PLUi
Val d'ille Aubigné

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP trame verte et bleue

OAP patrimoine et paysage

OAP commerce

OAP route du Meuble

Cahiers communaux

Approuvé le 25 février 2020

Modifié le 23 février 2021

VALORISER ill PARTAGER Val d'ille Aubigné

A - Préambule

Le site de la route de Saint-Malo est situé aux portes de Rennes, le long de l'ancienne route menant autrefois à la cité malouine. Identifié site stratégique au SCoT du Pays de Rennes, il couvre une superficie d'environ 1 500 hectares sur une longueur de 13 kilomètres le long de l'axe Rennes/Saint-Malo.

Compte tenu des mutations que connait le commerce aujourd'hui, on peut s'interroger sur les mutations profondes que cet espace est appelé à connaitre. Les nouvelles dynamiques commerciales reconfigurent et reconfigureront les zones existantes. Cette mutation est une opportunité pour repenser fondamentalement l'urbanisme de l'ensemble de ce site. Plus durable, moins consommateur d'espace, laissant une place à une nature de proximité, l'orientation d'aménagement qui est déclinée ci-dessous repose d'abord sur l'évolution de la route du Meuble qui est en quelque sorte le déclencheur du projet.

L'enjeu est de taille et le projet peut apparaître ambitieux. Il propose de transformer une route commerciale en une sorte de boulevard urbain segmenté par des séquences paysagères, des zones d'activités et espaces commerciaux. Sans renier les principes de la ville archipel, ce projet propose d'intensifier ces zones périurbaines en y introduisant de la mixité urbaine à travers l'activité et des équipements , en améliorant leur accessibilité, et en les ouvrant sur la campagne voisine.

Ce projet a aussi ses limites et notamment parce qu'il subit l'héritage d'infrastructures routières impactantes pour le paysage. La 2x2 voies et ses échangeurs constituent des obstacles, des césures et introduit des discontinuités profondes dans le projet paysager. Néanmoins, le travail de reconquête qui est proposé ici peut être vu comme une première étape, indispensable pour le passage vers un urbanisme durable. De plus, le site concerne 5 communes avec des limites administratives complexes (la route du meuble est à cheval sur 5 communes et 2 EPCI).

B - Enjeux et objectifs d'aménagement – justification du projet

Cette partie développe les enjeux et objectifs d'aménagement à l'échelle de la Route du Meuble, qui ont justifié la mise en place de secteurs d'urbanisation en extension et en renouvellement, qui ont prévalu dans la définition de l'OAP et des outils réglementaires mobilisés pour la mise en œuvre de ces orientations.

Conforter la Route du meuble et Cap Malo comme un pôle d'activité majeur

La « Route du Meuble-séquence nord » et « Cap Malo » sont deux zones d'activité commerciale (ZACom) du document d'aménagement commercial du SCOT.
Le SCOT prévoit sur la ZACom « Route du Meuble-secteur nord » un secteur de développement commercial au niveau de Beaucé, et des secteurs de mutation au niveau de Montgerval au nord et de Confortland au sud. Sur la ZACom « Cap Malo », le SCOT identifie un enjeu de développement commercial par création et transfert, et un enjeu de modernisation, de densification et de renforcement de la mixité de la zone.

Le SCOT prévoit des nouveaux droits à construire mutualisés sur les 2 sites, à hauteur de 4 500m2 de surface de vente.

Un espace commercial sur la zone de Beaucé

La dent creuse de Beaucé est une opportunité pour conforter l'activité de la route du meuble. L'objectif est de voir se développer un pôle d'activité,commercial et tertiaire dans un environnement attractif et renouvelé.

Ce nouvel espace est un secteur de développement au SCOT, qui offre notamment une possibilité de transfert d'activités commerciales existantes et l'installation d'une nouvelle offre commerciale, dans les limites de surface

de plancher prévues au SCOT (4 500m2) ainsi que la création d'une centralité économique structurante pour la route du meuble.

Dans un premier temps (horizon 2025), une opération d'aménagement d'ensemble ayant pour effet de d'aménager un coeur de zone en intégrant un bâtiment ou des bâtiments structurants en bordure de la RD- 637 devrait permettre de créer un effet d'appel. Ce lieu proposera des espaces modulaires (hôtel d'entreprises, restauration collective, espace d'exposition d'entreprises et d'innovation, fab-lab) avec pour objectif la recherche d'une synergie sur la zone.

Les espaces commerciaux et de restauration seront prioritairement positionnés en bordure et de part et d'autre de la RD 637, en permettant également la densification des activités commerciales situées à l'ouest de la RD.

Le projet recherchera une identité de zone, une qualité et une harmonie d'ensemble dans la qualité des matériaux et des formes architecturales.

Dans un second temps (horizon 2030), la programmation et l'aménagement de la zone 2AU seront envisagés en fonction des opportunités de transfert d'activités commerciales existantes, ou de nouvelles possibilités offertes par le SCOT en matière de développement commercial.

Un espace commercial à restructurer sur le reste de la Route du Meuble

Le reste de la Route du Meuble (ZA Triangle vert, Montgerval, Haut Danté, Confortland) est un secteur de mutation qui, conformément aux orientations du SCOT, a vocation à évoluer vers des fonctions mixtes et productives. A long terme, l'objectif est de s'appuyer sur l'aménagement du secteur de Beaucé pour permettre une mutation progressive des équipements commerciaux existants. Pour autant, dans l'attente de l'aménagement opérationnel du secteur de Beaucé, et de la possibilité d'observer des transferts d'activités commerciales, il convient de permettre l'évolution limitée des commerces existants, et les nouvelles implantations le long de la RD 637, en densification, de commerces répondant à des besoins occasionnels et dans la thématique du secteur, afin de ne pas bloquer le développement de ce site économique majeur.

Diversifier l'activité sur Cap Malo

Cap Malo est une zone alliant commerces, loisirs et culture. Cet espace doit continuer d'évoluer et proposer des possibilités de mutation et installations d'activités tertiaires.

Prévoir la mutation du secteur de Millé

Le secteur de Millé le long de la RD 27 doit progressivement muter vers des activités en lien avec l'ensemble du site.

Organiser les déplacements dans une logique de performance et de sécurité

Face au constat d'un trafic dense et d'une organisation « tout voiture », les élus ont pour ambition de développer les modes actifs et les pratiques mutualisées (covoiturage) tout en laissant une place nécessaire aux trafics de poids lourds engendrées par les activités.

Les enjeux sont les suivants :

- apaiser la circulation sur la RD 637 et la faire passer d'un statut de route à celui d'un axe urbain. Les actions de remodelage de son profil pourrait permettre d'affirmer, sur certains tronçons seulement, son caractère urbain. Le nouveau profil de la voie devrait privilégier la présence et la continuité d'arbres d'alignement, qui font partie des gènes de cette ancienne route royale;
- favoriser le décloisonnement des zones avec la mise en place d'un maillage routier de second rang;
- favoriser les pratiques mutualisées en aménageant une aire de covoiturage au niveau du rond-point de Montgerval;
- permettre la liaison en mode actif Rennes-Montgermont, avec deux scénarios à l'étude qui seront inscrits au PDU de Rennes métropole et au schéma de déplacements de la CCVIA;
- sécuriser la traversée de la RD 137 entre Montgerval et Cap Malo pour les modes actifs.

Maintenir une coupure d'urbanisation entre la Chapelle-des-Fougeretz et Montgerval

Il est essentiel de maintenir la micro-coupure d'urbanisation entre La Chapelle-des-Fougeretz et Montgerval. Cet espace peu important en surface, constitue une césure dans le continuum urbain entre la Mézière et La Chapelle-des-Fougeretz. Il faut maintenir ce paysage en espace naturel non bâti, en interdisant le mitage par de l'habitat, des équipements ou par des bâtiments agricoles trop volumineux. Au-delà, il sera important de valoriser ce site, avec notamment la possibilité de résorber des activités qui constituent des pollutions visuelles le long de la voie.

L'accompagnement paysager de la RN 137

L'accompagnement paysager des routes principales à un impact majeur sur la perception des entrées de ville. Dans la campagne, bien souvent, la présence d'un bourrelet paysager trop prégnant nuit à la perception des espaces naturels au voisinage de la voie. C'est aussi le cas lorsque les voies passent en déblais. Il est donc important de travailler sur une gestion paysagère de la voie notamment par la gestion des espaces verts situés dans l'emprise routière.

Mais lorsque que la voie borde une zone d'activité, c'est trop souvent l'inverse. Dans ce cas, le maintien d'un accompagnement végétal est nécessaire mais il ne doit pas être complètement opaque pour pouvoir mettre en scène une vitrine économique de qualité. L'absence d'homogénéité dans l'organisation des façades urbaines, les différences de végétalisation des abords nuisent à l'émergence d'une image forte pour la communauté de communes.

L'enjeu est de produire un environnement routier relativement simple sans surenchère de mobiliers de sécurité, de panneaux publicitaires ou de panneaux de signalétique routière. Les façades d'activités doivent être assumées et traitées avec des contraintes simples (inconstructibilité totale entre la façade du bâtiment d'activité et la route, interdiction de création d'espaces d'exposition, création de pelouses). Il est aussi possible de travailler sur les volumes, l'implantation ou encore l'architecture.

Le périmètre d'étude couvre plus de 150 d'hectares d'environ 1 800 hectares entre Montgerval, Confortland et Cap Malo.

C- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Orientation n°1 : Structurer un nouvel espace commercial et de services en cœur de zone

Rappel : les orientations graphiques figurant au plan annexé constituent des orientations à respecter. Ce sont des schémas de principe qui ne définissent pas la localisation exacte des ouvrages et aménagement à réaliser.

Première phase : zone 1AUA1

L'objectif est de structurer un pôle comprenant du commerce, des services, cet du tertiaire de nouvelle génération dans un cadre attractif et renouvelé. Ce pôle présentera une façade moderne et de qualité sur la RD 637 pour créer une centralité commerciale forte. Pour cela le projet urbain s'appuiera sur la réhabilitation de la ferme de Beaucé, qui pourra servir de support à un équipement de zone ou à un espace de restauration. Cela offrira une porte d'entrée sur la zone. Cette proposition inclura une articulation future à Cap Malo.

Le développement du commerce se fera, conformément au SCOT, en fonction des opportunités de transfert d'activités commerciales vers ce secteur, par la modernisation progressive des enseignes existantes et par l'installation d'une nouvelle offre commerciale, dans la limite des surfaces de plancher prévues au SCOT (4 500m2 pour la ZACom de Cap Malo et la Route du Meuble).

Les orientations à retenir pour ce secteur 1 figuré au plan sont :

- Le projet fera l'objet d'une opération d'ensemble[1] dans une première phase qui inclura les deux enseignes commerciales existantes en bordure de voie (voir plan).
- Un affichage des enjeux de développement durable en amont du projet sera proposé en faisant une part aux énergies renouvelables, à la limitation de l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'au paysagement de la zone. La végétalisation des toitures en cohérence avec l'OAP trame verte et bleue sera à prévoir.
- L'accessibilité par des modes doux sera privilégiée suivant les orientations graphiques incluant un réaménagement de la RD 637 permettant la création d'une piste cyclable.
- Les espaces libres en bordure de la voie seront paysagés. Des aires de stationnement mutualisées seront possibles avec un traitement paysager homogène faisant l'objet d'un cahier des charges commun.

Seconde phase : Zone2AUA

La programmation et l'aménagement de la zone 2AU seront envisagés en fonction des opportunités de transfert d'activités commerciales existantes le long de l'axe de la Route du Meuble, ou de l'évolution des orientations relatives aux localisations préférentielles du commerce et aux conditions d'implanation du commerce sur cet axe

Les orientations à retenir pour ce secteur 2 figuré au plan sont :

- Le projet fera l'objet d'une opération d'ensemble dans une seconde phase qui pourra inclure les deux enseignes commerciales existantes en bordure de la RD 137.

1 *Une opération d'ensemble nécessite que l'urbanisation porte sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence de l'aménagement et ce quelque soit la procédure d'aménagement retenue (ZAC, PUP, etc.).*

- L'espace entre les bâtiments et la limite d'emprise devront faire l'objet d'un traitement particulier avec l'aménagement d'une marge paysagère enherbée comprenant des espaces verts et des plantations, les systèmes de gestion des eaux pluviales et la conservation des structures végétales existantes. Le traitement sera homogène sur la totalité de l'emprise et fera l'objet d'un cahier des charges pour les futurs acquéreurs.

- Un affichage des enjeux de développement durable en amont du projet sera proposé en faisant une part aux énergies renouvelables, à la limitation de l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'au paysagement de la zone. La végétalisation des toitures en cohérence avec l'OAP trame verte et bleue à prévoir.

Orientation n°2 : Un front bâti cohérent en bordure de la RD 637

Afin de réaliser un aménagement de qualité, certaines règles devront être respectés quant à l'organisation des parcelles privatives en bordure de l'axe, et notamment :

- Un alignement du bâti à 25 mètres de l'axe de part et d'autre de la voie. Cet alignement devra se faire sur la majeure partie de la façade, le reste pouvant présenter un recul supérieur à 25 mètres.

- Une disposition des zones de stockage à l'arrière des façades donnant sur la RD 637.

- Une végétalisation arbustive des franges des parcelles afin de minimiser l'impact visuel des zones de dépôts ou de stationnement. Les clôtures seront constituées de grille en panneaux soudés doublées d'une haie vive composée d'essence locale.

Orientation n°3 : Remailler la zone pour permettre sa densification

A l'instar du travail qui est mené sur le secteur de la Bourdonnais l'objectif de cette orientation est de développer de nouvelles liaisons viaires à l'intérieure de la zone pour favoriser une circulation plus fluide, un meilleur accès aux circulations techniques mais aussi une meilleure lisibilité de la zone. Les orientations proposées visent à :

- Favoriser un remaillage de la voirie lors des transferts et restructuration des parcelles.

- Réaménager la zone d'activités par le retraitement de l'espace public, de nouvelles plantations…

- Favoriser une densification du bâti et une optimisation foncière

- Homogénéiser le front bâti en bordure de la RD 637

Les projets d'aménagement de nature privé ou public devront prendre en compte ces orientations.

Orientation n°4 : Développer le maillage de déplacements en modes actifs

Dans les zones d'activités, les aménagements de voirie sont très majoritairement dédiés à la voiture, mode souvent considéré comme permettant la meilleure accessibilité au travail. La faible part des modes actifs est ainsi notamment due à l'absence ressentie de place pour ces modes dans l'espace public, rendant les déplacements à vélo et à pied perçus comme difficiles et dangereux. Pour corriger cela, l'OAP prévoit de développer un maillage de modes doux susceptibles d'encourager de nouvelles pratiques :

- Les projets d'aménagement de nature privé ou public devront prévoir dès les phases de conception de tout nouvel aménagement les conditions de son accessibilité en modes actifs;

- Les projets d'aménagement de nature privé ou public devront prendre en compte les principes de liaison figurant au plan;
- Dans la conception et le réaménagement des nouvelles voiries, les espaces dédiées au piétions et modes doux devront être confortables et adaptés (cf schéma modes actifs ci-dessous) :

Orientation n°5 : Dessiner une trame verte à l'échelle de la zone

L'objectif est de développer la trame de nature dans le parc d'activités en s'appuyant sur une trame verte connectée à la campagne proche. L'orientation propose plusieurs principes :

- La poursuite d'un parcours vert linéaire dans le prolongement de la zone verte de la Chapelle-des-Fougeretz;
- Développer une trame verte suivant les principes proposés au plan avec des réserves pour des espaces verts rustiques, basés sur une gestion intégrée et nécessitant peu d'entretien;
- Une végétalisation des abords de la RD637 avec le remplacement des bassins de rétention par une noue linéaire (sous réserves de faisabilité technique);
- Privilégier des clôtures végétales avec des passages à faune possible;

- Un souhait de continuité piétonne de part et d'autre de la RD 137 via une passerelle.

Orientation n°6 : Conforter le site de Cap Malo avec une extension vers le nord

Le secteur concerné par l'extension de Cap Malo se trouve au nord-ouest de Cap Malo à l'arrière du complexe cinématographique et en bordure de la RD 27. L'environnement immédiat est majoritairement à usage d'activité et de commerce. Sur la parcelle ZC48, le paysage se caractérise par un espace cultivé, bordé par une haie longeant la voie « La Coudre ». En contrebas, le secteur à urbaniser borde les bâtiments du bowling. En limite sud de la zone, le secteur est limité par un chemin bordé de haies à hautes tiges.

L'enjeu principal est d'offrir du foncier économique pour renforcer l'offre de foncier économique de la communauté de communes notamment pour des activités de bureaux ou de services. Cela doit se faire dans le respect des valeurs qui ont présidé à l'aménagement de Cap Malo ; un ensemble cohérent, doté d'une image forte, de services de qualité, d'une ligne architecturale et environnementale. Les principes directeurs doivent être respectés.. Le site présente un environnement qualitatif tant du point de vue de l'accessibilité, de l'environnement paysager que des services offerts à proximité (restaurants, cinéma…). Cette offre sera complémentaire de l'offre commerciale et productive de Cap Malo et route du Meuble.

Trame de voirie

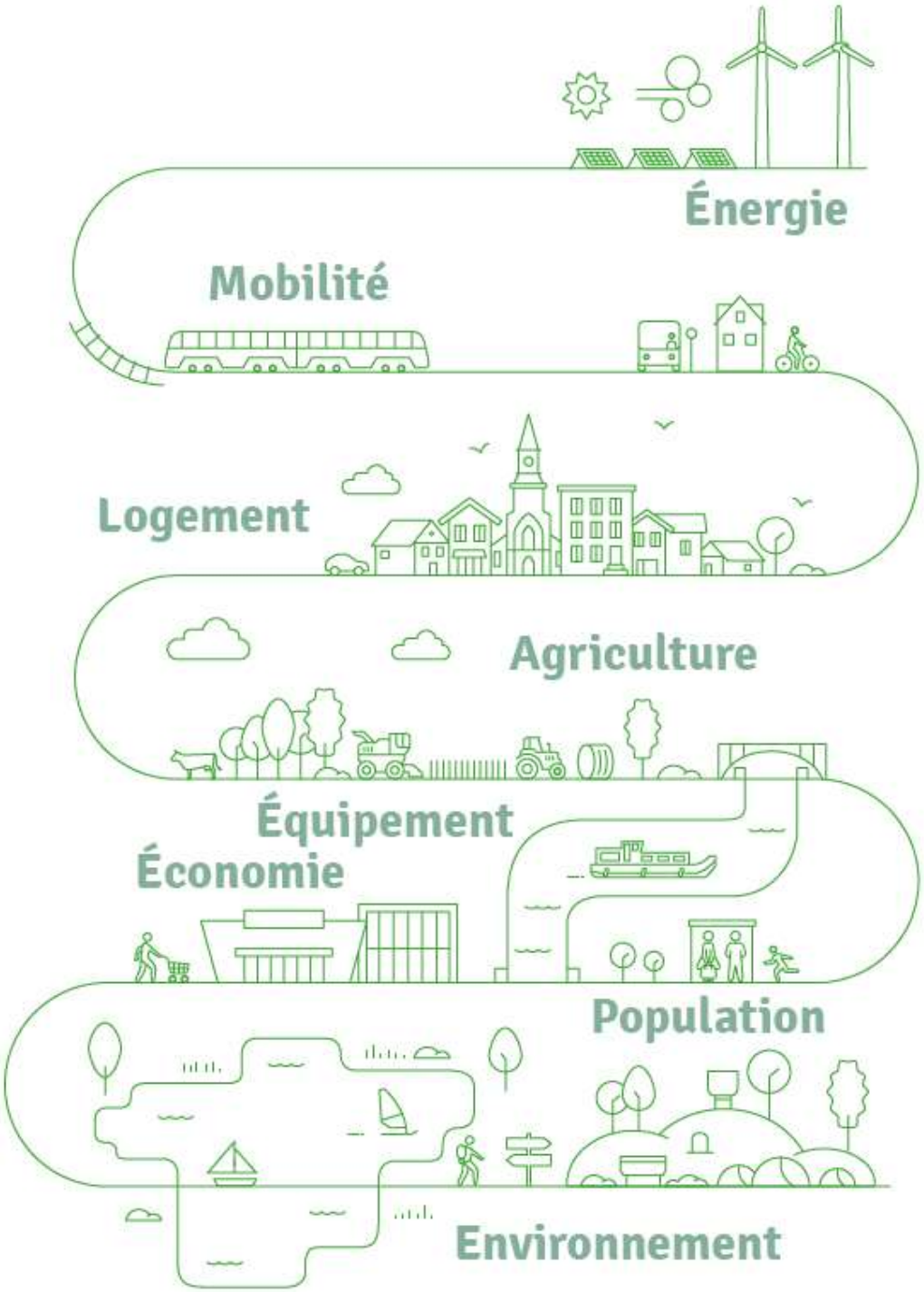
L'objectif est l'élaboration d'une trame de voirie cohérente, structurée autour d'un axe principal qu'il faut prolonger vers l'est pour éviter une concentration de la circulation sur le giratoire de Cap Malo.

- Un accès facilité et amélioré avec un carrefour à aménager sur la voie « La Coudre » calibré pour desservir l'ensemble de la zone.
- Un réaménagement de la rue de la Coudre (dans l'esprit de l'avenue du phare du grand jardin) avec un élargissement de la voie à prévoir, la mise en place d'une voie piétonne et cycle en site propre ainsi que des plantations hautes tiges (largeur minimum de 15 mètres).
- Une voie de desserte interne qui travse l'ensemble de la zone 1AU et 2AU jusqu'à la RD 27 pour rejoindre l'avenue du Phare de la Ballue.

Trame verte

Dans l'esprit de Cap Malo, l'objectif est de donner l'image d'un parc d'activités paysager de qualité. Pour cela l'orientation d'aménagement vise à :

- Poursuivre la trame piétonne en limite du site d'extension.
- Protéger la trame verte et bleue et notamment protection du bocage existant.
- Les aires de stationnement devront privilégier des formes mutualisées et des revêtements limitant l'imperméabilisation du sol.
- Engager une réflexion paysagère afin de limiter les co-visibilités avec les habitations environnantes.
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle devra être privilégiée.
- Les espaces verts prévus au plan en limite de la zone devront servir de support de système de gestion des eaux pluviales en aérien.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VAL D'ILLE AUBIGNÉ