

PREAMBULE

L'aménagement des secteurs des Ormeaux se réalise dans le cadre de la **procédure de « Zone d'Aménagement Concerté »**.

Cette opération s'inscrit dans les orientations retenues par la Municipalité dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 avril 2006 en matière de planification des zones à urbaniser. Le projet porte sur le secteur des Ormeaux classé en zone 1AUEo et 1AUEh, et inclut le secteur de la vallée de la Vilaine classé en zone NPb et NPa. Dans le cadre de sa politique foncière, la Commune a acquis une partie des terrains inclus dans l'opération.

Un autre projet de ZAC est en cours en parallèle, aux abords du Boulevard de Laval « ZAC de la Roncinière ». Le 15 décembre 2011, le Conseil municipal a procédé à l'approbation du dossier de réalisation modificatif, du dossier loi sur l'eau, du dossier DEP et DUP et à la déclaration de projet.

Par délibération en date **du 9 juillet 2009**, le **Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la Z.A.C.** des Ormeaux.

Cette procédure donne à la commune les moyens de maîtriser la programmation, l'aménagement, et le déroulement dans le temps de l'urbanisation, dans ses phases de conception puis de réalisation.

La commune a choisi le **mode de réalisation de la régie**.

Parmi les obligations faites au maître d'ouvrage de l'opération figure celle de réaliser le Programme des Equipements Publics (PEP) et le Programme Global des Constructions (PGC), dans le cadre des Modalités Prévisionnelles de Financement (MPF) établis dans le présent Dossier de réalisation de la Z.A.C.

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, **le dossier de réalisation comporte quatre pièces obligatoires :**

- 1. Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP),
- 2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC),
- 3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (MPF)
- 4. Et des compléments à l'étude d'impact.

1. LE PROJET D'AMENAGEMENT

En prolongement du schéma d'aménagement élaboré dans le cadre du dossier de création, les études de réalisation ont permis de préciser les trois points essentiels du projet que sont :

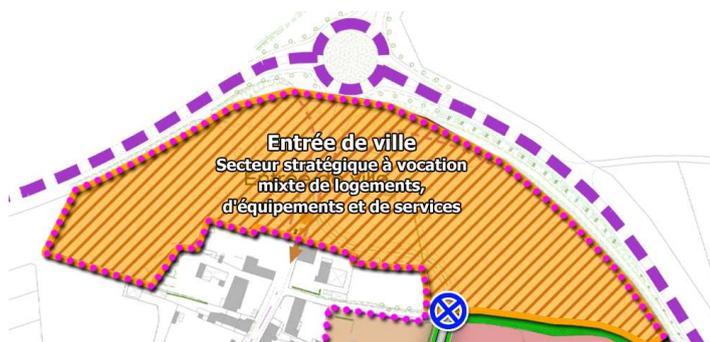
- Le programme de constructions ;
- Le plan de circulations ;
- Le parti paysager du projet.

■ LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

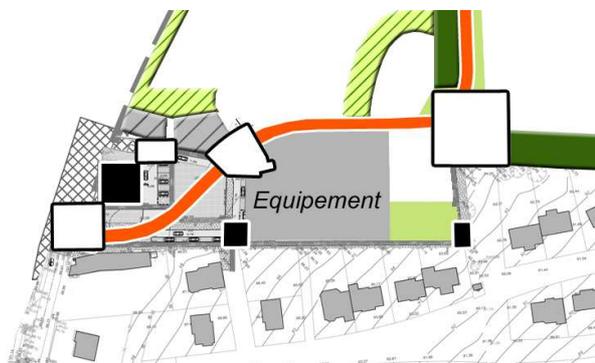
↳ Affectation de l'espace :

La ZAC couvre un périmètre de 50,3 ha dont 18,6 correspondent à la vallée de la Vilaine. On relève donc un périmètre utile de 31,7 ha classé en zone 1AUEo et 1AUEh au PLU qui est divisé en deux grands secteurs :

- **Un secteur particulier d'entrée de ville de 3,9 ha à préserver de toute construction nouvelle dans un premier temps.** C'est un potentiel de 30 000 m² de SP à vocation de commerces, équipements, activités de services et logements. C'est un secteur stratégique à aménager après urbanisation de tout ou partie du programme logement, ou avant si des besoins en équipements et services sont constatés.



- **Les 27,8 ha restant peuvent être dédiés à l'habitat et aux équipements.** Le programme sur ce secteur porte sur 570 à 620 logements et la réalisation d'équipements publics. Les espaces à vocation d'équipements portent sur environ 1 ha. Ils sont destinés à l'implantation d'équipements et de services prioritairement scolaires, voire à vocation, sociale, culturelle ou de loisirs. Le plan d'aménagement positionne deux localisations. Les études de réalisation, par la précision du programme, ont permis de les repositionner en entrées d'opération, rue de Balazé à l'Ouest et sur la rocade de Vitré au Sud-est.

Projet d'équipement en Entrée Ouest route de Balazé**Projet d'équipement en Entrée Est sur la rocade Nord de Vitré****↳ La répartition en matière de financement :**

- **Environ 20% de logements locatifs aidés** faisant l'objet de financement PLAi et PLUS en l'état actuel de la réglementation. Ils seront réalisés par des bailleurs sociaux en collectifs, et habitat intermédiaire.
- **50% de logements destinés à l'accession maîtrisée à la propriété.** Ils feront l'objet de financement PAS et PSLA. Ils seront réalisés par des opérateurs sociaux en collectifs, habitat intermédiaire et habitat individuel groupé, mais aussi par des opérateurs privés en petits terrains à bâtir pour des ménages éligibles au prêt à taux zéro.
- **30% de terrains à bâtir** pour la réalisation de maisons individuelles. Ils seront réalisés par un ou plusieurs opérateurs privés.

↳ La répartition en matière de typologies :

- **Un minimum de 18% de logements collectifs**, en conformité avec la règle établie au SCOT. Les emprises prévues pour la réalisation de ce programme pourront permettre d'augmenter cette part à 22% environ.
- **45% de logements collectifs et groupés intermédiaires**, en conformité avec la règle établie au SCOT. Les emprises prévues pour la réalisation de ce programme pourront permettre d'augmenter cette part à 48% environ.
- **55% de maisons individuelles** qui prendront la forme de programmes groupés ou libres de constructeurs. Les emprises prévues pour la réalisation de ce programme portent ce pourcentage à 52% environ.

■ LE PLAN DE CIRCULATIONS :

↳ L'aménagement du débouché sur la rocade Nord de Vitré :

La rocade de Vitré est une route départementale (RD 179).

Aussi, l'aménagement d'un carrefour sur la voie a fait l'objet d'échange puis d'un accord du Conseil Général d'Ille-et-Vilaine.

Il est prévu un aménagement simple d'entrée et sortie dans le sens de la circulation. Il n'y a pas de tourne à gauche ni de voie de décélération.

Le nouveau carrefour sera créé au droit d'un accès agricole actuel. L'aménagement est décrit dans la Notice descriptive annexé au Programme des Equipements Publics.

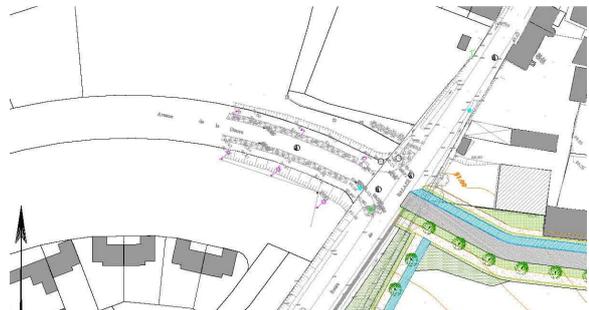
Les modalités d'aménagement prennent soin de préserver l'accès agricole existant. En outre, ils visent à sécuriser la traversée du sentier de grande randonnée en ce point.



↳ L'aménagement des 2 points de carrefour sur la route de Balazé :

Au Nord : dans le prolongement de la rue de la Douve

Dans le respect des orientations d'aménagement du PLU, la rue de la Douve sera prolongée par une voie primaire qui traversera l'opération pour rejoindre la RD 179 à l'Est. Le carrefour, interne à l'agglomération, sera traité de manière simple par un stop. La route de Balazé, voie d'entrée dans la Ville, restera prioritaire.

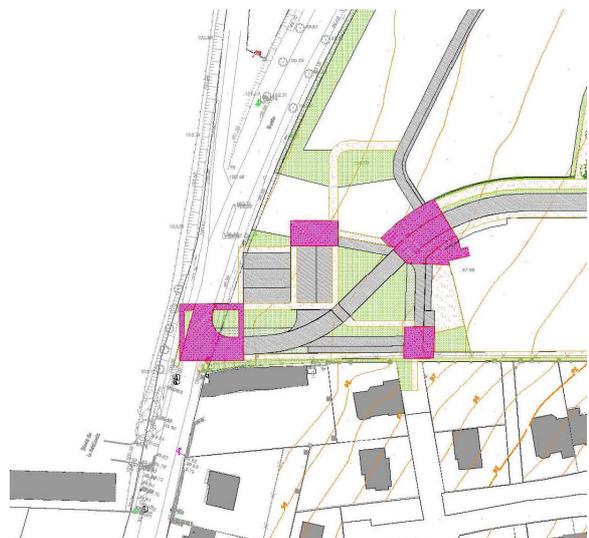


Au Sud : une place interquartier

Le carrefour Sud présente un enjeu important pour la conformation des équipements du Nord de Vitré. En effet, par sa localisation centrale, ce site a été choisi pour accueillir un équipement à vocation scolaire.

L'animation générée par l'équipement pourra être l'opportunité de créer un linéaire commercial et de services en pied d'immeuble.

La Ville souhaite porter cette ambition. Aussi, la réflexion sur l'aménagement de carrefour a abouti à la création d'un espace public plus vaste aux fonctions urbaines étendues (stationnement, espace de rencontre...).



↳ La hiérarchisation du plan de circulation interne à l'opération :

La hiérarchisation du plan de circulation est opérée selon **3 niveaux de voiries**. Pour les voies primaires et secondaires, la sécurisation des déplacements des piétons et cycles passe par la création d'un parcours en site propre distinct de la chaussée.

Il est recherché la fluidité du parcours pour l'automobile avec une maîtrise du « contact » avec les piétons et cycles.

Les voies tertiaires font l'objet d'une inversion du parti de conception. Elles sont mixtes. Par leur étroitesse et le traitement de leur entrée, il y sera affirmé la priorité aux modes doux.

Ce réseau, complété de sentes piétonnes, vise à créer un chevelu dense de parcours piétonniers et cyclables. Dans ce cadre, l'ambition de réaliser une passerelle piétonne pour passer de part en part de la route de Balazé en tirant partie de l'encaissement de la voie a été abandonnée pour des raisons de coût. Cet équipement ne figure pas au Programme des Equipements Publics. Ceci est compensé par la réalisation d'une liaison piétonne le long de la route de Balazé entre les deux points de carrefour.



↳ **Un soin particulier des points de carrefours au sein du projet :**

La sécurisation des usagers piétons et cycles, la recherche d'animation urbaine et le parti paysager ont conduit à ponctuer l'aménagement de petits espaces publics en tirant profit des points de carrefour. Le Programme des Equipements Publics définit 3 typologies d'aménagement : la place, le parvis et le plateau.



▪ **LE PARTI URBAIN et PAYSAGER : LA VOLONTE DE METTRE EN ŒUVRE UN NOUVEAU QUARTIER REpondANT AUX OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE :**

Le projet d'aménagement précisé au stade du dossier de réalisation conserve les principes émis lors de la création de la ZAC :

- Volonté d'augmenter la densité de logements et de privilégier la mitoyenneté :
- Mixité des fonctions entre habitat, travail, commerces et services :
- Création d'un cadre de vie et d'espaces publics de qualité afin de compenser la réduction de la taille des parcelles :

Trois points ont fait l'objet d'approfondissement pour préciser le parti du projet.

↳ **La maîtrise de la voiture au sein des îlots résidentiels :**

Pour conforter la place des piétons, dégager des espaces sécurisés pour les riverains, et créer des espaces agréables au cœur des îlots pour en compenser la densité, la réflexion sur le stationnement des véhicules des particuliers et les gabarits de voiries a été approfondie.

Le parti d'îlots « sans voiture » sera mis en œuvre ponctuellement. Il est accompagné de la réalisation de stationnements sur les places et parvis. La configuration volontairement peu routière de l'aménagement, et le choix des matériaux, visent à affirmer la priorité des usagers piétons et cycles sur les places et parvis.



↳ **La diminution des consommations d'énergie**

Pour réduire les consommations d'énergie fossile au sein des futures constructions, le dessin des voies et le plan de composition optimisent l'orientation favorable des constructions par rapport à la course du soleil. Ceci vise à favoriser l'application des principes du bioclimatisme grâce à une bonne orientation des toitures pour la mise en place de panneaux solaires.

Un fois ces fondamentaux mis en place, le document d'urbanisme et le Cahier des Prescriptions Architecturales et paysagères devront garantir la concrétisation de cet objectif.



Plan du sens d'implantation du bâti de la ZAC des Ormeaux - groupement SIAM Centre - Tendre Vert - BET Sogreah - THEMA Environnement - 3A Studio - Agapes

Source : Etude L128-4, Etude d'impact.

↳ L'optimisation de la gestion des déchets par la création de « points services » :

Le dossier de réalisation précise les conditions permettant d'optimiser la collecte des déchets qui a lieu, sauf dans la vieille ville, en porte-à-porte. Afin d'éviter les arrêts répétés du camion de collecte des ordures ménagères et du véhicule du facteur, il sera réalisé des « points-services » regroupant les aires de présentations des conteneurs à déchets et les boîtes-aux-lettres. Ces points services seront couplés le plus souvent possible sur les aires de stationnement mutualisé afin de conforter leur fonctionnalité.

Ces points services permettront de réduire :

- le carburant consommé par les véhicules,
- les polluants émis par les gaz d'échappement,
- le temps nécessaire aux parcours de ces services,
- la gêne induite par les véhicules stationnés sur les trottoirs.

Illustration : points de regroupement de la collecte des ordures ménagères (tranche 1) :



Illustration : points de regroupement du courrier postal (tranche 1) :



3. LE CONTENU DU DOSSIER DE REALISATON

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation est composé :

DES PIECES SUIVANTES :

1. LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZONE

Il se présente sous la forme d'un tableau qui comprend la liste des équipements publics prévus dans l'opération, en identifiant pour chacun d'eux le Maître d'Ouvrage, la Personne Publique qui prendra en charge et en assurera la gestion. Le coût et le financement des équipements est exposé dans la pièce n°3 « Modalités Prévisionnelles de Financement ».

En application de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de la Z.A.C. comprend « *les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement* ».

Aussi, considérant l'aménagement d'un accès sur la route départementale RD 179, le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine a donné son accord.

EN ANNEXE :

- ANNEXE 1 : Notice descriptive des ouvrages
- ANNEXE 2 : Accord du Conseil Général pour la réalisation d'un accès sur la RD 179.

2. LE PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTIONS

Il présente le projet de réalisation des logements, répartis par types et statuts d'occupation, en indiquant la surface de plancher maximale autorisée.

3. LES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ECHELONNEES DANS LE TEMPS

Elles font apparaître les charges financières échelonnées dans le temps, c'est-à-dire les engagements financiers assumés et l'époque où ils seront supportés.

Ce document comporte un bilan prévisionnel de l'opération publique, fait ainsi la synthèse des investissements qui seront mis en œuvre par l'Aménageur.

4. LES COMPLEMENTS A L'ETUDE D'IMPACT :

Le dossier de réalisation complète en tant que besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. L'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

Le complément à l'étude d'impact est complété de l'étude de l'**ETUDE DE FAISABILITÉ DU DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES** au titre de l'article L. 128 – 4 du Code de l'Urbanisme.