PARTIE 6 : Scénarios de substitution envisagés

1 Scénarios étudiés pour délimiter le périmètre de la ZAC

Gévezé a développé une politique de renouvellement et de densification très importante, engagée depuis 20 ans.

Afin de répondre aux besoins futurs d'accueil de la population gévezéenne, dont l'ampleur et le rythme sont programmés l'emprise de la ZAC a été revu. En effet, le périmètre a notamment été revu afin de **concilier sobriété foncière et accueil de population**.

Le périmètre initiale de l'opération et envisagé dans le dossier de consultation reprenait les limites de la zone 2AU définie dans le plan de zonage (périmètre bleu sur la Figure 262). La superficie totale de 20.54 ha offre un potentiel de 500 logements environ.

Conformément aux nouvelles dispositions réglementaires de sobriété foncière et de l'objectif de zéro artificialisation net des sols en 2050 et dans une volonté d'anticiper les évolutions des documents de planification, la commune conjointement avec les services de Rennes Métropoles et les bureaux d'études se sont inscrit dans une démarche visant à réduire la consommation de l'espace afin de préserver les capacités de l'agriculture et protéger les milieux naturels et les paysages.

L'extension de l'urbanisation s'effectue ainsi dans un souci de compacité afin de limiter l'impact sur l'agriculture, et elle s'inscrit dans le respect d'une trame verte et bleue qui met en relation les espaces naturels, agricoles et urbains.Le choix de la surface à retirée s'est fait sur le critère de la continuité urbaine.

Les 3 scénarios se basaient sur les mêmes objectifs, à savoir :

- Un objectif de 465 logements sur le secteur de la ZAC
- Une densité de 35 log/ha soit une superficie de 13.32 ha
- Superficie de la zone 1 AU : environ 15 ha : afin de répondre aux besoins de constructions de logements sur la période 2024-2035.



Figure 262 : Choix du périmètre final de la ZAC

2 Scénarios étudiés relatifs à la liaison interquartier

2.1 Au stade création de ZAC

Le secteur de Gueury la douve constitue le chainon manquant de l'enveloppe urbaine du centre bourg ; Il constitue également une fracture urbaine au regard des connexions rompus entre le quartier de Clairville et la départementale.

L'étude effectuée en 2008 par le bureau d'étude Allegret a permis d'affirmer un réseau de connexion interquartier dont les objectifs sont :

- d'éviter l'engorgement dans l'hyper centre du bourg,
- de sécuriser les accès aux différents quartiers
- de connecter les quartiers entre eux
- de favoriser les mobilités douces et l'utilisation des transport en commun.

Cette voie interquartier à l'échelle du site permet d'ouvrir le site vers les quartiers limitrophes pour trouver une nouvelle perméabilité à l'échelle locale. Pour cela, un travail fin des limites du site doit s'opérer pour permettre de :

- Désenclaver le site et le remailler avec les quartiers alentours,
- Rendre visible le site,
- Retravailler les limites avec les lotissements existants,
- D'ouvrir le quartier tout en conservant sa singularité.

La voie permet également de connecter le secteur de Clairville avec la départementale. Une attention particulière a été apportée sur les notion de transit et d'animation du bourg.

3 hypothèses de traitement de cette voie interquartier avaient été proposées :

- Une liaison droite, directe
- Une liaison un peu tortueuse
- Une liaison pincée au milieu

C'est une combinaison du scénario 1 et 3 qui a été retenu. Le tracé du scénario 3 avec l'intégration d'une pincée présente dans le scénario 1

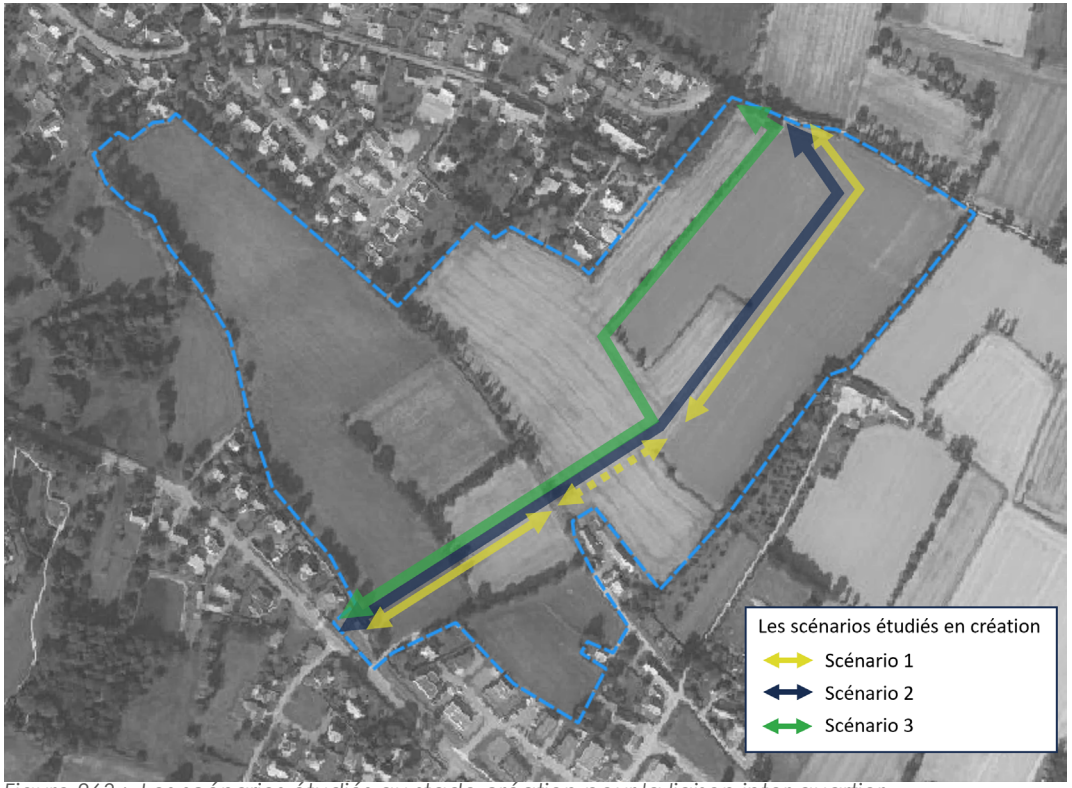


Figure 263 : Les scénarios étudiés au stade création pour la liaison inter-quartier

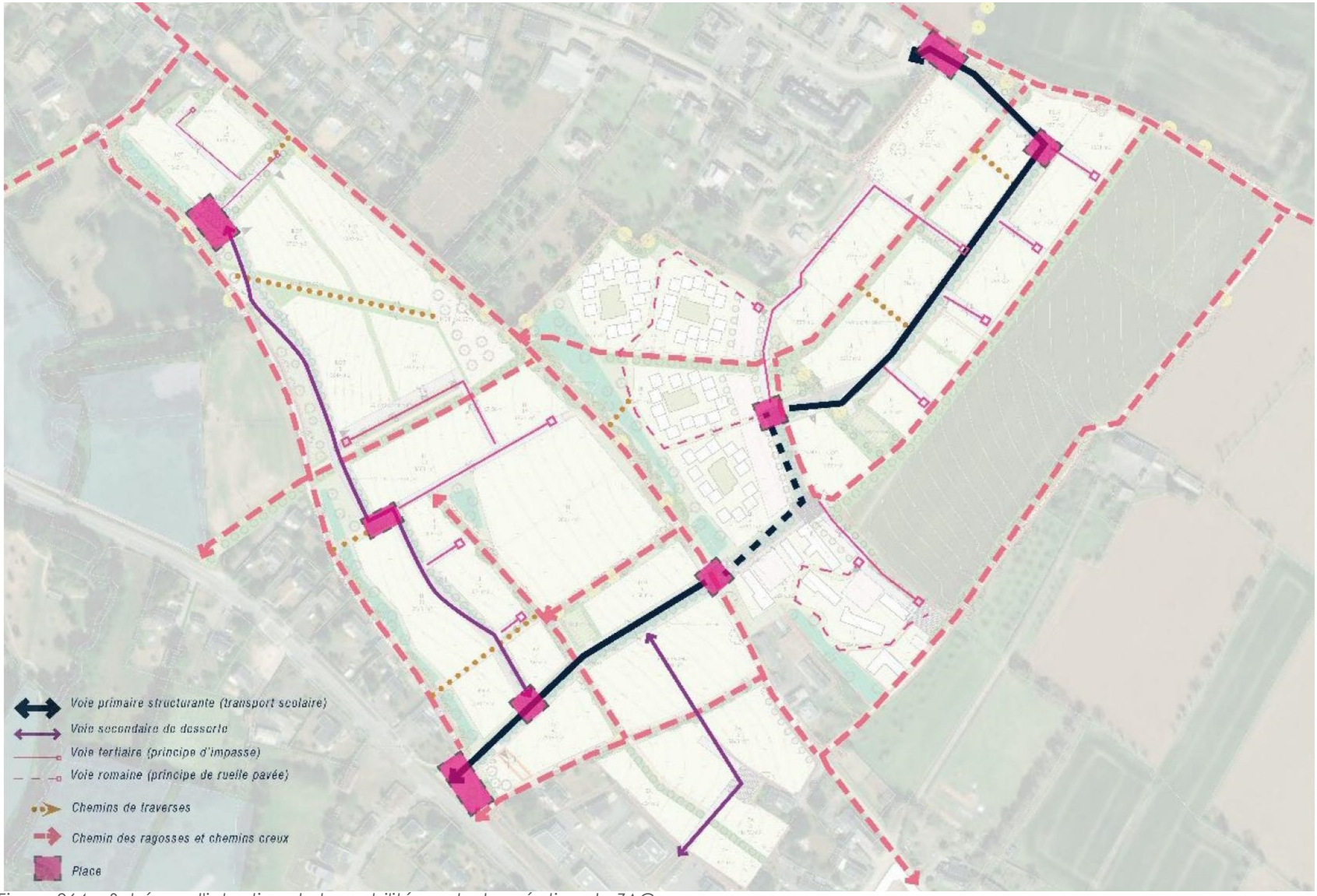


Figure 264 : Schéma d'intention de la mobilité au stade création de ZAC

2.2 Au stade réalisation de ZAC

Le dossier de création définissait des intentions urbaines générales. Lors de la phase de réalisation, il a toutefois été nécessaire de retravailler le réseau viaire afin d'intégrer les évolutions du plan ainsi que les contraintes techniques, notamment celles liées à la gestion des eaux pluviales et aux réseaux.

La Figure 265 illustre la bonne prise en compte des différents enjeux, en permettant :

- une gestion efficace des eaux pluviales ;
- une circulation fluide et sécurisée pour les voitures, les piétons et les cycles ;
- le bon fonctionnement technique du projet (réseaux) ;
- la compatibilité avec la programmation définie avec les collectivités ;
- la préservation de la biodiversité.

La répartition des formes urbaines ont évoluées entre le dossier de création et le dossier de réalisation pour éviter des problèmes de circulation à terme (le secteur ouest de la ZAC était notamment destiné à du collectif au stade création).

À la suite d'une présentation publique, plusieurs remarques ont conduit à réinterroger le plan. Les principales demandes portaient sur :

- l'inversion de la voirie lourde (réseau STAR / futur contournement du bourg de Gévezé) avec la voirie secondaire située en partie haute du projet de la ZAC Gueury La Douve ;
- l'absence de voirie en limite des terrains jouxtant la ZAC au nord ;
- l'absence d'immeubles à proximité immédiate des habitations riveraines, avec une distance minimale de 120 mètres demandée ;
- la conservation d'un maximum de noues paysagères en périphérie du projet, notamment côté Clairville.

Ces demandes ont été intégrées, entraînant une modification du plan, présentée en Figure 266.

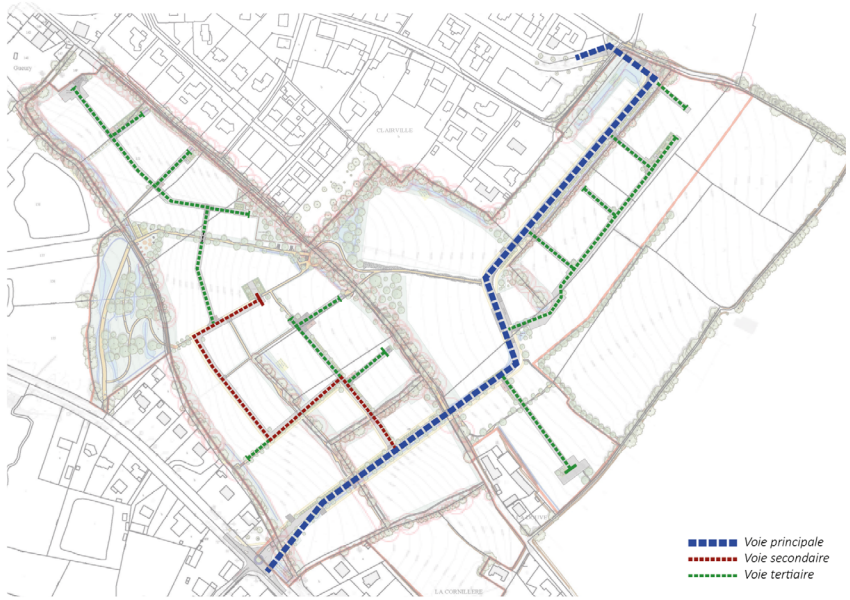


Figure 265 : Schéma proposé au stade réalisation de la ZAC

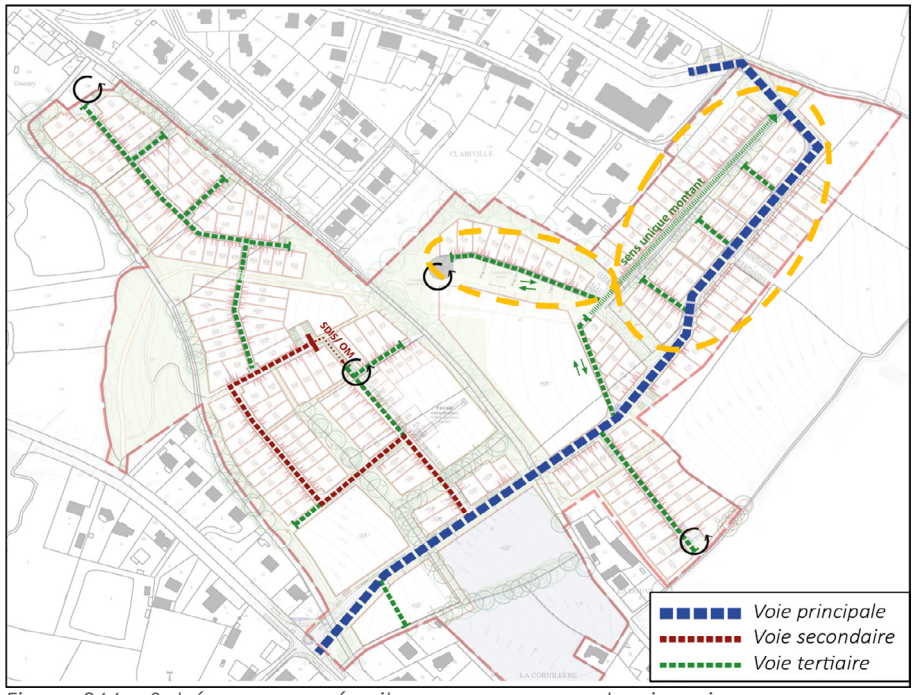


Figure 266 : Schéma proposé suite aux remarques des riverains