



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C-2 Échelle communale

### Saint-Armel

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

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

## Sommaire

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

1. Accueillir en organisant le développement urbain ..... 8
2. Préserver les espaces agricoles et naturels, valoriser le patrimoine bâti et paysager ..... 10
3. Fédérer et structurer le territoire communal par les équipements et les mobilités ..... 12

### Partie 2 Les OAP de quartier ..... 15

1. OAP "ZAC des Boschaux" ..... 16
2. OAP "Secteur Minoterie" ..... 21
3. OAP "Secteur Chemin de la Gare" ..... 25

## Préambule

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

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

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

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



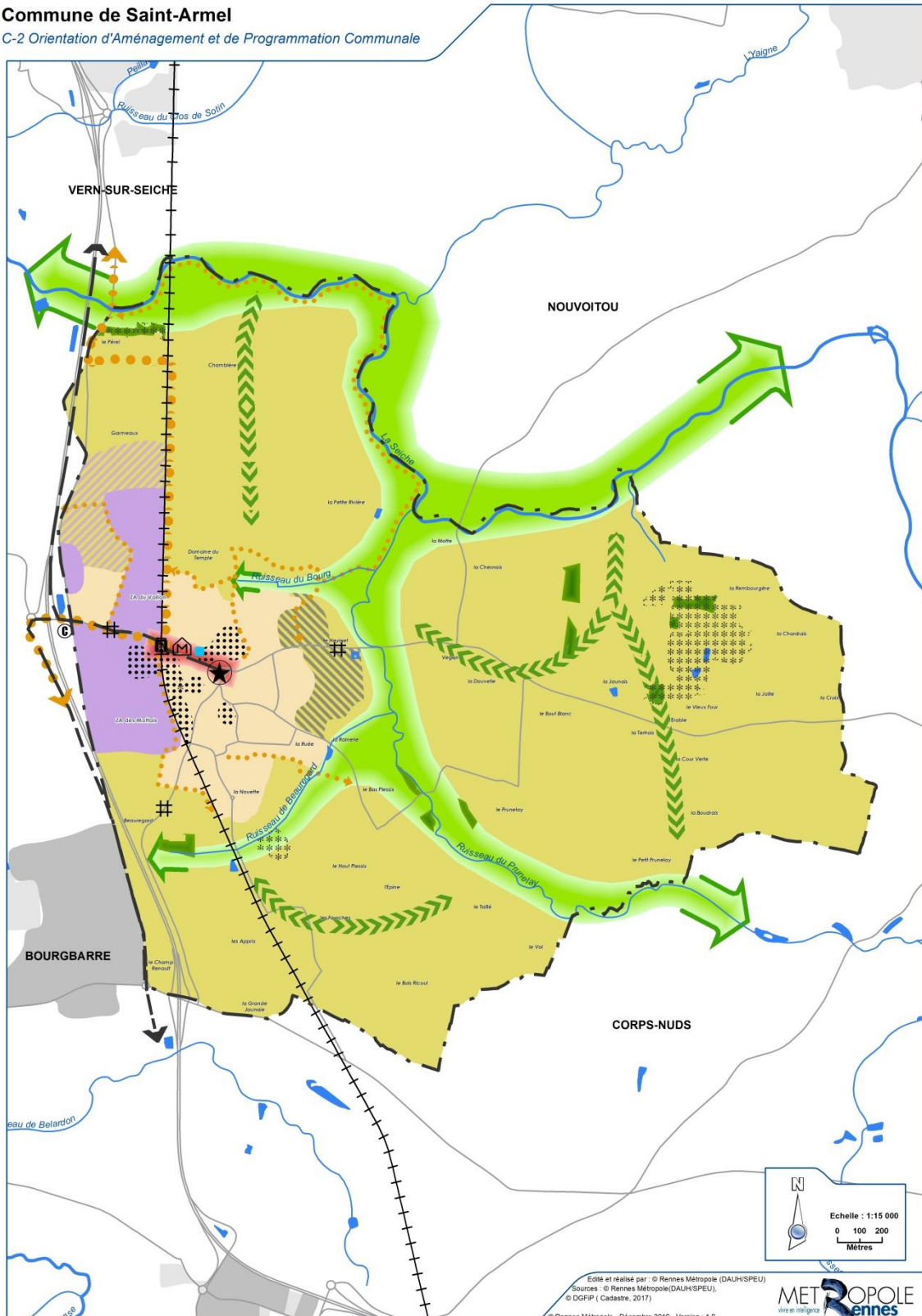


# Partie 1

## Le projet urbain communal

### Commune de Saint-Armel

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



### Accueillir en organisant le développement urbain

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

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

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

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

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

### Éléments de contexte

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

## Introduction

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

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

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

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

## 1. Accueillir en organisant le développement urbain

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

## Poursuivre l'accueil des populations

Afin de pouvoir accueillir les nouvelles populations qui désirent s'implanter à Saint Armel et souhaitant également accompagner le parcours résidentiel des habitants actuels (jeunes, familles monoparentales, couples avec enfants, personnes âgées), la commune prévoit de poursuivre son développement urbain dans les prochaines années. Participant ainsi au développement métropolitain, la commune de Saint Armel envisage la construction de nouveaux logements répondant à des besoins diversifiés, en s'inscrivant dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH). Les opérations d'urbanisme qui permettront de répondre à cet objectif développeront une mixité des typologies de logements (logements aidés, régulés et libres) ainsi qu'une diversité des formes urbaines (collectifs, semi-collectifs, habitat groupé,...).

Sur la période 2015-2020, la commune de Saint Armel s'est engagée à livrer en moyenne 40 logements par an dans le respect du PLH. Par la suite, il est prévu de modérer le rythme de production de logements, afin de tenir compte de la position de Saint Armel dans l'armature urbaine définie par le SCoT du Pays de Rennes. L'objectif est également de favoriser un développement harmonieux et progressif du bourg de Saint Armel, en rapport avec les capacités d'accueil de la commune, notamment en termes d'équipements. Par ailleurs, le projet communal établi à l'horizon 2035, veille à conserver un équilibre entre les tissus urbains anciens du bourg et les nouveaux secteurs urbanisés. Les choix d'aménagement ainsi opérés devraient permettre à Saint Armel de rester attractive tout en maîtrisant sa croissance démographique.

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

- **Des terrains situés au Nord et à l'Est du bourg, aménagés dans le cadre de la ZAC des Boschaux.** La mise en œuvre de cette ZAC créée en 2005 et qui prévoit au total la réalisation d'environ 400 logements sera poursuivie. Elle associe extension urbaine et renouvellement urbain au centre bourg, à proximité immédiate de la place de l'église. Le périmètre de la ZAC est naturellement délimité par l'exploitation agricole du Temple et les anciens secteurs de lagunage au Nord et par le vallon du Prunelay doublé de la ligne électrique à haute tension (HTB) à l'Est. Cette ZAC porte sur une surface de plus de vingt hectares, dont seulement 14 sont opérationnels. Cela est dû aux diverses contraintes présentes sur le site : ligne à haute tension et zones humides réduisant les possibilités de construction (afin de tenir compte des éventuels impacts de la ligne HTB, un principe de précaution a été retenu dans le projet, limitant les possibilités



d'urbanisation de part et d'autre de la ligne. Ce principe pourra évoluer en fonction des études ou textes réglementaires à venir). Cette ZAC permet d'aménager un nouveau quartier intégrant une mixité de logements et d'équipements à proximité du centre-bourg, ce qui donnera la possibilité à ses habitants de bénéficier des commerces, services et équipements ainsi que des transports collectifs (bus et train). Le secteur en renouvellement urbain fera l'objet d'interventions ponctuelles, afin de s'insérer dans le tissu urbain préexistant et de tenir compte de la dimension patrimoniale du site (monument historique et patrimoine bâti d'intérêt local).

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

- **De secteurs situés près de la gare**, de part et d'autre de la voie ferrée. Localisés à proximité immédiate des transports collectifs (bus et fer), des équipements, des services, des commerces et de la zone d'emploi, les abords de la gare capitalisent des atouts indéniables pour compléter le développement urbain de Saint Armel. Plusieurs sites pourraient ainsi faire l'objet de projets de renouvellement urbain (chemin de la Fontaine, allée Cyrano de Bergerac), dans le respect des conditions définies par le PLUi. Ces opérations, qui s'inscrivent pleinement dans les objectifs de développement durables approuvés par la commune, permettront de conforter la centralité de Saint Armel, de favoriser l'intensification du centre bourg et d'y réaliser de nouveaux logements. Des réflexions urbaines et architecturales sont en cours afin de préciser et d'accompagner l'évolution de ces secteurs (voir OAP secteurs Minoterie et Chemin de la Gare). En fonction de l'avancement opérationnel de ces projets, de nouveaux périmètres d'intervention pourraient être définis (notamment en frange ou à proximité des sites de projet déjà identifiés), afin de tirer parti des éventuelles opportunités foncières et de poursuivre les opérations de renouvellement urbain dans le centre-bourg.
- **Le terrain de l'ancien "local Jeunes"** situé dans le bourg, à la charnière avec les quartiers pavillonnaires. Cet équipement communal qui accueillait diverses activités à destination des publics jeunes est vieillissant et peu attractif. Il est donc susceptible d'être relocalisé. Le site ainsi libéré représente une surface d'environ 0,6 ha et pourrait faire l'objet d'un projet d'aménagement permettant la réalisation de logements. Des études seront à conduire le

moment venu afin d'organiser cette opération de renouvellement urbain, en veillant notamment à maintenir un espace public sur cet îlot.

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

## Consolider et développer les zones d'activités économiques

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

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

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

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

- La densification au sein des secteurs d'activités existants, afin de favoriser une économie de foncier et d'optimiser l'utilisation de certaines parcelles ;
- Une nouvelle offre foncière à destination des activités de proximité, dans le prolongement de la ZA du Vallon, en lien avec les orientations du Schéma d'Aménagement Économique de la métropole rennaise.

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

rôle structurant à l'échelle du secteur Sud-Est de la métropole pour l'accueil d'activités de proximité à moyen et long terme.

## Conforter le centre-bourg

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

L'objectif est donc de renforcer le linéaire commercial entre le pôle gare et la place de l'église (rue de la Mairie). La centralité sera également confortée par la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain, notamment l'opération au niveau de l'ancienne minoterie / chemin de la Fontaine et le secteur centre de la ZAC des Boschaux. Ces aménagements contribueront également à la valorisation des espaces publics, dans le prolongement de ce qui a déjà été réalisé aux abords de la place de l'église.

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

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

- Permettant le développement urbain tout en limitant la consommation foncière (densité minimale dans les nouvelles opérations, mise en œuvre des projets de renouvellement urbain, intensification des tissus urbains existants en fonction des possibilités).
- Recherchant des formes urbaines tenant compte des évolutions climatiques et des enjeux énergétiques (orientations et compacité des constructions, limitation de l'imperméabilisation des sols, plantations nouvelles, noues paysagères, renforcement de l'accessibilité modes doux, matériaux de construction adaptés,...). Ces objectifs environnementaux seront notamment mis en œuvre au sein de la ZAC des Boschaux, ainsi que dans les opérations de renouvellement urbain réalisées dans le bourg.
- Permettant et favorisant l'utilisation des énergies renouvelables dans les projets de construction.
- Prenant en compte le vieillissement des bâtiments existants (logements, locaux d'activités, équipements publics) et leur

nécessaire adaptation au regard des nouvelles normes en matière énergétique.

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

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

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

## Pérenniser les terres et conforter l'activité agricole

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

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

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

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

## Conforter la trame verte et bleue

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

### Protéger les milieux aquatiques

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

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

Le territoire communal comporte trois grands ensembles naturels qui sont des espaces globalement plus favorables pour la faune et la flore. Ils sont composés d'un complexe de milieux naturels intéressants et contigus, en général peu modifiés par l'homme. Leur cohérence est souvent renforcée par des paramètres topographiques (fond de vallée, coteau,...). Le projet prévoit donc de protéger ces trois grands ensembles naturels qui se localisent au Nord et au centre de la commune (abords des vallées de la Seiche et du Prunelay, vallon de Beauregard) ainsi qu'à l'Est (réseau bocager et prairies humides aux lieux-dits "Domaine de la Motte" et "Le vieux four").

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

## Renforcer les connexions écologiques et consolider le réseau bocager

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

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

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

## Préserver le patrimoine bâti d'intérêt local

Outre l'église, inscrite à l'inventaire des monuments historiques, la commune de Saint Armel accueille un patrimoine bâti intéressant, dans le bourg comme dans le secteur rural, complété d'un petit patrimoine (puits, fours à pain, abris agricoles en terre ou en pierre, calvaires), véritable élément d'animation et de valorisation de l'identité communale. A cet égard, le site de Chambière localisé au nord du bourg, présente un patrimoine bâti remarquable (ancienne ferme et manoir) que la commune entend valoriser en développant à moyen terme des projets orientés vers les loisirs ou les activités associatives. Ce site pourrait s'intégrer plus globalement dans le projet de mise en valeur de la vallée de la Seiche mené à une échelle intercommunale.

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

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

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

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

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

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

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

- **Affirmer le pôle gare / Mairie / groupe scolaire** : la place de la Mairie et ses abords concentrent les principaux services et commerces du centre-bourg. La présence de la halte ferrée, de la Mairie, de l'école, des commerces et services de proximité ainsi que le passage des bus confèrent à ce lieu le rôle de pôle de vie communal. L'objectif est donc de conforter cette polarité d'équipements à proximité de la Mairie. Des réserves foncières proches de l'école permettent d'envisager des évolutions ou reconfigurations des équipements présents sur ce site en fonction des besoins à moyen ou long terme (adaptation des locaux de la Mairie, agrandissement des espaces scolaires si nécessaire, déplacement de la bibliothèque et réaffectation des espaces libérés). Un projet d'ensemble sur cet îlot, intégrant les possibilités d'évolution des équipements et éventuellement la construction de quelques logements, sera à étudier le moment venu.

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

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

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

Enfin, concernant le cimetière localisé en centre-bourg, un besoin d'agrandissement est identifié à long terme. Une première extension pourrait être réalisée au Nord du cimetière actuel sur un foncier maîtrisé par la collectivité. Une réflexion intercommunale sur ce sujet pourrait par ailleurs être engagée pour apporter une réponse au besoin à plus long terme.

#### Assurer une offre de mobilités diversifiée et performante

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

Bien que la commune de Saint Armel bénéficie d'une desserte satisfaisante par les transports collectifs (bus et train), les déplacements motorisés restent prépondérants, nuisant à l'apaisement du centre-bourg, à la qualité de l'espace public et à la lutte contre le changement climatique. C'est pourquoi, la commune a souhaité définir des orientations visant à organiser



efficacement les déplacements et à renforcer les modes alternatifs à la voiture. Le projet communal cherche donc principalement à atteindre deux objectifs :

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

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

### **Développer les modes alternatifs à la voiture**

La configuration compacte de la partie agglomérée de la commune crée les conditions d'une bonne accessibilité aux transports collectifs depuis tous les secteurs urbanisés. Les développements urbains à venir sont également bien positionnés (ZAC des Boschoux). Le projet communal prévoit de conforter la place des transports collectifs, notamment en adaptant la desserte bus en fonction du développement progressif de l'urbanisation. L'intensification urbaine aux abords de la gare contribuera également à cet objectif.

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

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

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

motorisation des ménages, la desserte en transports collectifs, les orientations du projet urbain communal.

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



# Partie 2

## Les OAP de quartier

## 1. OAP "ZAC des Boschaux"

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



### Description du site

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

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



### Superficie

La ZAC couvre environ 24 hectares, dont :

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

Cette superficie se répartie par secteur de la façon suivante :

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

### Occupation / usage actuels

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

### Enjeux / objectifs

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



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

## Vocation et programmation

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

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

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

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

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

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

L'ensoleillement naturel est privilégié, influençant la disposition des îlots collectifs par rapport aux parcelles individuelles, ainsi que les hauteurs des programmes envisagés.

L'implantation des constructions et les formes urbaines (compacité du bâti, constructions en bande, etc.) favorise de surcroît les économies d'énergie.

### 2/ Traitement des lisières

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

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

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

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

En matière d'environnement et de paysage, le projet est fondé sur la mise en valeur du site initial, de la

topographie, ainsi que la réutilisation des éléments paysagers tels que les lignes bocagères et le verger. Ces éléments, intégrés à l'armature des espaces publics de ce nouveau quartier sont des atouts majeurs pour un quartier résidentiel.

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

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

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

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

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

- respecter les écoulements naturels,
- stocker l'eau à la source,
- favoriser l'infiltration,
- veiller à la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels.

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

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

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

- Confort d'hiver
  - Favoriser les apports solaires passifs
  - Rechercher la compacité du bâti
  - Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur

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

#### Risques et nuisances :

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

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

**Servitudes** : Voir annexes.

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

#### 4/ Mobilités

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

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

**Desserte en transports collectifs** : L'accès aux transports en commun est facilité par la mise en place d'un réseau de cheminements modes doux vers le

centre-bourg (prolongement de la rue des Monts d'Arrée et de l'allée du Presbytère) débouchant :

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

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

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

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

## **Condition de réalisation**

---

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

En ZAC, lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

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

---

Pas d'orientation particulière.





## 2. OAP "Secteur Minoterie"

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



### Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe au Sud-Ouest du centre-bourg de la commune. Il est délimité par la rue de la Mairie au Nord, le chemin de la Fontaine à l'Est, et la route de Corps-Nuds au Sud. À l'Ouest, il est bordé par la voie ferrée.

### Superficie

Environ 2 hectares.

### Occupation / usage actuels

Le site de projet comprend quelques bâtiments implantés le long de la rue de la Mairie et un terrain non bâti longeant la voie ferrée. Le front de rue composant la lisière Nord du projet est constitué d'une ancienne minoterie et de bâtiments présentant des caractéristiques architecturales intéressantes, identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local.

### Enjeux / objectifs

Les enjeux de cette opération située dans le centre-bourg, à proximité des services et équipements, sont les suivants :

- Optimiser l'utilisation d'un foncier peu dense en cœur de bourg (terrain vacant), à proximité du pôle d'équipements / commerces / services (et ainsi de limiter la consommation de foncier agricole ou naturel, liée aux extensions urbaines) ;

- Valoriser des espaces situés de manière optimale par rapport aux tracés de desserte en transports collectifs (train et bus) ;
- Contribuer au renouvellement des tissus urbains permettant de maintenir une animation dans le centre-bourg ;
- Poursuivre la production d'une offre en habitat sur la commune, respectant des objectifs de densité et de mixité sociale ;
- Rechercher une composition urbaine permettant de connecter les deux rives de la voie ferrée aux abords de la gare, et ainsi d'étoffer les fonctions urbaines à proximité du pôle de services urbains ;
- Valoriser le potentiel naturel et paysager d'un espace situé en cœur de bourg, constituant un lieu de promenade et de détente pour les habitants.

### Vocation et programmation

**Vocation** : Le projet prévoit la construction d'environ 40 logements.

**Mixité fonctionnelle** : Pas d'orientation particulière.

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

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

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

Le projet présente une mixité de formes urbaines : il prévoit la réalisation de logements collectifs implantés le long de la rue de la Mairie et la construction de logements individuels, groupés ou non, sur l'arrière de la parcelle. Cette composition urbaine permet de structurer le front bâti sur la rue de la Mairie, voie principale traversant le bourg d'Est en Ouest. Il permet également



de s'adapter aux morphologies des tissus pavillonnaires présents à l'Est et au Sud de l'opération, tout en optimisant le potentiel foncier.

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

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

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

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

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

## 2/ Traitement des lisières

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

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

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

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

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental** : Le projet s'inscrira dans son environnement en respectant les haies de qualité ou les espaces arborés existants. Le projet pourra proposer des espaces de respiration supplémentaires.

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

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

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

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

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

**Servitudes** : Voir annexes.

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

## 4/ Mobilités

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

**Voies structurantes** : Une voirie interne, structurant l'opération du Nord au Sud, permet de desservir les logements.

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

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

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

## Condition de réalisation

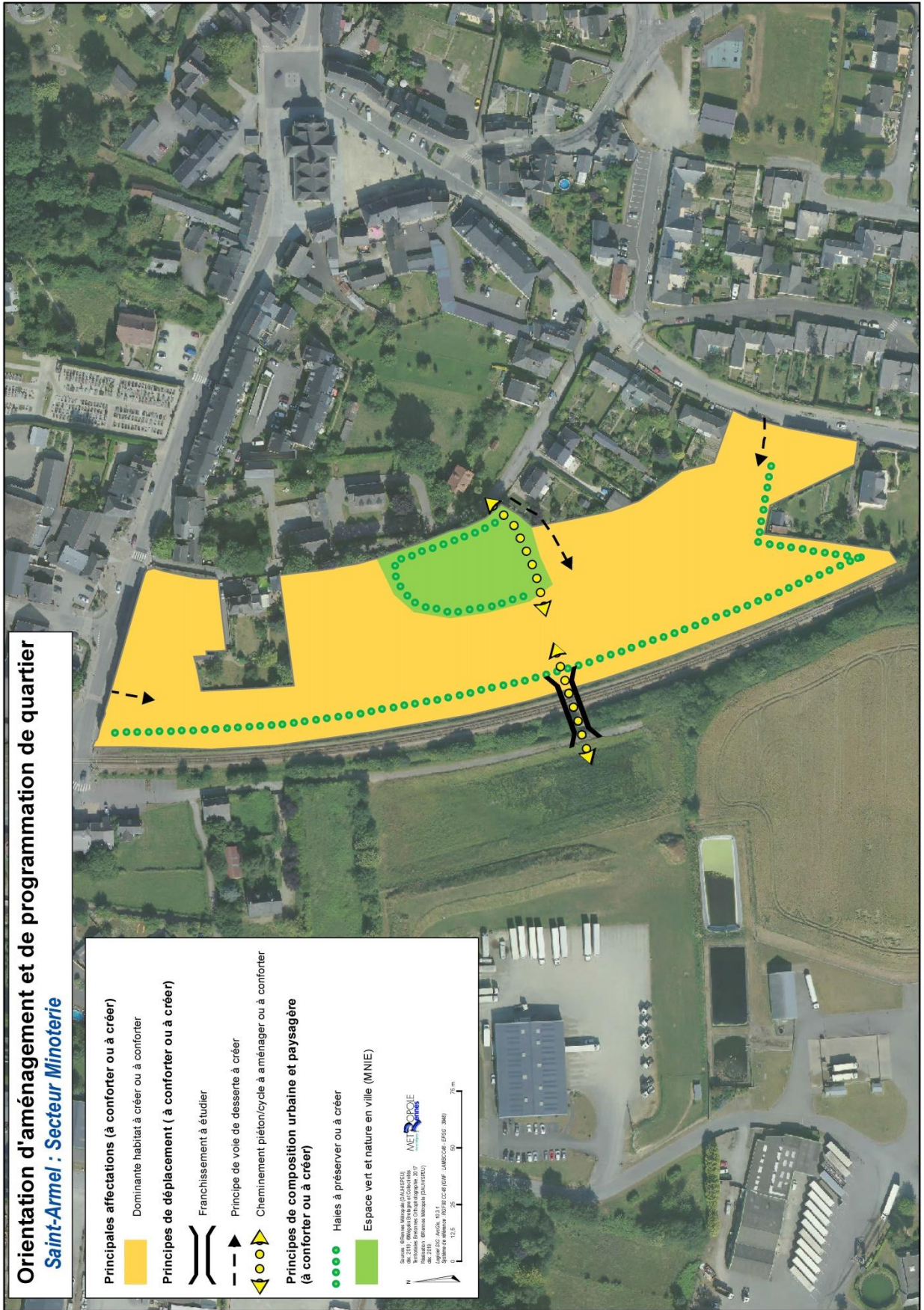
---

Dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

Pas d'orientation particulière.



**Orientation d'aménagement et de programmation de quartier**  
**Saint-Armel : Secteur Minoterie**

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

**Principes de déplacement (à conforter ou à créer)**  
 Franchissement à étudier  
 Principe de voie de desserte à créer  
 Cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter

**Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)**  
 Haies à préserver ou à créer  
 Espace vert et nature en ville (MNIE)

Source : Observatoire Métropole (PLUARD) 2016  
 040 2716 - Régulation Urbaine et Confort Habitat  
 Réalisation : Observatoire Métropole (Urbanisme)  
 040 2716 - 040 2717 - 040 2718 - 040 2719  
 Système de référence : NAD 83 UTM (MERCATOR - EPSG : 3146)

METROPOLE  
 RENNES

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200 m



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

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



#### Description du site

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

#### Superficie

Environ 1,5 hectare.

#### Occupation / usage actuels

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

#### Enjeux / objectifs

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

- Optimiser l'utilisation d'un foncier peu dense en cœur de bourg (terrain vacant), à proximité du pôle d'équipements / commerces / services, et ainsi limiter la consommation de foncier agricole ou naturel, liée aux extensions urbaines ;
- Valoriser des espaces situés de manière optimale par rapport aux tracés de desserte en transports collectifs (train et bus) ;
- Contribuer au renouvellement des tissus urbains permettant de maintenir une animation dans le centre-bourg ;
- Poursuivre la production d'une offre en habitat sur la commune, respectant des objectifs de densité et de mixité sociale ;
- Rechercher une composition urbaine permettant d'optimiser le foncier disponible et de structurer le linéaire bâti bordant la rue de Rennes et le chemin de la Gare ;
- Traiter de façon qualitative les franges Sud et Ouest de l'opération, de façon à assurer une transition entre les nouvelles constructions et les parcelles occupées par des bâtiments d'activités, implantés aux abords du site de projet ;
- Aménager l'espace public (voirie, cheminements, placette, stationnement,...) de façon à développer une qualité d'espace en rapport avec la nature et l'importance de l'opération projetée ;
- Concevoir un projet d'ensemble en veillant à assurer la présence du végétal tant sur les espaces publics que privatifs.

#### Vocation et programmation

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

**Mixité fonctionnelle** : Pas d'orientation particulière.

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

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

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

Le projet pourra présenter une mixité de formes urbaines (petits collectifs, logements individuels groupés ou non). Les formes urbaines les plus denses se localiseront préférentiellement le long des voies situées à l'Est du site (rue de Rennes et chemin de la Gare). La composition urbaine du projet devra permettre de structurer le front bâti sur la rue de Rennes, cette séquence située à l'entrée du centre bourg de Saint Armel présentant des enjeux particulièrement forts en terme d'image et de qualité urbaine. Le projet tiendra compte des morphologies des tissus bâtis jouxtant le site, notamment en frange Ouest.

Une voirie de desserte, permettant de relier la rue Bernard Palissy au chemin de la Gare, sera aménagée au sein de l'opération. Le projet intégrera également les circulations douces, notamment le long du chemin de la Gare (la réalisation d'une liaison piétonne est envisagée au Sud, dans le prolongement de l'opération, le long de la voie ferrée).

Des espaces publics, notamment cheminements et espaces de respiration, pourront être aménagés en accompagnement des îlots d'habitat. En outre, le traitement de l'espace public situé à la jonction entre le chemin de la Gare et la rue de Rennes, lieu de rencontre et d'animation en lien avec les commerces existants actuellement, fera l'objet d'une attention particulière (qualité des matériaux, plantations,...).

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

### 2/ Traitement des lisières :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Servitudes** : Voir annexes.

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

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Les accès principaux au site de projet se feront par l'allée Cyrano de Bergerac connectée à la rue Bernard Palissy et au chemin de la Gare.

**Voies structurantes** : Une voirie interne, structurant l'opération d'Est en Ouest, permettra de desservir les logements.

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

**Desserte pour les modes actifs** : Un cheminement modes doux sera aménagé au sein du périmètre de projet. Il permettra de créer une liaison entre la rue de Rennes à l'allée Cyrano de Bergerac. Un autre cheminement est prévu en frange Est de l'opération, le long de la voie ferrée. Celui-ci se prolonge vers le Sud au-delà du périmètre de projet, créant ainsi une promenade qui permet de relier la future opération au hameau du Pâtis des Noés.

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

## Condition de réalisation

---

L'opération se réalisera dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble en respectant les présentes orientations d'aménagement. À l'intérieur du site de projet, les constructions pourront être réalisées progressivement ou en plusieurs tranches, à l'échelle des îlots ou des sous-secteurs opérationnels.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

Pas d'orientation particulière.



