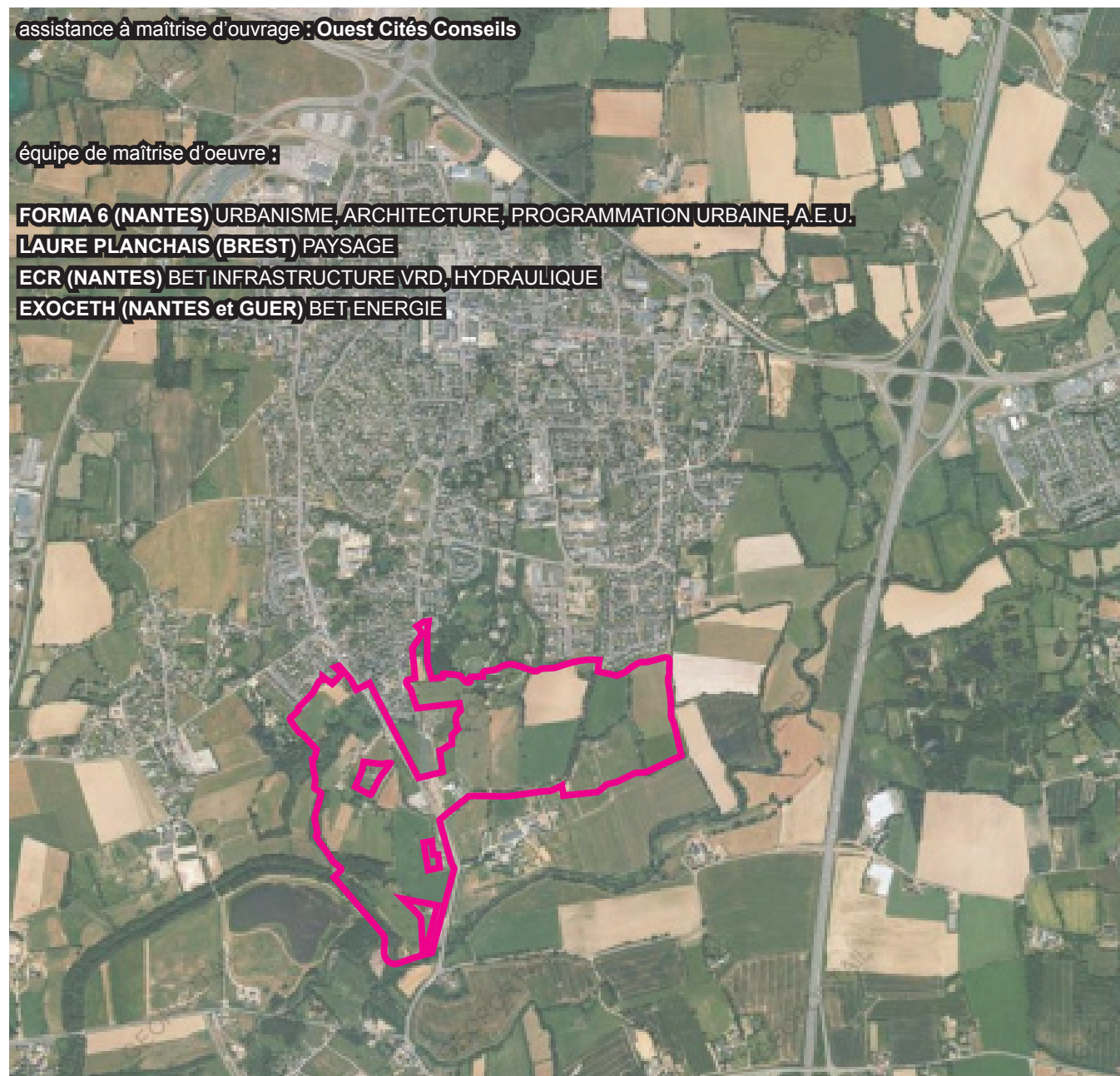


## Dossier de réalisation de la ZAC

Décembre 2011

# 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



Ce présent dossier constitue le rapport de présentation qui sera joint au dossier de réalisation de la ZAC « Les Portes de la Seiche » à Chartres-de-Bretagne (sur la base d'une actualisation du dossier de création de septembre 2010) en complément du Programme Global des Constructions, du Programme des Equipements Publics, des modalités prévisionnelles de financement et de l'étude d'impact mise à jour.

## **Sommaire**

---

- 1. Un projet s'inscrivant dans la stratégie urbaine de la commune.....p 1**
- 2. Une démarche d'urbanisme innovante : la rive de terre.....p 3**

## ***1. Un projet s'inscrivant dans la stratégie urbaine de la commune***

---

Chartres-de-Bretagne est une commune stratégique pour l'implantation et la création de futurs logements : elle est située en première couronne de Rennes et elle constitue un pôle d'emploi dynamique (entreprise PSA...).

L'urbanisation de la ZAC les Portes de la Seiche participe à la structuration du centre ville élargi de Chartres-de-Bretagne en créant une opération majeure à l'échelle de la commune en matière de développement d'habitat.

Cette ZAC se situe entre la partie agglomérée existante et la vallée de la Seiche. Localisé en limite communale Sud, le site est distant d'environ 1,5 km du centre historique, principal pôle commercial et de services de Chartres-de-Bretagne. La future ZAC sera considérée comme l'entrée Sud de la Ville.

Les limites du périmètre de ZAC sont les suivantes :

- au Nord : le tissu urbain existant et le parc de loisirs,
- à l'Ouest : la limite communale avec la ville de Bruz,
- à l'Est : la limite des 500 mètres vis-à-vis de la RN 137,
- au Sud : la rivière la Seiche.

La ZAC fait environ 56 hectares mais les surfaces potentiellement constructibles portent sur une superficie de l'ordre de 40 ha ; les 16 autres hectares correspondant à la zone Sud (plaine inondable de la Seiche > zonage PPRI).

Son dimensionnement permet la construction d'environ 1250 logements. Sur la base de 2,3 habitants par logement (sans tenir compte du phénomène de diminution du nombre de personnes par logement), cela permettrait d'atteindre environ 3000 habitants supplémentaires sur la commune.

L'accueil de cette nouvelle population est compatible avec le très bon niveau d'équipements actuel de la Commune. Cette nouvelle population est au contraire nécessaire pour optimiser l'utilisation de ses équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs et de santé et notamment pour permettre le maintien de l'offre scolaire.

En référence aux dispositions et orientations du Plan Local d'Urbanisme, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, du Programme Local de l'Habitat, et du SCOT du Pays de Rennes, le projet d'urbanisation de la ZAC « Les Portes de la Seiche » précise et développe un parti d'aménagement qui affirme la vocation de transition du site, entre ville, campagne et rivière, dans le respect de l'environnement paysager et écologique.

Ce nouveau quartier répond aux principaux objectifs des différents documents d'urbanisme, à savoir :

- préserver l'attractivité de la métropole,
- combattre la hausse des prix et des loyers,
- accueillir les jeunes actifs dont Rennes Métropole a besoin pour assurer son avenir,
- maintenir et développer les dispositifs d'accès au logement pour les plus démunis,
- proposer des solutions adaptées aux personnes âgées,
- économiser l'espace en évitant l'étalement urbain.

En permettant :

***La limitation des conséquences de l'extension urbaine*** : Ce secteur appartient au périmètre du centre ville élargi (zone 2AU au PLU), sur un site pour l'instant à dominante rurale. La mutation projetée encourage une extension dense de l'agglomération, afin d'économiser le foncier et de permettre à tous de bénéficier au plus près des services publics et privés offerts par la ville de Chartres-de-Bretagne.

***La valorisation du cadre urbain, paysager, environnemental et écologique du site*** : Le projet d'aménagement urbain s'appuie sur les zones de champs urbains prescrites aux SCOT (espaces agro-naturels et/ou forestiers, qui ont vocation à le rester durablement) et maintient au sein des futurs espaces urbanisés des zones de perméabilité biologique. L'ouverture progressive du nouveau quartier du centre ville élargi vers les bords de la Seiche valorise l'image de la « rive de terre » Sud de la zone agglomérée de la commune et permet un traitement qualitatif de l'entrée de ville par la route de Pont-Péan.

***L'augmentation de l'offre de logement*** : Ce nouveau quartier situé aux portes du centre ville permettra d'accueillir à terme de l'ordre de 1250 logements (80 % d'intermédiaires / collectifs et 20 % d'individuels). La densité sera au-dessus de celle prévue par le SCOT, avec environ 32 logements par hectare.

## **2. Une démarche d'urbanisme innovante : LA RIVE DE TERRE**

---

### **2.1. L'insertion dans le paysage**

L'élément majeur du projet paysage consiste à la redécouverte du ruisseau de la mécanique (au sens propre et figuré).

Le parti pris est de s'appuyer sur le PPRI et développer une large veine verte de la ferme des peupliers (maintien du recul agricole autour qui participe à la qualité du lieu) vers le parc de loisirs : développement au travers de cette veine verte d'une véritable dimension territoriale et récréative, englobant la ferme des Peupliers et le ruisseau de la Mécanique, à l'échelle de la ZAC « Les Portes de la Seiche », du centre ville élargi de Chartres de Bretagne, voire au-delà...

L'enjeu d'identité de ce parc offre la possibilité d'inventer un paysage urbain en adéquation avec les contraintes du site existant : renouer des relations avec la Mécanique (réconciliation) en respectant les contraintes règlementaires du PPRI.

L'aménagement qualitatif de cette veine verte devient un atout pour le quartier en terme d'image et permet de créer une relation étroite avec la Seiche.

Parallèlement, le projet d'aménagement urbain s'appuie sur une ouverture progressive du centre ville élargi vers la Seiche.

L'ensemble du nouveau quartier s'organise suivant une composition Nord-Sud le long de coulées vertes rejoignant les champs urbains.

Ces coulées vertes, accompagnant la veine verte du ruisseau de la Mécanique et le Chemin des Touches (préservé), supportent les liaisons douces, la gestion aérienne des eaux pluviales et structurent des vues dégagées et cadrées vers la Seiche et le grand paysage des contreforts Sud rennais.

Ces coulées vertes publiques sont conçues comme des espaces libres de type prairie. Cette composition permet également de créer des espaces communs protégés des vents dominants ouest.



## PROGRAMMATION DES ESPACES PUBLICS STRUCTURANT LE NOUVEAU QUARTIER

D'une manière générale, préservation des éléments de patrimoine végétal, des chemins existants et des zones humides d'enjeu fort.

1. Le Parc de Loisirs existant
2. Les Prairies agricoles de la Seiche
3. La Veine Verte de la Mécanique, Nord-Sud.
4. Les vergers
5. Le talus bocager
6. Le Chemin Buissonnier des Touches, dédié desserte riveraine, vélos, piétons, à poursuivre vers l'Ouest de la route de Pont Péan.
7. L'Ecotone Publique, voie de desserte principale doublée d'une voie mixte piétons / vélos.
8. Les Sentes, voies de desserte riveraine partagées.
9. La Place Jardin de la ferme des Peupliers en entrée de ville
10. La place jardin de la polarité de services
11. La seconde polarité de services
12. La place de l'étang
13. La zone d'expansion des crues

## **2.2. L'insertion urbaine d'une programmation mixte**

Afin d'inscrire une plus grande diversité et densité de constructions dans la continuité du centre ville, le secteur recevra une urbanisation sous forme de lots libres, de logements individuels groupés, de logements intermédiaires et de petits collectifs....

**L'habitat individuel** sera minoritaire sur la ZAC (environ 20% des 1250 logements) et ne dépassera pas le rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

Il comprend des lots libres (parcelles de 350 m<sup>2</sup> en moyenne) et des logements individuels accolés, sur des parcelles de tailles variées (petites, moyennes et grandes), afin d'assurer une vraie diversité d'acquéreurs.

**L'habitat intermédiaire / collectif** sera quant à lui majoritaire sur la ZAC (environ 80 % des 1250 logements).

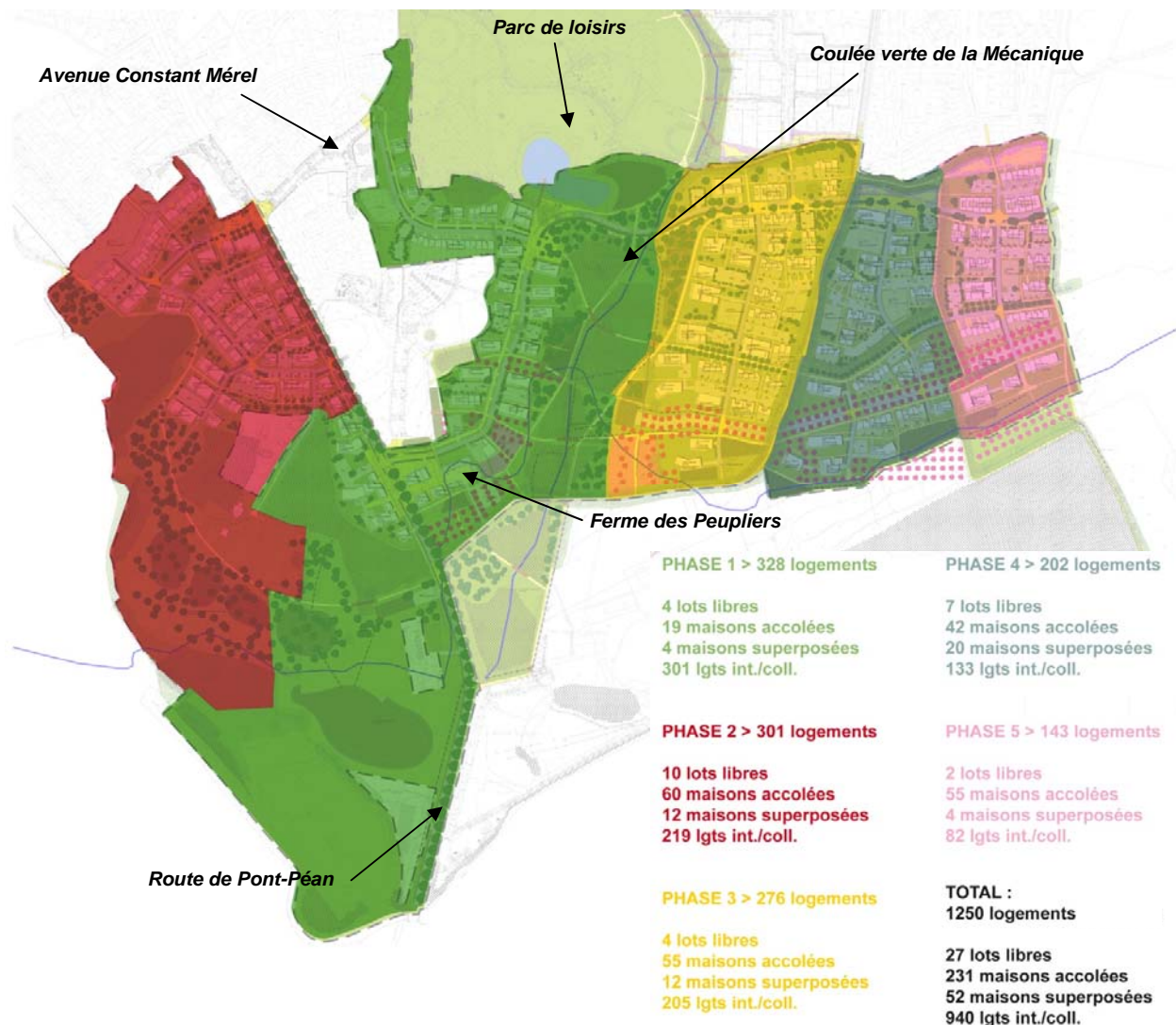
Il comprend des logements intermédiaires dits « maisons superposées ». Ce sont des logements construits l'un sur l'autre, disposant d'entrées séparées, d'un jardin pour celui se situant en rez-de-chaussée et d'une grande terrasse pour celui qui est à l'étage.

Ce type d'habitat comprend également des logements collectifs, construits sur plusieurs étages (jusqu'à 5 niveaux plus combles).

L'ensemble de ces logements sera réalisé en plusieurs tranches étalées sur 15 à 20 ans.

**A titre indicatif**, ci-dessous un plan de programmation du bâti et phasage. Le projet peut en effet encore évoluer dans le temps.

## Plan de programmation du bâti et phasage



Afin de favoriser la mixité sociale, le projet, dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat, comprend une variété de typologie de logements en dimensions et caractéristiques (logements collectifs, superposés, maisons accolées), de logements sociaux et privés, de logements locatifs et en accession à la propriété.

**Afin de résorber son déficit en logements locatifs sociaux au regard de la loi SRU, la commune souhaite aller au-delà du PLH qui impose 25 % de logements sociaux en créant 30 % de logements locatifs sociaux (collectifs).**

**20 % de logements sont proposés en accession sociale (environ 50 % d'individuels et 50 % d'intermédiaires / collectifs).**

**Ces logements sociaux sont répartis équitablement durant les différentes phases du projet et en terme de typologie de logements.**



La création des 1250 logements s'inscrit dans un cadre paysager privilégié, ouvert sur :

- les champs urbains et la vallée de la Seiche au Sud et à l'Ouest.
- la coulée verte du ruisseau de la Mécanique et sa redécouverte, au cœur du nouveau quartier,
- le parc de loisirs au Nord.

Sur ces « lisières », afin de dessiner une « rive de terre » et de venir terminer le territoire urbanisé de l'agglomération de Chartres-de-Bretagne, le projet privilégie les collectifs / intermédiaires.

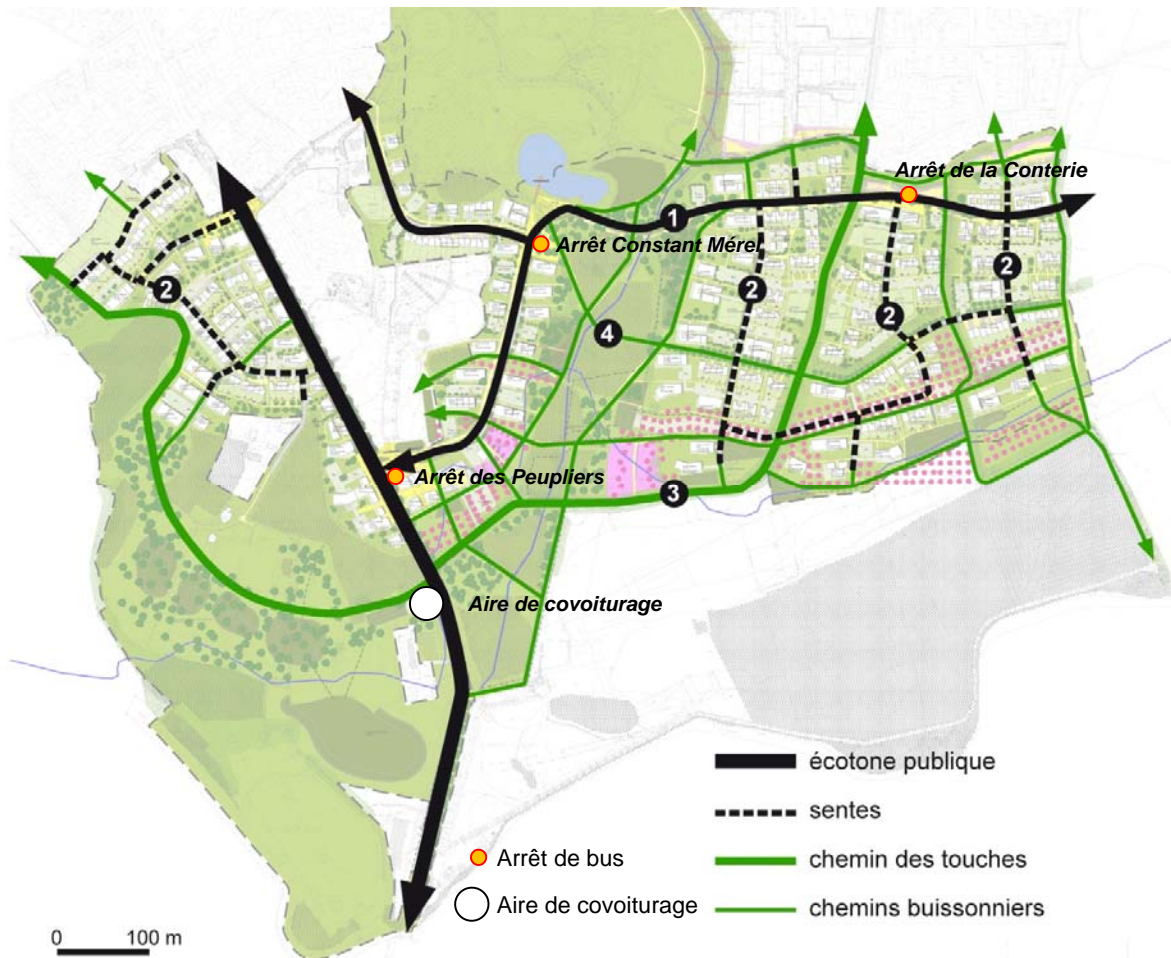
En premier rideau, les constructions sont organisées en petits plots, afin de préserver des vues vers le paysage pour le plus grand nombre.

Au Nord de cette première frange composée pour l'essentiel de logements intermédiaires et collectifs, des îlots denses de logements individuels groupés (maisons accolées), de logements intermédiaires (maisons superposées) ainsi que quelques lots libres viennent marquer la transition avec le tissu pavillonnaire existant.

Par ailleurs, il est à noter que, le long de l'entrée de ville par la route de Pont-Péan, à l'intersection avec l'avenue Constant Mérel, se développe une programmation de logements collectifs / intermédiaires, accompagnée d'une programmation de services de proximité.

Une seconde polarité de services est aménagée au Nord de la phase 4, en lien direct avec les quartiers existants au Nord de la ZAC et en prévision du développement de l'urbanisation à l'Est de la commune (ZAC de la Conterie).

## 2.3. Les déplacements



### *Philosophie générale en matière de déplacements et hiérarchisation viaire*

Les ambitions, en matière de déplacements, sont en cohérence avec le PADD, et les préconisations de l'Orientation d'Aménagement, à savoir :

1. **L'écotone publique**, voie principale de desserte irrigant l'ensemble du secteur d'Ouest en Est, de la route de Pont-Péan, au niveau de la ferme des peupliers, vers la ZAC de la Conterie (à terme) et vers l'avenue Constant Mérel.
2. **Les sentes**, voies de desserte secondaires et partagées.
3. Préservation du **chemin des Touches** comme liaison douce piétons vélos et accès réservé (entretien, véhicules de secours...) et prolongement du chemin à l'Ouest de la route de Pont-Péan.
4. Développement des liaisons douces, notamment Nord-Sud, en appuis des chemins et des voies existants : **les chemins buissonniers**.

Le développement des déplacements doux est privilégié. L'objectif est d'améliorer l'accès au centre ville à pied et en vélo. La place de la voiture sera limitée pour atteindre cet objectif (création de zones de rencontre 20km/h, largeur de chaussées réduites, mise en place de voies partagées, création d'une aire de covoiturage, mise en place de trois arrêts de bus sur la ZAC,...).