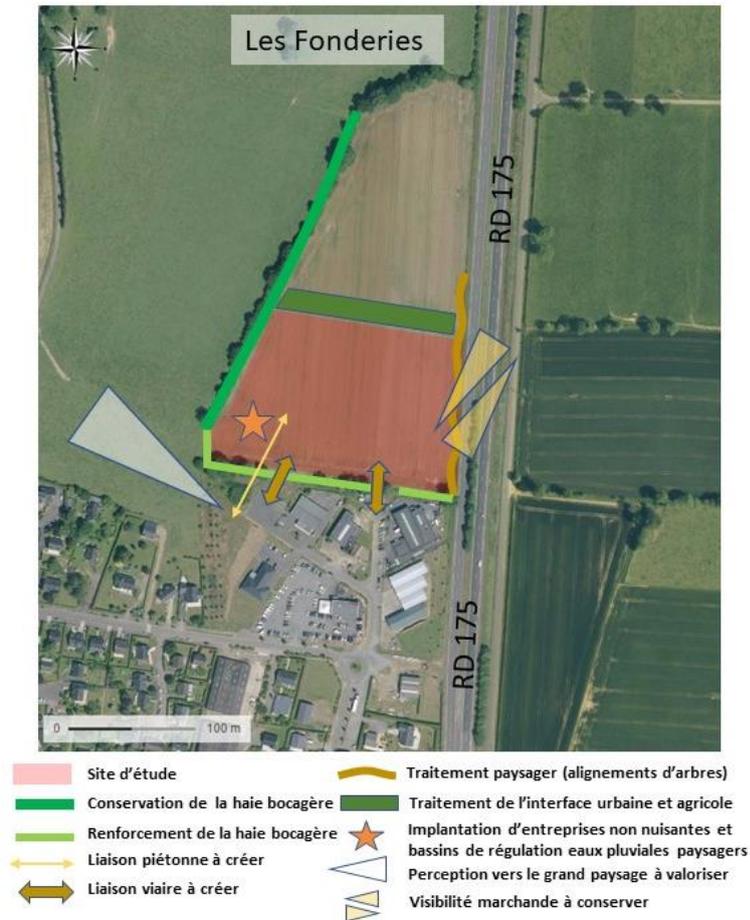


Figure 5 : Synthèse des enjeux paysagers du secteur des Fonderies

Le secteur de Grand Champ : ce terrain est particulièrement visible depuis la route de la Motte, mais cette route est peu fréquentée. Il est également particulièrement visible depuis les franges du lotissement en limite est. Une haie arborée s'est développée sur le talus de la voie de chemin de fer, limitant ainsi fortement les covisibilités entre le site d'étude et le fond de vallée de l'Ille.

Pour ce secteur, les principaux enjeux paysagers consistent à réussir la couture urbaine avec le lotissement existant et à renforcer la frange paysagère entre le site et la voie de chemin de fer, car cette frange répond également à des enjeux de biodiversité, d'agrément et de mobilité.



Figure 6 : vers sur le site de Grand Champ depuis la pointe nord-ouest



Figure 7 : vue vers la vallée de l'Ille depuis la frange sud-ouest du site de Grand Champ



Figure 8 : Vue vers le site depuis la vallée de l'Ille

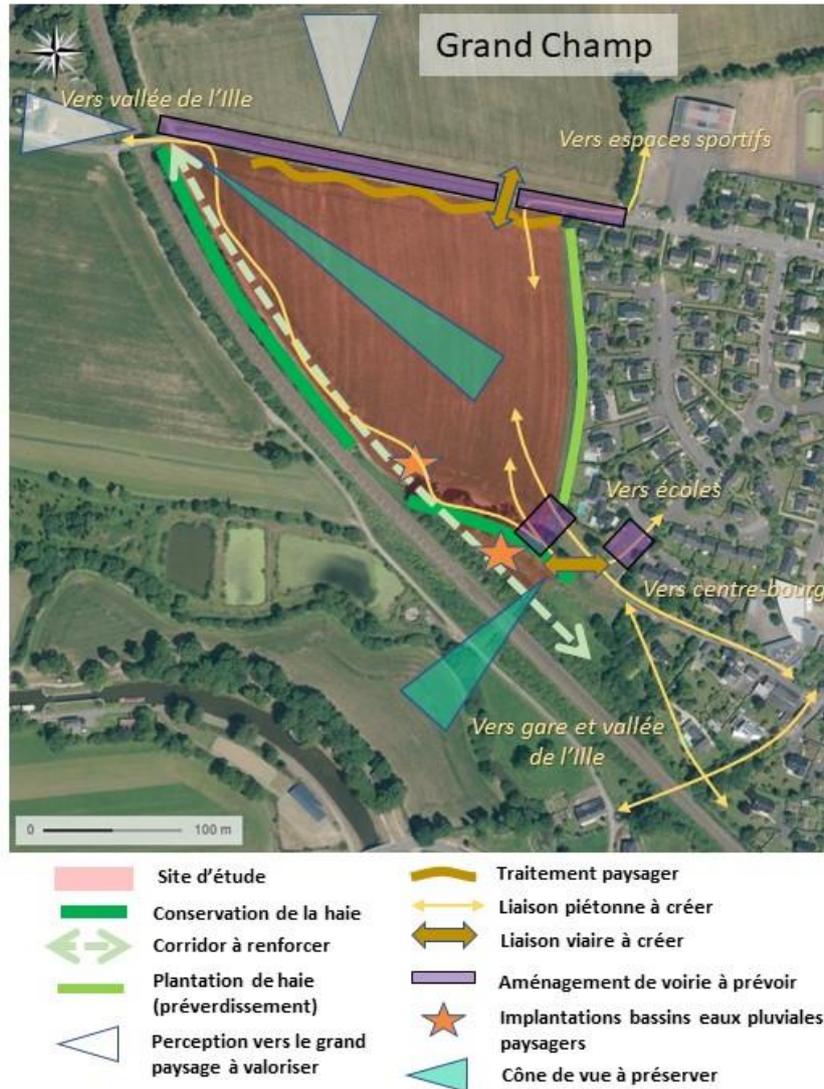


Figure 9 : Synthèse des enjeux paysagers du secteur Grand Champ

Le secteur Centre-Bourg : le paysage du centre bourg est de qualité et offre une image de bourgade rurale étonnante compte tenu de la proximité de la métropole rennaise. Cette qualité paysagère est toutefois légèrement altérée par l'hétérogénéité des constructions dans certains secteurs et l'attractivité du centre-bourg peut également être sous valorisée par la densité très faible du tissu bâti et l'absence d'une place centrale bien identifiée.

Pour ce secteur, les principaux enjeux paysagers consistent à réussir la greffe urbaine avec le bâti existant et à renforcer l'attractivité du bourg en terme paysager et urbain.



Figure 10 : Vue sur le centre-bourg depuis la rue de la Mairie

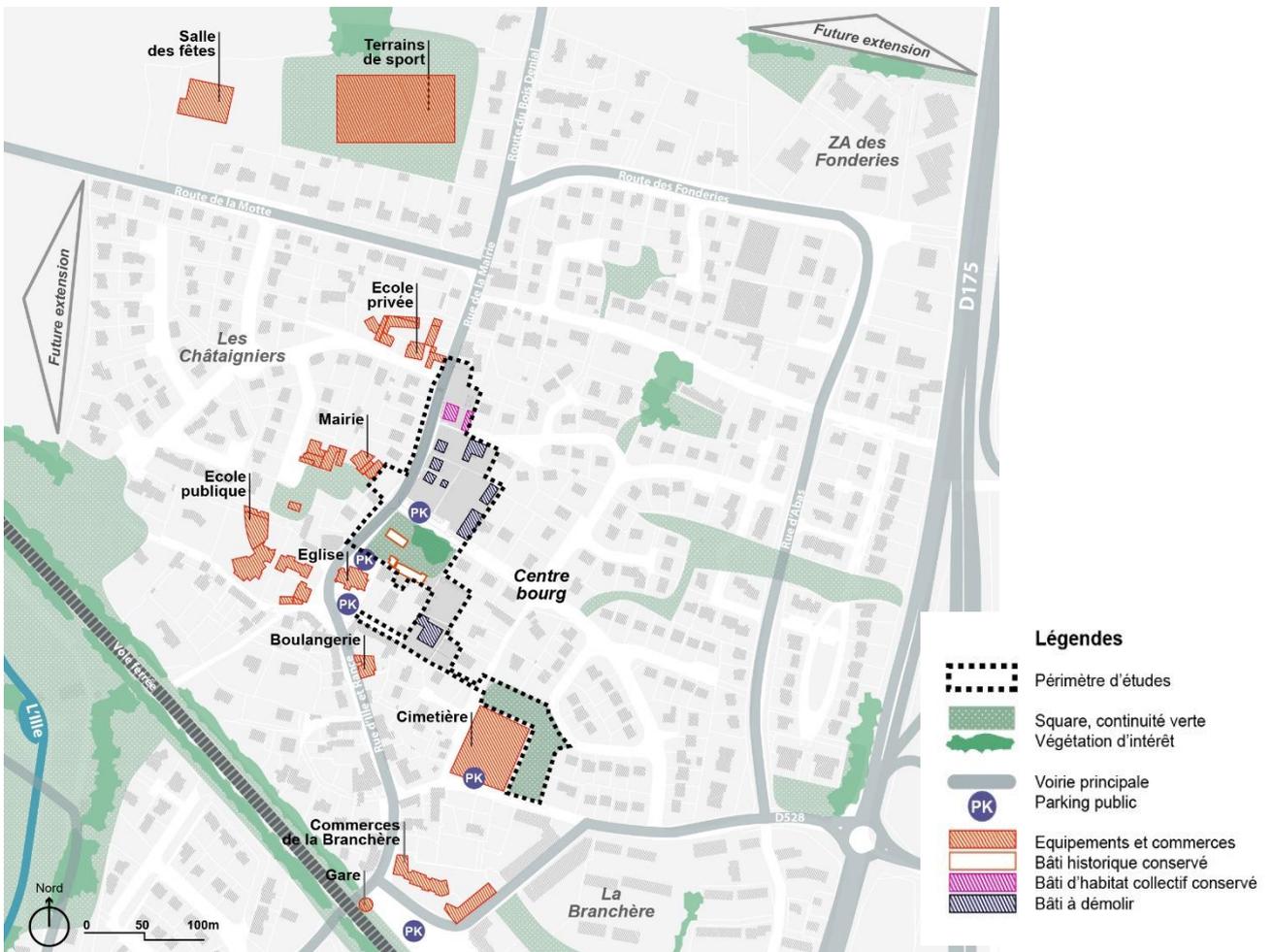


Figure 11 : Synthèse des enjeux paysagers et urbains du secteur centre-bourg (source : Note de présentation de la ZAC – dossier de création, SCE ateliersup+, janvier 2018)

h) L'occupation des sols

Secteur Les Fonderies

Le site d'étude est occupé par une culture de maïs. Il est bordé au sud par une zone d'activités économiques aménagée récemment. Une haie bocagère de qualité dégradée sépare le site de cette zone d'activités.

Au sud-ouest, un lotissement d'habitations occupe une emprise entre la rue de la Fonderie, au sud, et un champ cultivé en maïs.

A l'ouest, une haie de très bonne qualité, composée de trois strates bien diversifiées dans leur composition floristique, sépare le site d'étude de parcelles agricoles maintenues en prairies.

Coté est du site, seul un maigre ourlet de fourrés se développe et marque la transition entre l'espace cultivé et la RD 175.



L'occupation des sols dans le secteur des Fonderies.

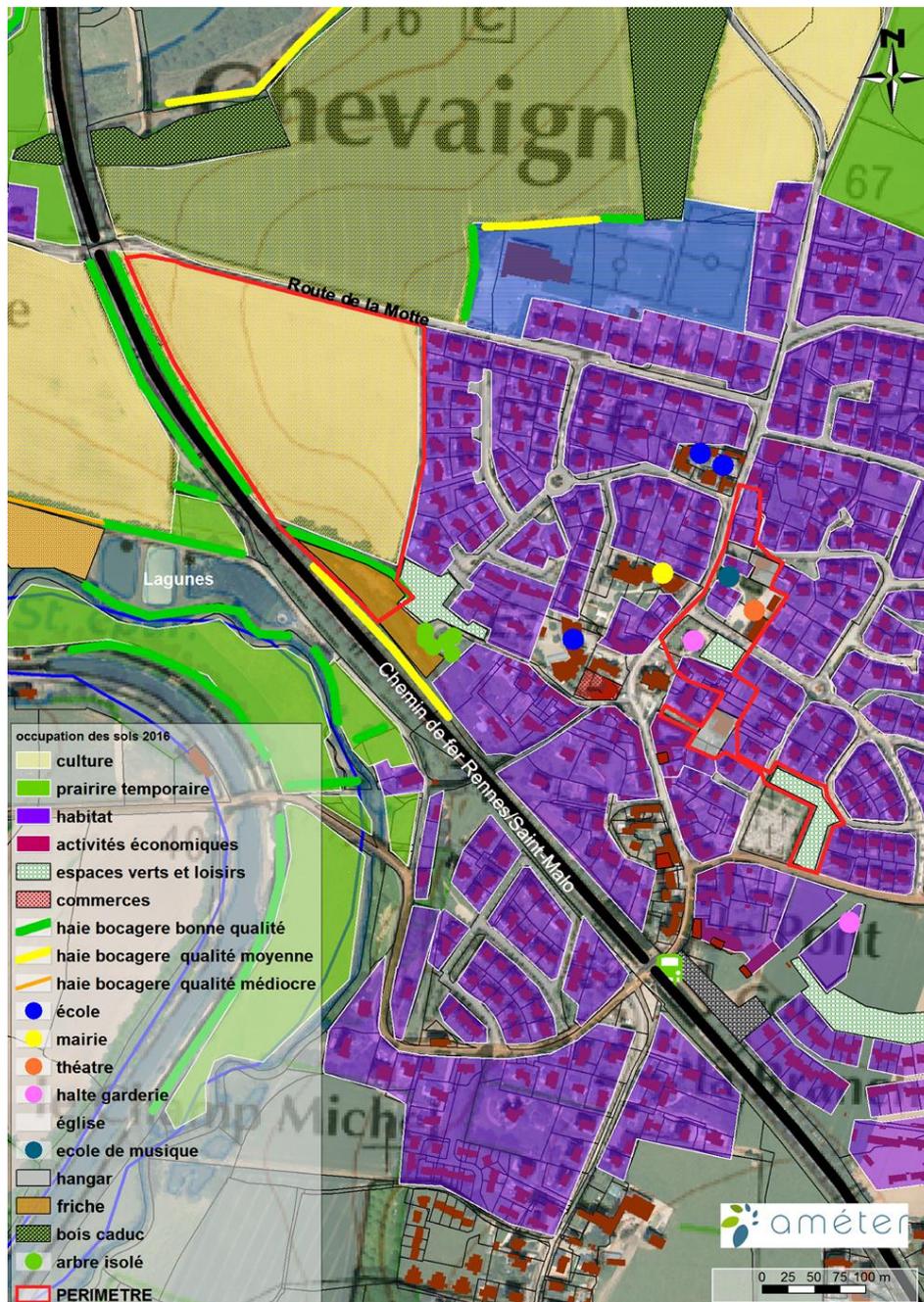
Secteur Grand Champ

Ce site d'étude correspond pour l'essentiel à une parcelle triangulaire cultivée en maïs et bordée par :

-La route de la Motte au nord, et un champ cultivé en maïs également, au-delà. Ce champ de maïs au nord de la route de la Motte est inclus dans les Grands Ensembles Naturels assurant des liaisons fonctionnelles entre les MNIE, les corridors et les autres espaces naturels remarquables ;

-La limite sud-ouest du site est marquée par les deux voies de la ligne de chemin de fer Rennes/Saint-Malo. Cette ligne est très encaissée par rapport au terrain naturel du champ. Un talus abrupte a permis le développement d'une végétation arborée dense qui joue un rôle paysager de coupure entre le site et le fond de la vallée de l'Ille ;

-Les arrières de jardins des habitations du lotissement forment une limite peu qualitative tant sur le plan de la biodiversité que du paysage, sur la frange est du périmètre d'étude.



Au sud du champ cultivé, au-delà d'une haie bocagère, le périmètre d'étude s'étend légèrement vers le sud sur une langue de terrain pentue entre les habitations et la voie de chemin de fer. La lecture de ce site est rendue plus complexe par le caractère très accidenté de la topographie et la densité de la végétation. Du nord-ouest vers le sud-ouest, on trouve successivement :

- Une aire de stationnement visiteurs à l'usage des habitations du lotissement et un espace de jeux pour enfants ;
- De petites parcelles de prairies mésophiles¹ entretenues par fauche ou tonte, avec quelques chênes pédonculés relativement âgés, en alignement, pour ponctuer l'espace ;
- Une friche, qui se développe dès lors que l'on se rapproche de la voie ferrée et que les pentes s'accroissent, composées d'un faible nombre d'espèces (orties, ronces...). En contrebas de la voie ferrée, un ancien chemin creux où s'écoulaient les eaux pluviales d'une partie de l'agglomération est présent. Ce dernier est composé d'une végétation de sous-bois qui offre une ambiance boisée.

Secteur centre bourg

Ce secteur est composé d'un tissu urbain lâche de pavillons et maisons de bourg implantées sur des parcelles relativement grandes qui laissent une large place aux jardins et à la biodiversité ordinaire. L'ensemble s'organise avec une cohérence relative le long des rues et des voies de dessertes et quelques espaces verts publics trouvent leur place à proximité de certains équipements (cimetière, point de rencontre des assistantes maternelles et le monument aux morts attenants).

i) La valeur patrimoniale du site

Le secteur des Fonderies : Ce secteur correspond à une parcelle agricole bordée par une haie bocagère d'une part, la RD 175 d'autre part, et se trouve en lisière de la zone d'activités économiques existante. Pour ce secteur, les enjeux paysagers portent essentiellement sur la perception de la commune depuis la RD 175 et la cohérence/l'harmonisation du projet avec la zone d'activités existante. Le secteur de Grand Champ : ce terrain est particulièrement visible depuis la route de la Motte, mais cette route est peu fréquentée. Il est également particulièrement visible depuis les franges du lotissement en limite est. Une haie arborée s'est développée sur le talus de la voie de chemin de fer, limitant ainsi fortement les visibilités entre le site d'étude et le fond de vallée de l'Ille. Pour ce secteur, les principaux enjeux paysagers consistent à réussir la couture urbaine avec le lotissement existant et à renforcer la frange paysagère entre le site et la voie de chemin de fer, car cette frange répond également à des enjeux de biodiversité, d'agrément et de mobilité. Le secteur Centre-Bourg : le paysage du centre bourg est de qualité et offre une image de bourgade rurale étonnante compte tenu de la proximité de la métropole rennaise. Cette qualité paysagère est toutefois légèrement altérée par l'hétérogénéité des constructions dans certains secteurs et l'attractivité du centre-bourg peut également être sous-valorisée par la densité très faible du tissu bâti et l'absence d'une place centrale bien identifiée. Pour ce secteur, les principaux enjeux paysagers consistent à réussir la greffe urbaine avec le bâti existant et à renforcer l'attractivité du bourg en terme paysager et urbain.

Aucun site inscrit ou classé à proximité du périmètre de ZAC (monument historique, etc.). Le périmètre n'est marqué par aucun élément patrimonial particulier recensé au POS de la commune de Chevaigné.

¹ *Mésophile* : concerne une espèce végétale ou un habitat naturel qui se développe en condition moyenne d'humidité.

3.3 L'organisation des déplacements

Grand Champ et Fonderies : aucune infrastructure de transport mais présence de la route de la Motte en limite nord de Grand Champ et de la rue des Fonderies au sud et de la RD 175 à l'est du secteur des Fonderies. Centre-bourg : le site est traversé par plusieurs voiries (rue de la Mairie, rue d'Ille et Rance, etc.).

Les déplacements domicile/travail s'observent essentiellement entre Chevaigné et les communes de Rennes (34,6%), Cesson-Sévigné (11,4%) et Betton. Les déplacements entre Chevaigné et ces trois communes représente 59,1% du total des flux en 2013, contre 60,6% en 2009. Les flux restants se dispersent sur le reste de l'agglomération rennaise et au-delà en Ille et Vilaine.

Les transports collectifs

Le TER

La commune de Chevaigné est desservie par le TER de la ligne Rennes/Saint-Malo. La place de la gare a été aménagée en pôle d'échange multimodal.

Cette ligne dessert, en semaine, 15 fois la gare de Chevaigné depuis Rennes en direction de Saint-Malo, et 14 fois dans le sens inverse. La gare est desservie 9 fois par jour (2 sens confondus) le week-end.

D'après le diagnostic du Plan Communal de Déplacements, il a été comptabilisé 211 montées/descentes par jour (soit 105 personnes – dont 90 personnes l'utilisent pour aller travailler). Sur les 105 usagers 48 % viennent en voiture, 11 % sont des passagers voiture, 27 % viennent à pied et 8 % à vélo. Les habitants de Mouazé, St Sulpice et dans une moindre mesure Mélesse sont captifs de la halte ferroviaire de Chevaigné pour aller sur Rennes.

Le bus

L'agglomération de Chevaigné est desservie par les lignes métropolitaines n° 71 et 94 du réseau de la métropole (STAR).

Le co-voiturage

Une aire de stationnement dédiée à la pratique du co-voiturage est aménagée à l'échangeur de la RD 175. Le parking d'une capacité de 35 places n'est utilisé que par 4 à 8 véhicules par jour (source : étude de déplacements, Pierre Couronné, septembre 2016).

Le réseau de voirie

Une seule voie permet l'accès au site « les Fonderies ». Il s'agit de la voie de desserte de la zone d'activités existante. Cette voie est aménagée de sorte qu'elle puisse être facilement prolongée vers le nord.

Sur le site de Grand-Champ, la seule voie d'accès existante est la route de la Motte. Il n'existe pas de voie prévue pour desservir le site depuis le lotissement existant situé en limite est.

Plusieurs rues desservent le centre-bourg de Chevaigné. Les principaux axes de circulation sont :

- La rue de la Mairie, prolongée par la rue d'Ille et Rance, suivant un axe nord-sud, en limite ouest du périmètre d'étude ;
- La rue de la Priouté, suivant un axe nord-est/sud-ouest ;
- La rue de Rennes, au sud du périmètre d'étude, qui suit un axe est-ouest et se connecte aux précédentes rues citées. Cette rue de Rennes permet l'accès au centre bourg depuis l'échangeur de la RD 175. Cette voie vient faire l'objet d'un aménagement, notamment pour ralentir les véhicules et sécuriser l'intersection avec la rue les Temps Modernes (ZAC de la Branchère).

La cartographie des temps d'accès aux commerces et services du quotidien réalisée dans le cadre de la révision du PLU de Chevaigné par l'AUDIAR, montre que tout le bourg de Chevaigné est accessible à pied (moins de 15 minutes) ou à vélo (moins de 5 minutes), y compris pour les sites de la ZAC des 3 Lieux.

Les modes doux ou actifs

Il existe un bon maillage de cheminements doux sur l'agglomération de Chevaigné et celui-ci est intéressant car il permet de parcourir le bourg en peu de temps. Pour autant ce réseau est relativement sous utilisé par un manque de mise en valeur et d'aménagement (éclairage, revêtement, signalétique et marquage au sol, aménagements des trottoirs, continuités cyclables, zones de rencontres).

Très peu de vélos sont observés en circulation et en stationnement (5 au total entre 15 et 18 h – jeudi 8 septembre 2016 - à noter la présence 3 vélos avec des sièges enfants). La présence de 8 vélos enfants dans l'abri-vélo situé à l'entrée de l'école publique juste avant l'heure de sortie (des élèves sont partis avec des parents à vélo ou à pied, des élèves de primaire sont partis seuls).

En dehors des arrivées et sorties d'école peu de présence de piétons dans le bourg. Les piétons sont surtout des automobilistes qui finissent leurs déplacements à pied (vers le lieu de travail, commerce, équipement...). A la sortie et entrée des écoles, présence d'enfants à pied, à vélo en trottinette, parents avec poussettes qui s'adaptent à l'omniprésence des voitures.

j) La gestion des déchets

Le service de collecte, traitement et de valorisation des déchets ménagers et recyclés est assuré par Rennes Métropole.

Les déchets seront traités en « porte à porte ».

3.4 La desserte en réseaux

L'assainissement des eaux usées et pluviales

La gestion des eaux pluviales et eaux usées

Secteur de Grand Champ

Le réseau gravitaire EP reprend actuellement les branchements particuliers et les grilles de la Route de la Motte. Au nord du secteur de Grand Champ, le réseau EP est géré par un fossé de part et d'autre de la Route de la Motte. Cette antenne se dirige vers le passage à niveau SNCF. La seconde antenne récupère les eaux pluviales du lotissement placé Rue du Tertre, Rue de la Grande Haie et rue de la Vieille Cour. Son exutoire se jette dans un fossé dans l'espace vert au pied du talus de l'ancienne aire de jeu. Celui-ci comporte deux entrées qui représentent d'après les DT une reprise de 9,5 ha minimum. Après un passage dans un fossé, ce réseau passe sous la voie SNCF par le biais d'un dalot.

Le réseau gravitaire EU ne compte qu'une antenne à proximité. Partant de la salle polyvalente en son point haut, elle traverse le lotissement voisin de Grand Champ pour rejoindre l'Allée du Moulin.

Les réseaux d'Eau potable, sur notre secteur d'étude, ont des diamètres variant de 90 à 140 mm.

Ce réseau transite via la Route de la Motte par un Ø90 PVC depuis la rue de la mairie jusqu'à la traversée SNCF.

Dans le cadre de la réalisation des travaux, il est notamment prévu

La suppression du triple réseau en début de rue de la motte (côté rue de la mairie).

Le changement du PVC Ø90 datant de 1978.

Le renforcement du réseau de distribution pour pouvoir subsister à l'alimentation de la ZA.

Secteur Fonderie

La gestion des EP et des EU dans le secteur de Fonderie se fait via deux réseaux séparatifs gravitaires EU et EP. Tandis que le réseau EU recueille les branchements Rue Felix Depali pour transiter via la route des Fonderies, le réseau EP, suivant un itinéraire semblable, se rejette dans un bassin de rétention. Celui-ci se trouve sur une placette au fond de la rue Felix Depali.

Secteur Cœur de Bourg

Dans le secteur du Cœur de bourg, les DT mettent en avant des canalisations d'eau potable de diamètres variés allant du Ø50 au Ø160. Un double réseau est présent au Nord de la rue de la mairie avec en parallèle un Ø100 en fonte de 1966 et un Ø160 en PVC de 1987.

Dans le cadre de la mission de Maîtrise d'œuvre il est prévu :

- Sur la rue de la Mairie, un transfert des branchements de la fonte Ø100 de 1966 sur la PVC Ø160 de 1986, voir plan N°1

- Sur la place de l'église, quelques réseaux en domaine privé susceptible d'être abandonnés et les branchements associés à reporter en limite de parcelle privé/public (bande de 1m), voir plan N°2
- Sur le chemin du Pic, selon l'aménagement de surface, la conduite PVC de 1966 Ø63 pourra être renouveler (risque de croisement avec le projet d'aménagement), voir plan N°3

La distribution énergétique

Secteur Grand Champ

Du réseau HTA est partiellement présent dans la zone d'étude, notamment au nord du projet. En effet le long de la route de la Motte se trouve, entre le N°21 et le passage SNCF, un réseau HTA en aérien. Ce réseau se raccorde sur le transformateur situé à l'entrée du parking de la salle polyvalente. Nous devrions repartir de ce transformateur pour raccorder le lotissement Grand Champ. De plus, le réseau Basse Tension est majoritairement posé sous trottoir dans la continuité de la Route de la Motte vers la rue de la Mairie.

Secteur Fonderie

Le secteur de fonderie est alimenté par un transformateur distribuant de la basse Tension dans la ZAC. Celui-ci est alimenté par Haute Tension notamment via un réseau souterrain qui passe aérien au niveau d'une des parcelles de l'opération. Une opération d'effacement de ce tronçon sera sans doute impérative.

Secteur Cœur de Bourg

D'après les DT, nous constatons qu'une majorité des réseaux électriques qui passent au niveau du secteur Cœur de Bourg sont de la basse tension alimentée par le transformateur situé derrière le presbytère (futur bibliothèque). Un coffret situé derrière l'arrêt de bus Rue de la mairie semble être le départ d'un réseau non repéré mais mentionné passant par la rue de la Priouté.

D'autre part, contre la limite Sud Est de l'enceinte du cimetière se trouve un transformateur alimentant la rue de Rennes ainsi que le chemin du Pic.

Aucun déplacement de transformateur n'est prévu à ce jour dans le cadre des travaux.

La canalisation Gaz

Secteur Grand Champ

Les DT ne montre pas de réseau gaz passant au droit du futur aménagement. Le réseau existant semblerait s'arrêter au niveau du N°21 de la Route de la Motte. Le reste de la rue en revanche (partie allant vers la rue de la mairie) semble être approvisionné par un PE Ø63 de 1998. Dans le cadre du raccordement du futur lotissement, nous viendrons chercher le branchement dans la Route de la Motte.

Secteur Fonderie

Le secteur des Fonderie étant en extrémité de la ville de Chevaigné, elle est alimentée en gaz par un réseau PE Ø63 de 1998. Nous raccorderons l'extension de la Zac sur ce même réseau.

Secteur Cœur de Bourg

Passant rue de la mairie, le réseau Ø125 PE de 1997 dessert une grosse partie du reste de la ville. De cette artère, des antennes partent en Ø63 pour alimenter les petites antennes perpendiculaires à la rue de la mairie.

Il est à noter qu'aucun réseau gaz ne semble traverser la rue de la Priouté dans la mesure où celle-ci est alimentée par deux antennes à chaque extrémité.

Eclairage public

La section de la route de la motte situé au nord du projet de Grand Champ n'est pas éclairée. La section comprise entre le N°21 et la rue de la mairie est éclairée par du matériel ayant été changé vraisemblablement en 2013 (d'après photos Google map). Les DT ne nous permettent cependant pas de situer le réseau enterré sur la totalité des 3 opérations, bien que les candélabres soient repérés sur le plan topographique des lieux.

Le réseau de télécommunication

Secteur Grand Champ

Au Nord de Grand Champ, sur la Route de Motte, le réseau de télécommunication est aérien. Celui-ci repasse en souterrain au niveau du N°21 de la Route de la Motte. Le projet de Grand Champ se raccordera sur le réseau de la route de la Motte.

A l'issue des travaux, il est envisageable d'effacer la partie comprise entre les deux raccordements du projet Grand Champ, le réseau étant bouclé à l'intérieur du lotissement.

Secteur Fonderie

A l'image du cœur de bourg, les réseaux télécom présent dans l'emprise du secteur Fonderie sont entièrement souterrains. Les DT ne mentionnent cependant pas de réseaux de fibre optique.

Secteur Cœur de Bourg

Dans le secteur Cœur de Bourg le réseau de télécommunication est entièrement souterrain. Nous retrouvons dans l'emprise des travaux, sous la rue de la mairie, un réseau de fibre optique.

4 PARTI D'AMENAGEMENT RETENU - L'OBJET ET LA JUSTIFICATION DE L'OPERATION

4.1 Analyse des scénarios étudiés

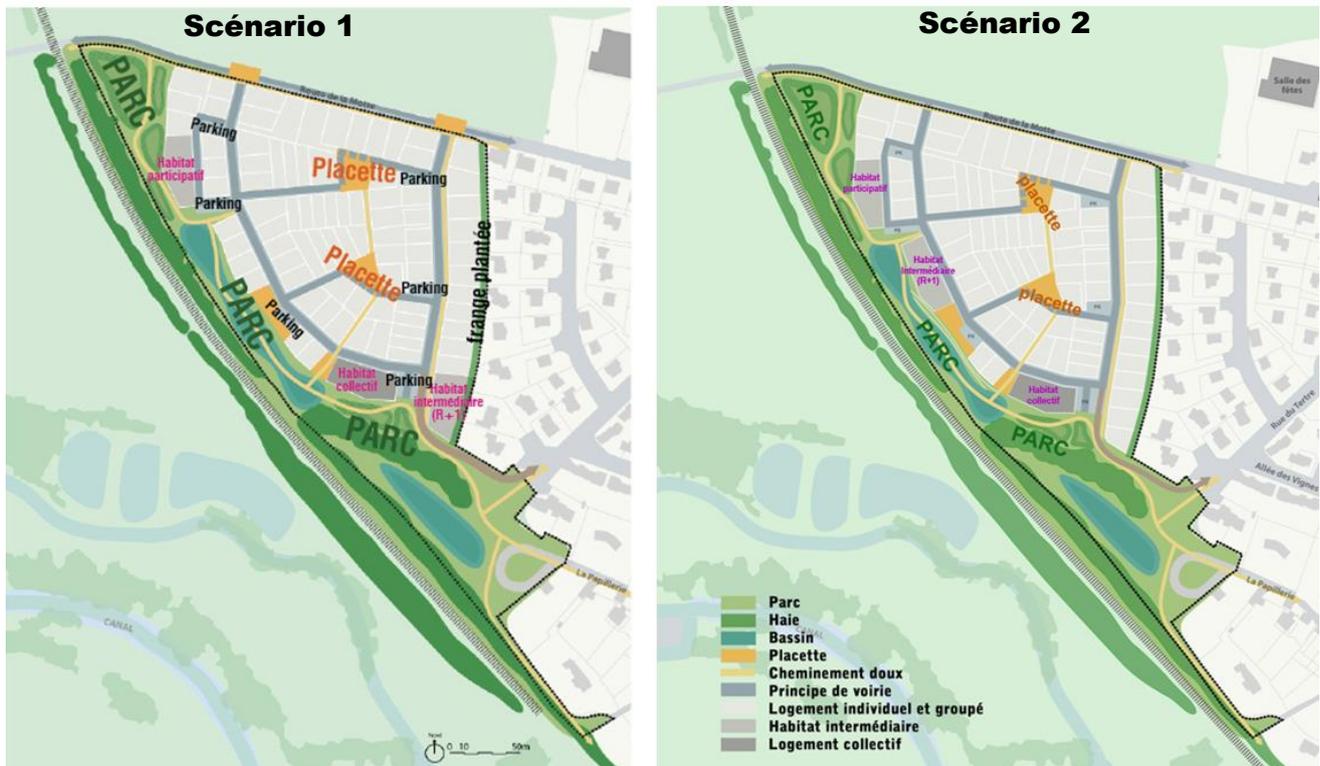
Secteur Grand Champ : un quartier tourné vers le paysage

Le projet d'aménagement du secteur de Grand Champ répond à plusieurs enjeux urbains et paysagers définis en concertation avec les habitants de Chevaigné.

Les enjeux sont ainsi de :

- Explorer les nouvelles formes d'habiter pour aller au-delà des lotissements traditionnels,
- Donner à voir le paysage,
- S'inscrire dans la géographie du site : Valoriser la pente et l'orientation propices à une architecture bioclimatique et à une économie des sols,
- Dessiner la silhouette nord-ouest du village : construire la limite de la zone agglomérée avec la campagne environnante.

Sur la base de ces enjeux d'aménagement, deux scénarios différenciés ont été dessinés lors des études urbaines préalables. L'un propose de penser un quartier tourné vers le grand paysage, en aménageant un parc public qui se déploie à partir des haies d'intérêt du site, tout en permettant une mise à distance entre les futures habitations et la voie ferrée. L'autre scénario propose quant à lui de mailler le quartier avec trois trames vertes aménagées comme des allées plantées.



S1: un quartier tourné vers le grand paysage

Les + (6)

- Bon maillage des cheminements dans le quartier et vers le centre-bourg ;
- Création d'une identité de quartier (petites places) ;
- Une diversité des typologies d'habitat intéressante en lien avec la géographie ;
- Une desserte viaire optimisée en terme de linéaire ;
- Une gestion des déblais-remblais intégrée ;
- Un pré-verdissement (frange plantée et clôturée dans la future partie privative).

Les – (2)

- Voies secondaires positionnées dans la pente, ingénierie plus importante ;
- Des parcelles en drapeau (accès par un chemin privatif à une parcelle lui donnant une forme de drapeau).

S2: un quartier maillé de trames vertes

Les + (1)

- Bon maillage modes doux au territoire et au centre-bourg.

Les – (4)

- Diversité des typologies d'habitats plus limitée du fait de l'organisation du quartier ;
- Absence de courées/placettes (pas d'identité propre au quartier, de lieux de rencontre pour les habitants) ;
- Un linéaire de voirie important ;
- L'épaisseur de la coulée verte limite la gestion des déblais.

** La sortie viaire par la place du Tertre est une hypothèse qui ne dépend pas d'un scénario ou d'un autre, elle n'a donc pas été retenue comme critère de comparaison.*

	Scénario 1	Scénario 2
% espaces publics/privés	66% d'espaces publics Hors parc: 25%	50% d'espaces publics Hors coulée verte: 34%
Nombre de lgts	97 lgts	101 lgts
Qualité des espaces publics	+ Des espaces publics structurants hiérarchisés entre : <ul style="list-style-type: none"> • Le parc (espace public d'échelle communale) • Les placettes (polarités de proximité) 	Une trame verte irriguant le quartier, entre : <ul style="list-style-type: none"> + La coulée verte (interface écologique et paysagère) + Les allées plantées, (supports des espaces publics de proximité)
Formes urbaines	+ Diversité des typologies d'habitat individuel intéressante en lien avec la géographie	+ Diversité des typologies plus limitée du fait de l'organisation du quartier
Desserte viaire et PK	+ Desserte viaire optimisée en terme de linéaire. + Voies secondaires (système de courées) positionnées à travers la pente (faisabilité technique à étudier dans le détail)	+ Linéaire de voirie important. (Système de voirie principale le long des allées plantées qui ne dessert qu'un côté de la voie)
Modes doux	+ Bon maillage au territoire et au centre-bourg. Cheminement mettant à distance le lotissement existant du nouveau quartier	+ Bon maillage au territoire et au centre-bourg
Gestion des déblais/remblais	+ Intégrée à la composition du parc (modèles permettant de gérer tous les déblais des espaces publics)	+ L'épaisseur de la coulée verte limite la gestion des déblais. (Mais peuvent être gérés dans les allées plantées pour 50% des déblais)

Figure 13 : Tableaux de comparaison des 2 scénarios (source : Note de présentation de la ZAC – dossier de création, SCE ateliersup+, janvier 2018)

Les variations de ces deux scénarios ont fait l'objet d'une comparaison et ont été soumises aux habitants de Chevaigné lors d'une première réunion publique le 22/06/2017 (cf. tableaux ci-dessus). Les deux scénarios ont été présentés en réunion publique et sur les panneaux d'exposition. Suite à cette démarche de concertation, un scénario a été retenu comme schéma d'aménagement de principe pour l'opération.



Parti-pris urbain et paysager

Le plan d'aménagement de principe retenu déploie un parc d'environ 2Ha, situé sur la frange sud et ouest du secteur, qui **donne à voir et met en scène le paysage de la vallée**.

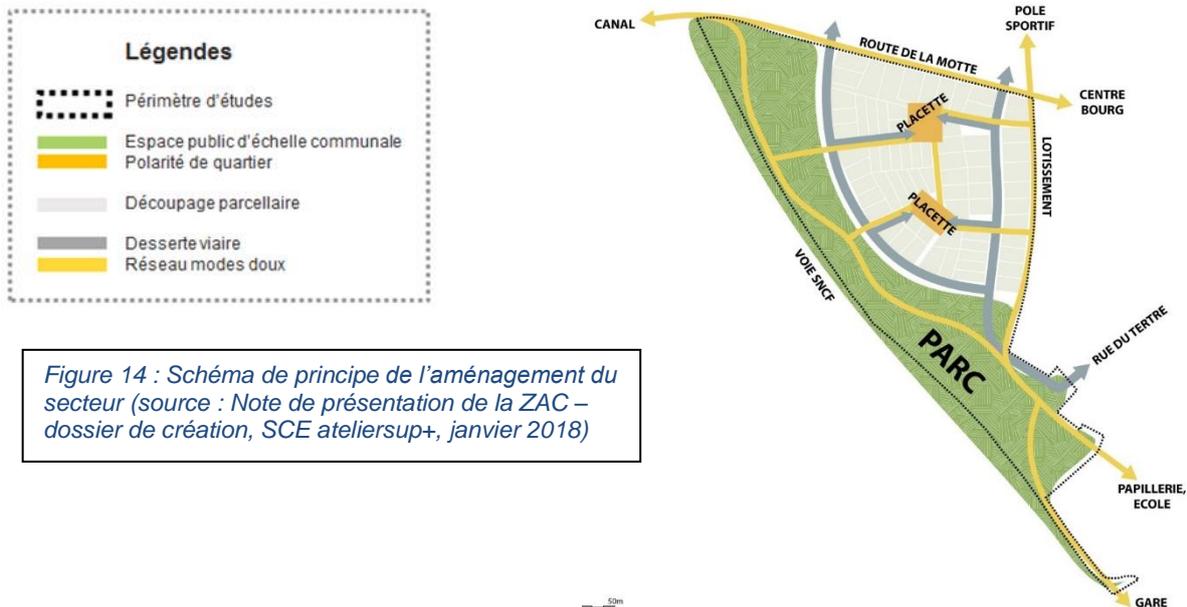
Ce parc se déploie le long des haies d'intérêt du site et permet une mise à distance du futur quartier d'habitat par rapport aux éventuelles nuisances sonores de la ligne ferroviaire St Malo-Rennes.

Cet espace est également **un lieu de ressourcement et de balades**, qui permet de faciliter les connexions modes doux au territoire (vers le centre-bourg, la gare et le canal). Il est d'échelle et d'intérêt communal.

Des jeux de modelés de terrain inclus dans l'emprise du parc permettent de gérer au maximum les déblais/remblais issus des terrassements de l'opération. Aussi, **le parc intègre les bassins de gestion des eaux pluviales** (envisagés en limite sud-est du secteur Grand Champ et en limite ouest du secteur des Fonderies) qui deviennent des théâtres de verdure, accessibles et intégrés au paysage, s'ouvrant sur la vallée.

Le projet s'insère dans la pente marquée du site et valorise l'orientation sud-ouest pour les constructions.

Des placettes, espaces publics de proximité et lieux de rencontre pour les habitants, viennent enrichir l'offre d'espaces publics du quartier en facilitant la convivialité à l'échelle d'unités de voisinage. Aussi, l'aménagement de ces petites places permet de créer une identité de quartier mais aussi de hiérarchiser et limiter les espaces publics entre des espaces d'échelle communale, reliant Grand Champ au centre-bourg et des polarités de proximité (squares, placettes).



Fonctionnement viaire

L'organisation de la voirie se base sur deux grands principes :

- Créer une voie structurante en boucle branchée en deux points sur la Route de la Motte (accès principaux du quartier). Un raccordement viaire (voie apaisée secondaire) depuis la Rue du Tertre vient se brancher à cette boucle structurante et permet une troisième sortie viaire du quartier ;
- Affirmer un système de « voies partagées » plus intimes, limitées à la desserte d'unités de voisinage et donnant la priorité aux piétons. Ces voies partagées donnent également accès aux placettes de cœur de quartier.

Répartition du programme et découpage parcellaire

Les îlots d'habitat collectifs et de logements intermédiaires s'insèrent dans la partie la plus basse du site, en frange du parc, afin de bénéficier de vues dégagées sur l'espace naturel et pour relier aisément le centre-bourg et l'école à pied et à vélo.

Concernant l'habitat individuel (opérations groupées et lots libres), de nouvelles formes d'habitat sont explorées pour aller au-delà des lotissements traditionnels et pour conjuguer intimité et proximité urbaine. Aussi, un travail fin de définition des typologies d'habitat a été pensé en lien avec la géographie du site. Des typologies d'habitat diversifiées se déploient en fonction des vues, du paysage, de la topographie et de l'accès à chaque parcelle. Aussi, les plus grandes parcelles d'habitats individuels s'organisent en frange est du site, afin de maintenir une lisière plantée assurant un filtre visuel avec les habitations du lotissement adjacent. Il s'agit également de proposer une architecture contemporaine et des gabarits en continuité avec l'existant.

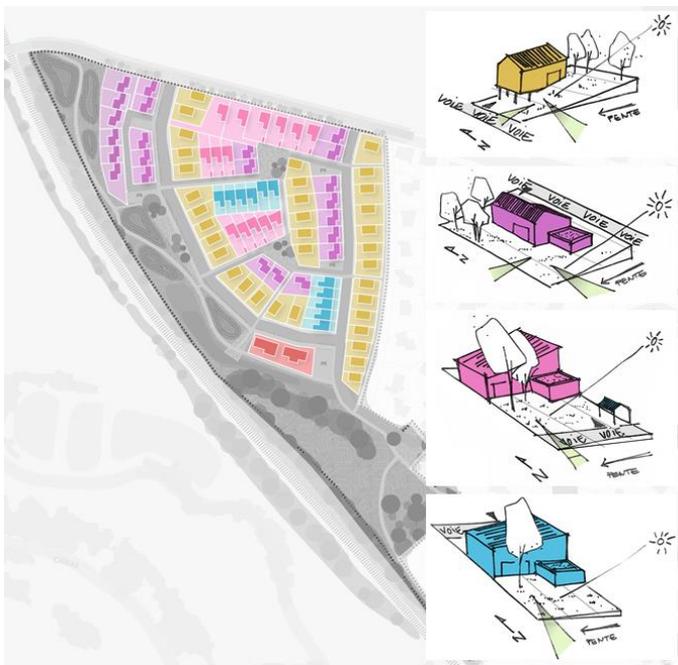


Figure 15 : Schéma de principe de recherches sur les formes urbaines (source : Note de présentation de la ZAC – dossier de création, SCE ateliersup+, janvier 2018)

Gestion du stationnement

Le stationnement privé est géré individuellement sur chaque parcelle et répond aux attentes actuelles du Plan d'Occupation des Sols de la commune. Pour les lots à bâtir, il sera possible d'aménager 2 à 3 places de stationnement par logement selon la taille de la parcelle.

Sur l'espace public, de petites poches de stationnements sont prévues le long de la voie de desserte principale afin d'inciter aux reports modaux (de la voiture vers les modes doux) dans les cœurs de quartiers. Ces poches permettent de créer environ 40 à 50 places de parking visiteurs.



Figure 16 : Schéma de principe d'aménagement du secteur Grand Champ (source : Note de présentation de la ZAC – dossier de création, SCE ateliersup+, janvier 2018)

Secteur Centre-bourg : affirmer une place centrale et optimiser le réseau viaire

Les enjeux issus du diagnostic du secteur du Centre-bourg sont de :

- Renouveler le tissu urbain au profit d'un complément de programmation résidentielle et d'équipement,
- Mieux structurer et valoriser les espaces publics,
- Créer du lien, poursuivre le maillage de chemins piétons,
- Accueillir de nouvelles populations pour plus de mixité intergénérationnelle dans le cœur de bourg.

Lors de l'atelier de concertation « Centre-bourg : espaces publics, formes urbaines et usages » organisé en décembre 2016, des propositions fortes ont été formulées pour l'aménagement du centre-bourg. Celles-ci ont servi de socle à l'esquisse du projet d'aménagement. Sur cette base, deux scénarios ont été dessinés afin de tester la composition globale du quartier.

Le projet d'aménagement du secteur Centre-bourg intègre comme invariants :

- **L'intégration d'une nouvelle animation dans le centre-bourg** (autour du presbytère), qui soit un équipement mixte réunissant des activités culturelles et associatives ;
- **L'aménagement d'une véritable place publique** : espace central, visible et polyvalent à l'échelle de la commune ;
- **Une hiérarchisation de la desserte viaire entre la Rue de la Mairie apaisée et des voies secondaires desservant les nouveaux îlots ;**
- **Une réflexion pour intégrer les formes urbaines au contexte local**, avec des matériaux de qualité, préservant l'intimité des futurs habitants et des riverains.

Les deux scénarios proposés lors des études préalables reprennent ces invariants, tout en intégrant des variations dans l'aménagement du quartier. Ces variations ont fait l'objet d'une comparaison (cf. tableau ci-dessous). Elles ont également été présentées en réunion publique et sur les panneaux d'exposition. Suite à cette démarche de concertation, un scénario a été retenu comme schéma d'aménagement de principe pour l'opération.

COMPARAISON DES SCÉNARIOS

Scénario 1 : affirmer une place centrale et irriguer le bourg

Les + (1)

- Un nombre de places de parking visiteurs conséquent à proximité de l'équipement (40 places);

Les – (2)

- La place publique donne sur une aire de stationnement ;
- Création d'un petit collectif Rue des Courtils (transition avec le lotissement peu évidente).

** L'ouverture à la circulation (ou non) de la Rue des Courtils est une hypothèse qui ne dépend pas d'un scénario ou d'un autre, elle n'a donc pas été retenue comme critère de comparaison.*

Scénario 2: affirmer une place centrale et optimiser le réseau viaire. (Plan d'aménagement pressenti)

Les + (3)

- Scénario évolutif (Salle des Tilleuls conservée qui peut muter à terme pour proposer plus de logements) ;
- Le bâti collectif permet d'asseoir la place centrale ;
- Les franges du lotissement sont uniquement bâties avec de l'individuel dense.

Les – (1)

- 9 places de parking en moins.

Figure 17 Tableau de comparaison des 2 scénarios (source : Note de présentation de la ZAC – dossier de création, SCE ateliersup+, janvier 2018)

Parti urbain et paysager

Le plan d'aménagement retenu affirme l'aménagement d'une véritable place publique en cœur de bourg. Celle-ci vient enrichir l'offre d'espaces publics de la commune et permet un rééquilibrage de la centralité urbaine entre le nord du centre-bourg (pôle mairie-école-église) et le sud (pôle commerces-gare-quartier de la Branchère).

Cette place publique intègre :

- le parvis de la mairie réaménagé afin de donner plus de lisibilité à l'hôtel de ville depuis le centre-bourg,
- un plateau apaisé permettant de limiter la vitesse des véhicules circulant sur la Rue de la Mairie,
- un espace libre « utile » d'environ 700m², permettant l'organisation d'évènements communaux et de festivités.

Cette place de cœur de bourg s'articule avec une réserve foncière permettant l'intégration, à termes, d'une nouvelle animation autour du presbytère existant. Cette animation prendra la forme d'un équipement mixte, à destination culturelle et associative, dont la programmation est en cours de définition.



Figure 18 : Schémas de principe illustrant les 2 scénarios d'aménagement
 (source : Note de présentation de la ZAC – dossier de création, SCE ateliersup+, janvier 2018)

Fonctionnement viaire

L'opération est l'occasion de restructurer et de hiérarchiser les flux de circulation automobile du centre-bourg.

L'axe principal qu'est la rue de la Mairie, sera apaisé. Deux plateaux surélevés viendront limiter la vitesse des véhicules au niveau de la place centrale et du parvis de l'école privée. Une bande plantée sera maintenue afin de créer une voie verte à l'écart des voitures, facilitant les déplacements à pieds et à vélos dans le cœur de bourg.

Des voies secondaires plus étroites, desservant les nouveaux logements, seront aménagées. Elles permettront également de connecter les quartiers résidentiels attenants (depuis la rue de la Priouté) à la rue de la Mairie.

La Rue des Courtils sera maintenue en impasse compte-tenu de la proximité immédiate de la voie créée reliant la rue de la Priouté. Une venelle réservée aux piétons et aux cycles sera aménagée afin de garantir un accès facilité aux modes doux vers la nouvelle place centrale.



Figure 19 : Illustration de principe de la restructuration de la rue de la Mairie

Formes urbaines et découpage parcellaire

L'opération, sur le secteur du centre-bourg, est l'occasion de densifier le tissu urbain existant en accueillant des logements sous une forme collective et dense, dans une recherche de mixité intergénérationnelle.

Le plan d'aménagement retenu prévoit de restructurer l'axe principal du centre-bourg en y déployant un front urbain discontinu, ponctué de trois îlots de logements collectifs. Le gabarit de ces derniers respecte le règlement du POS, à savoir 12m maximum, et s'inscrit dans la continuité du bâtiment collectif déjà présent le long de la Rue de la Mairie.

Le plan d'aménagement retenu privilégie également l'implantation d'un bâti collectif en lien avec la place centrale (plutôt qu'une poche de stationnement comme proposé dans le scénario 2) afin d'asseoir cette place.

Pour créer une couture urbaine douce, le plan retenu intègre les franges du lotissement existant. Celles-ci sont uniquement bâties avec de l'habitat individuel plutôt qu'avec du logement collectif.

Le scénario retenu présente également l'intérêt d'être évolutif : la Salle des Tilleuls est conservée et peut muter à termes pour proposer plus de logements (3 parcelles de logements individuels).

Gestion du stationnement

Le stationnement privé est géré individuellement sur chaque parcelle et répond aux attentes du Plan d'Occupation des Sols de la commune. Aussi, pour les logements collectifs, il sera possible d'aménager 1,5 place de stationnement par logement sur chaque îlot. Pour les logements individuels, il sera possible d'aménager 2 places de stationnement par logement sur chaque parcelle.

Sur l'espace public, des places de stationnement longitudinales sont maintenues le long de la rue de la Mairie. Des poches de stationnements sont également prévues autour du presbytère (à destination du futur équipement et comme parking visiteurs des futures habitations). Environ 30 places de stationnement seront également aménagées autour du cimetière, afin de compléter l'offre de stationnement du parking de la gare, aujourd'hui saturé.



Figure 20 : Schéma de principe d'aménagement du secteur du Centre-bourg (source : Note de présentation de la ZAC – dossier de création, SCE ateliersup+, janvier 2018)

Secteur Fonderies

Le projet d'aménagement du secteur des Fonderies répond à plusieurs enjeux urbains et paysagers :

- Penser l'extension de la Zone d'Activités à l'échelle de la commune comme marqueur de la dynamique d'activités ;
- Poursuivre la dynamique économique de la commune de Chevaigné ;
- Optimiser le linéaire de voirie dans la continuité des aménagements réalisés dans la Zone d'Activités actuelle ;
- Préserver les haies bocagères d'intérêt en limite sud et ouest ;
- Proposer un découpage parcellaire souple et adapté aux nouvelles activités

Un plan d'intentions, reprenant ces enjeux d'aménagement a été dessiné lors des études préalables (cf. plan ci-après).

Parti-pris urbain et paysager

Ce plan d'aménagement de principe propose d'inclure la nouvelle Zone d'Activités dans la continuité des aménagements réalisés dans la Zone d'Activités actuelle, située au sud du secteur. L'idée est de penser des espaces publics fonctionnels, assurant une bonne intégration et une bonne desserte des futures constructions, mais de les limiter en termes d'emprise afin de rester dans une logique de simplicité et d'efficacité.

Un bassin de gestion des eaux pluviales s'installe en frange sud-ouest de l'opération, au niveau du point le plus bas du secteur et dans la continuité du bassin de la ZA actuelle.

Le projet préserve les deux haies bocagères d'intérêt présentes sur le secteur en frange sud et ouest. La haie située sur la limite ouest sert notamment de filtre visuel entre le projet et l'espace agricole, elle permet de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions depuis l'entrée Nord de Chevaigné par la Route du Bois Denial.

Fonctionnement viaire

Le projet propose d'inclure une voie de desserte en boucle qui se branche en deux points à la Rue Felix Depail desservant la ZA actuelle. Cette voie, au linéaire optimisé, permet de desservir l'ensemble de l'opération et présente un profil similaire à celui de la Rue Felix Depail.

Insertion du programme et découpage parcellaire

De par sa position stratégique en vitrine sur la RD 175, le projet permet de marquer la dynamique d'activités de Chevaigné. Aussi, le découpage parcellaire propose de grandes parcelles d'environ 3000m² qui s'ouvrent sur la RD pour bénéficier d'un effet vitrine. Un parcellaire de taille plus réduite (parcelles d'environ 1000m²) s'inscrit en cœur de la ZA à destination de petites entreprises et d'artisans. Cette répartition, souple, pourra évoluer en fonction des besoins des entreprises qui souhaitent s'installer sur le secteur.

Gestion du stationnement

Le stationnement privé est géré individuellement sur chaque parcelle et répond aux attentes du Plan d'Occupation des Sols de la commune. Sur l'espace public, des places de stationnement longitudinales pourront être aménagées et intégrées dans le profil de la nouvelle voie de desserte.



Figure 21 : Schéma de principe d'aménagement du secteur des Fonderies (source : Note de présentation de la ZAC – dossier de création, SCE ateliersup+, janvier 2018)

4.2 Le choix du scénario retenu

Les modalités d'insertion du projet dans l'environnement

Au regard des occupations existantes autour de la zone et des projets envisagés

Situé face à la plaine agricole et proche de l'Ille, les sites de projet s'inscrivent dans la continuité et au cœur d'un tissu urbain aux fonctionnalités déjà diversifiées.

Cette configuration a contribué à confirmer la pluralité des vocations souhaitées à savoir :

- l'accueil d'activités économiques bénéficiant d'une bonne accessibilité et d'une bonne visibilité, dans le prolongement de parcelles d'activités existantes,
- l'accueil d'un équipement public au cœur de la polarité mairie-église-écoles et au cœur du centre historique de la commune,
- l'accueil d'habitats au cœur du bourg et dans le prolongement de parcelles pavillonnaires, reliés à un paysage qualitatif.

La structuration du projet peut par ailleurs s'appuyer sur l'extension de la trame urbaine existante et sur les réseaux techniques en place.

Au regard de l'environnement

D'un point de vue environnemental, les terrains envisagés sont au cœur et en limite immédiate du tissu urbain existant, évitant ainsi la dispersion de l'habitat et des activités, optimisant de fait la gestion des eaux usées, des eaux pluviales, la desserte en eau, énergie, transports en commun.

L'emprise projet choisie permet par ailleurs d'éviter les sites naturels sensibles comme les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique identifiés au SCoT du Pays de Rennes ce qui évite d'y générer des incidences.

Le diagnostic environnemental réalisé en amont des études urbaines, a par ailleurs permis de mettre en avant que les trois secteurs du projet ne présentent pas d'enjeux environnementaux majeurs :

- Aucune zone humide n'a été identifiée sur les secteurs ;
- Les zones d'études ne sont ni traversées ni bordées par des cours d'eau ou des ruisseaux ;
- L'ensemble des formations végétales des secteurs d'étude est de caractère banal et ne présente pas d'espèces protégées et d'enjeux en terme patrimonial.
- En termes de faune, bien que quelques espèces animales soient protégées, il n'a été relevé sur les sites d'étude que des espèces communes qui ne présentent pas d'enjeu sur le plan patrimonial.
- En termes d'élément de « trame verte et bleue » et de connexions à d'autres sites, le rôle des sites d'étude est limité.

Les haies d'intérêt paysager, présentes sur les secteurs de Grand Champ et des Fonderies, sont maintenues à travers le projet. L'opération d'aménagement limite donc au maximum les impacts sur l'environnement, la biodiversité et s'inscrit dans une réflexion d'intégration au paysage local.

Les raisons au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

Au regard du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes

Le projet contribue à la concrétisation de deux des objectifs principaux du SCoT du Pays de Rennes qui identifie la commune de Chevaigné comme pôle de proximité. Le projet permet en effet :

- la réponse aux besoins en logements (liés au solde naturel positif ainsi qu'au resserrement des ménages) ;
- l'accueil des populations et le développement des activités, en réponse à la croissance démographique soutenue que le Pays de Rennes connaît.

De plus, l'opération respecte la densité de 25 logements/ha minimum imposée par le SCoT.

Il est en effet envisagé une densité moyenne d'environ 27 logements/ha pour le secteur de Grand Champ et une densité supérieure pour le secteur du Centre-bourg, de l'ordre d'environ 37 logements/ha. La densité moyenne de l'opération est donc supérieure aux 25 logements/ha imposés par le SCoT.

Au regard du Plan Local de l'Habitat

Le projet est destiné à répondre en partie aux besoins en développement de la Commune, avec un rythme de construction prévisionnel estimé de 21 logements par an pour un potentiel de l'ordre de 170 logements, compatible donc avec l'objectif fixé au PLH.

La programmation répond notamment aux enjeux fixés par le Plan Local de l'Habitat en termes de mixité sociale et de mixité des formes urbaines.

La programmation des secteurs Grand Champ et du Centre-bourg respecte la répartition suivante, fixée au PLH :

- Locatif social (Prêt Locatif à Usage Social - Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : 15 à 20%
- Accession aidée (PSLA) : 15%
- Produits régulés : 20%
- Produits libres : 45 à 50%

4.3

-
-
-
-

- Programme global prévisionnel des constructions

La surface de la ZAC Des Trois lieux est légèrement inférieure à 10 ha regroupe trois sites :

-un site d'extension de la ZA existante : Les Fonderies

La surface cessible est de 15.000m² soit **4.500 m² SP**.

-un site d'extension à vocation logements en frange de l'urbanisation existante : Grand-Champ

-un site de renouvellement urbain en centre-bourg : Le Centre-bourg

La ZAC Des Trois Lieux à vocation à accueillir du logement, dans le respect des engagements du Programme Local de l'Habitat de RENNES METROPOLE ainsi qu'un Pôle Associatif Culturel sous maîtrise d'ouvrage communale dans le secteur Centre-Bourg pour une surface plancher totale de 791 m² dont 108 m² du bâtiment existant (ancien Presbytère).

La surface cessible globale pour le logement est estimée à environ 35 000 m², correspondant à une surface de plancher (SDP) de l'ordre de **15 500 m²**.

Il s'agit en effet d'apporter sur la commune une offre complémentaire en logements surtout des logements individuels. Aussi l'objectif est de maintenir le niveau d'offre de logements locatifs sociaux et de proposer des typologies d'habitat variées :

- une offre individuelle dense et moyennement dense en transition avec les secteurs environnants à dominantes pavillonnaires, afin de maintenir les ménages sur l'agglomération et proches des services tout en répondant aux objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces.
- une offre de logements collectifs et de semi-collectifs attractive pour apporter une diversification par rapport à la large offre pavillonnaire de la commune, favorisant les parcours résidentiels.

La densité objectif de 25 logements/ha est conduite par les objectifs du SCoT et du PLH. La recherche d'économie de consommation foncière et la gestion harmonieuse des formes urbaines bâties et de leur rapport à l'espace public sont des enjeux fondamentaux du projet, s'inscrivant dans les principes des lois Grenelle, mais aussi répondant à l'échelle locale aux principes des Plans de Déplacements Urbains (et notamment au principe des courtes distances), du Programme Local de l'Habitat et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunall.

Secteur Grand Champ

Le secteur de Grand Champ accueille 117 logements environ et comprend :

- Des terrains à bâtir libres de constructeur,
- Des lots régulés « Maison + Jardin »,
- Des logements collectifs en locatif social,
- Des logements intermédiaires / collectif en accession aidée,
- Des logements groupés et intermédiaires libres (participatif).

Il présente une surface cessible totale d'environ 3.0 hectares.

Les îlots d'habitat collectifs et de logements intermédiaires s'insèrent dans la partie la plus basse du site, en frange du parc, afin de bénéficier de vues dégagées sur l'espace naturel et pour relier aisément le centre-bourg et l'école à pied et à vélo. Les constructions collectives présenteront un gabarit maximal de Rez-de-chaussée + 2 étages +combles ou attiques, respectant les préconisations du PLUi.

Concernant l'habitat individuel (opérations groupées et lots libres), de nouvelles formes d'habiter sont explorées pour aller au-delà des lotissements traditionnels et pour conjuguer intimité et proximité urbaine. Aussi, un travail fin de définition des typologies d'habitat a été pensé en lien avec la géographie du site. Des typologies d'habitat diversifiées se déploient en fonction des vues, du paysage, de la topographie et de l'accès à chaque parcelle.

Aussi, les plus grandes parcelles d'habitats individuels s'organisent en frange est du site, afin de maintenir une lisière plantée assurant un filtre visuel avec les habitations du lotissement attenant.

Un projet d'habitat participatif en logements groupés et intermédiaires est envisagé en frange Ouest.

Le stationnement privatif de toutes les constructions sera géré à la parcelle et répondra aux exigences du PLUi (soit 1p / LLS et 2pl autre logement pour Grand Champ).

Secteur Centre-Bourg

L'opération, sur le secteur du centre-bourg, est l'occasion de densifier le tissu urbain existant en accueillant des logements sous une forme collective et dense, dans une recherche de mixité intergénérationnelle.

Le secteur du Centre-Bourg accueille :

- 47 logements environ et comprend :
 - Des Terrains à bâtir libres de constructeur,
 - Des Lots régulés « Maison + Jardin »,
 - Des Logements collectifs en locatif social,
 - Des logements collectifs en accession aidée,
 - Des logements collectifs libres.
- Un pôle associatif communal

Il présente un surface cessible totale de 0.54 hectares.

Le plan d'aménagement retenu prévoit de restructurer l'axe principal du centre-bourg en y déployant un front urbain discontinu, ponctué de trois îlots de logements collectifs. Le gabarit de ces derniers s'inscrit dans la continuité du bâtiment collectif déjà présent le long de la Rue de la Mairie.

Le plan d'aménagement retenu privilégie également l'implantation d'un bâti collectif et de l'équipement en lien avec la place centrale afin d'asseoir cette place.

Les constructions collectives présenteront un gabarit maximal de Rez-de-chaussée + 2 étages +combles ou attiques, respectant les préconisations du PLUi.

Pour créer une couture urbaine douce, le plan retenu intègre les franges du lotissement existant. Celles-ci sont uniquement bâties avec de l'habitat individuel plutôt qu'avec du logement collectif.

Le stationnement privatif sera géré à la parcelle et répondra aux exigences du PLUi (soit 1p / LLS et 1.5pl Autre Logement dans le Centre-Bourg). Chaque maison individuelle bénéficiera de 2places de stationnement sur sa parcelle.

4.3 Définition du périmètre de DUP

L'opération « ZAC Des Trois Lieux » a pour objectif de poursuivre le développement de la Commune en proposant une offre diversifiée des formes et des typologies d'habitat dans le respect du PLH de Rennes Métropole et des règles de densité du SCOT; en accompagnement du logement, réaliser des équipements en conformité avec les besoins de la commune; sur le secteur des Fonderies, permettre l'accueil et le développement d'activités artisanales et de services dans la commune. Le travail est réalisé en assurant la maîtrise des coûts et des péréquations.

Les secteurs du centre-bourg et de Grand champ représentent environ 170 logements dont 15% en locatif social et 15 % en accession aidée.

De par ces objectifs de production de logements, d'espaces publics et d'équipements, l'opération répond donc à la notion d'utilité publique.

Pour la ZAC Des Trois Lieux, pour des raisons de maîtrise foncière et de cohérence du projet, le périmètre de DUP correspond au périmètre de la ZAC.

ANNEXES

- *Plan masse et proposition de phasage de la ZAC Des Trois Lieux – AVP mai 2020*
- *Plan de zonage PLUi approuvé en décembre 2019*
- *Orientations d'Aménagement et de Programmation, PLUi approuvé en décembre 2019*

ANNEXE 1 – PLAN MASSE ET PHASAGE

Secteur Centre-Bourg

Les premiers travaux du centre-bourg concerneront les voiries de desserte et les réseaux et du Pôle Associatif Communal ainsi que les travaux de desserte des maisons individuelles.

Les bâtiments collectifs seront réalisés dans un second temps et les travaux de la place en dernier lieu.

Secteur Grand Champ

Sur ce secteur, trois tranches sont identifiées en fonction des bassins versants et quasi-équivalente en terme de nombre de logements à savoir :

- 40 logements pour la Tranche 1
- 34 logements pour la Tranche 2
- 43 logements pour la Tranche 3



Secteur des Fonderies

Le secteur des Fonderies sera réalisé en une seule tranche.

L'ordre de réalisation des secteurs se fera en fonction de la maîtrise foncière

