

ZAC de Gueury La Douve

Stade réalisation

Etude d'optimisation de la densité des constructions

GROUPE GIBOIRE

Commune de Gévezé (35)

Mai 2026

CLÉNET & BROSSET

Atelier Ker Anna
aménagements paysagers et urbains

ATELIER BOUVIER ENVIRONNEMENT

iao senn

1 Le contexte réglementaire et territorial

1.1 Les objectifs nationaux de sobriété foncière

Les politiques publiques d'aménagement du territoire s'inscrivent aujourd'hui dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cet objectif a été renforcé par la loi Climat et Résilience (2021) qui fixe une trajectoire nationale vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050.

Dans ce cadre, les documents de planification territoriale doivent :

- o réduire le rythme d'artificialisation des sols ;
- o favoriser la densification et l'optimisation du foncier déjà urbanisé ;
- o encourager les formes urbaines compactes et mixtes ;
- o limiter l'étalement urbain.

Ces orientations sont déclinées à l'échelle régionale, intercommunale et communale à travers différents documents de planification.

Des objectifs locaux de densité maximale peuvent être fixés par différents documents de planification et d'urbanisme à l'échelle du territoire comme le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

1.2 Les documents de planification

1.2.1 Le SCoT du Pays de Rennes

La commune de Gévezé est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, approuvé en 2015 et modifié en 2019.

Les SCoT sont des documents de planification qui visent à assurer la cohérence des politiques territoriales à l'échelle du bassin de vie, ce qui permet de prendre en compte les enjeux de fonctionnement des bassins d'emploi et d'habitat et les logiques de déplacement.

L'objectif ZAN implique des évolutions des documents réglementaires territoriaux sur les prochaines années. L'enveloppe définie pour le SCoT du Pays de Rennes en 2023 a été établie à 992 hectares pour la période 2021-2031. Cette enveloppe devra être territorialisée dans le cadre d'une révision du SCoT que la loi a fixée au plus tard en 2026. Dans cette attente, le PLUi de Rennes Métropole se place déjà dans une logique de limiter les ouvertures à l'urbanisation.

1.2.2 Le PLUi de Rennes Métropole

Le PLUi a été approuvé par Rennes Métropole le 19 décembre 2019. Une modification n°2 du PLUi a été approuvée par le conseil métropolitain du 19 juin 2025 et est devenu opposable le 18 septembre 2025.

Le secteur de Gueury-La Douve inclus dans le projet de ZAC est actuellement classé en zone 1AUO1, soit un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. Une partie à l'ouest (parcelle AI 153) est classée en zone NP, correspondant aux espaces naturels de protection renforcée.

La ZAC Gueury-La Douve a une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédié sur son secteur.

Depuis l'approbation du PLUi, le cadre réglementaire de la consommation d'espace a évolué, notamment avec la loi Climat et Résilience du 24 août 2021, qui vise à limiter l'artificialisation des sols et fixe l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à 2050.

Pour Rennes Métropole, en référence à la période 2001-2016, où 137 hectares étaient consommés annuellement, une stricte application de la loi ramènerait cette consommation à 68,5 ha par an sur la période 2021-2031.

La stratégie sobriété foncière sur Rennes Métropole va se construire collectivement tout au long de l'année 2025, afin de disposer des grands objectifs déclinés localement fin 2025. Ces grands objectifs seront ensuite déclinés réglementairement et territorialisés dans le cadre des futures procédures d'adaptation du PLUi (Modification Simplifiée ZAN et Modification n°3) qui seront lancées en début du prochain mandat et approuvées à l'horizon début 2028.

1.2.3 Le PLH

La dernière version du Plan Local de l'Habitat (PLH) 2023- 2028 a été adop-t

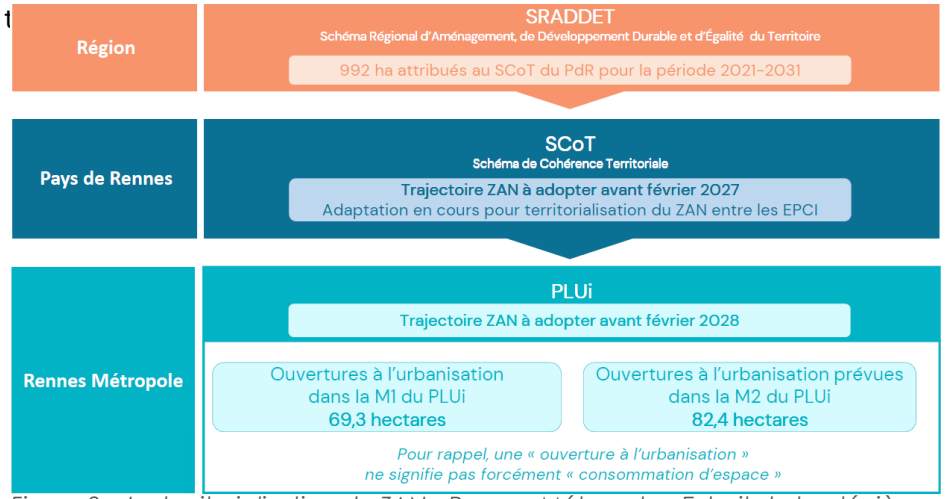


Figure 2 : La territorialisation du ZAN - Rennes Métropole - Extrait de la plénière du 10.10.24

L'objectif du PLH 2023-2028 pour Gévezé est de produire 405 logements sur six ans, soit en moyenne 68 logements par an. Cela représente environ 8% de l'objectif de la métropole rennaise.

Le document métropolitain fixe une densité minimale à 35 logements/ha en extension urbaine sur Gézevé.

La programmation pour les futures opérations conventionnées sur la ville de Gévezé se répartissent ainsi sur la période 2023-2028 :

Tableau 1 : PLH Rennes Métropole

	Locatif social	Accession sociale	Produits encadrés	Produits libres	TOTAL
%	25%	15%	20%	40%	**100%**
Nb logts	101	61	81	162	**405**

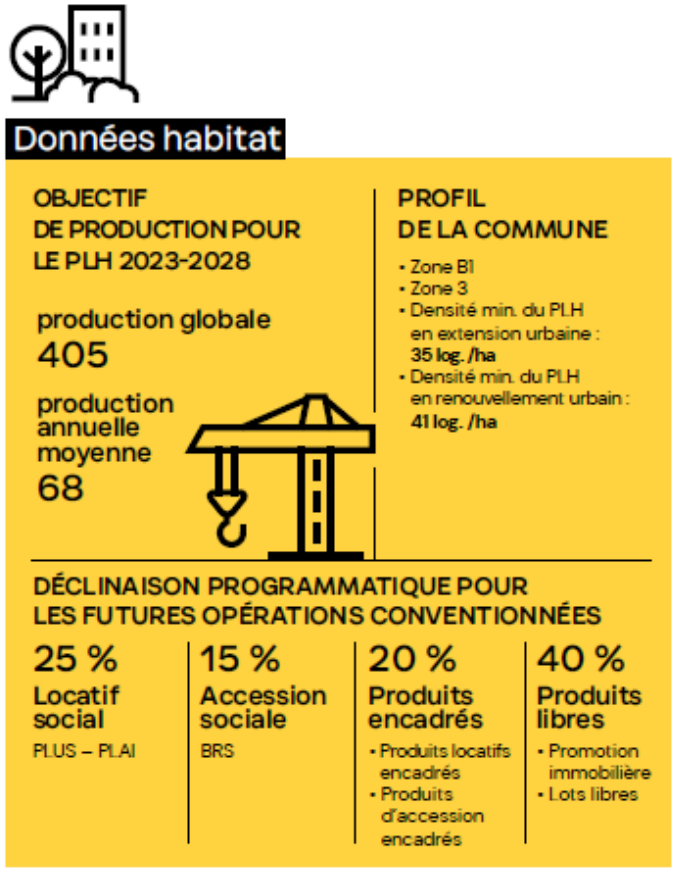


Figure 1 : Objectifs prescrits par le PLH 2023-2028 de Rennes Métropole pour la commune de Gévezé - Rennes Métropole

1.3 Etude d'optimisation de la densité

La loi climat et résilience du 24 aout 2021 a créé une nouvelle étude qui s'impose aux aménageurs. L'article L300-1-1 du code de l'urbanisme prévoit désormais que « Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet : (...) 2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, (...) » si les deux conditions suivantes sont réunies :

- Le projet consiste en une opération d'aménagement au sens du code de l'urbanisme ;
- Cette opération est soumise à un processus d'évaluation environnementale.

Dans ce cas, une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée doit désormais être réalisée. C'est le cas de la ZAC Gueury-la-Douve.

En préambule, il est également rappelé les dispositions réglementaires :

- L'article L300-1-1 du code de l'urbanisme vise la réalisation de cette étude « densité ». Ce dernier n'apporte pas de précisions sur le contenu de cette étude ni sur les personnes habilitées à réaliser ce type d'étude.
- Le décret 202-1673 du 27 décembre 2022 « portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des actions ou opérations d'aménagement et aux mesures de compensation des incidences des projets sur l'environnement » précise que l'étude d'impact réalisée pour les actions ou opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme comprend en outre les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte.

Ainsi, les conclusions de l'étude de densité sont reprises dans l'étude d'impact insérée dans le dossier d'autorisation environnemental de la ZAC.

Définition de la densité des constructions

La densité, c'est-à-dire le « rapport entre des quantités et la mesure de surface qui les porte », exprime un degré d'intensité de l'occupation du sol. Qu'il s'agisse des surfaces perméables (espaces verts, sols poreux, parkings en alvéoles, etc.) ou imperméabilisés par l'homme (bâti, stationnement, voirie, espaces de stockage, etc.), elle permet d'appréhender la répartition et la dimension des emprises foncières et la hauteur du bâti.

La gestion de la densité est une nécessité pour économiser le foncier sur le territoire et optimiser le fonctionnement des quartiers. La production de la densité passe par

- Le regroupement des espaces bâtis,
- L'élévation des bâtiments
- L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle.

L'organisation du rapport à l'espace (densité), la rationalisation des usages de stationnement, la trame des espaces publics participent à la maîtrise de l'étalement urbain. Le traitement végétalisé des espaces non bâtis et des réserves foncières valorise les sites (effet vitrine, cadre de vie, etc.).

2 Description du projet et optimisation de la densité

2.1 La justification de la ZAC

2.1.1 Contexte réglementaire et besoins identifiés

La commune de Gévezé, en tant que pôle de proximité au sein de Rennes Métropole et soumise aux obligations de la loi SRU, est tenue de contribuer à l'accueil de nouveaux habitants. Les objectifs de production de logements sont définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole pour la période 2022-2028, qui prévoit pour la commune une production moyenne d'environ 67,5 logements par an, en cohérence avec les orientations du PLUi métropolitain.

La ZAC de la Croix au Vivier, dernière opération structurante de production de logements (314 logements) sur le territoire communal, se finalise à l'issue de trois tranches réalisées entre 2016 et fin 2023. L'engagement d'un nouveau projet d'aménagement répond ainsi à la nécessité d'assurer la continuité de la production de logements et de respecter les objectifs métropolitains, dans un contexte de limitation des capacités résiduelles de renouvellement urbain. En effet, les opérations de renouvellement urbain en cours ou à venir ne pourront couvrir que 30 % des besoins (voir Figure 3). Ce sont environ 800 logements qu'il convient de construire d'ici 2035.

Par ailleurs, la commune de Gévezé présente un déficit en logements sociaux au regard des exigences de la loi SRU (20%). En effet, au 1er janvier 2025, le taux était de 17,75 % : 446 logements sociaux pour 2512 résidences principales. Dans ce contexte, **la ZAC constitue un levier majeur pour atteindre les objectifs fixés par le PLH et la loi**, en répondant aux besoins importants en logements, notamment sociaux.

2.1.2 Analyse des alternatives et choix de l'outil opérationnel

Les études préalables ont porté sur l'identification des gisements fonciers et immobiliers mobilisables au sein du tissu urbanisé existant. Compte tenu de l'importance des opérations de renouvellement urbain et de densification déjà engagées à Gévezé (Tableau 2), ces gisements se sont révélés insuffisants pour répondre, à eux seuls, aux objectifs de production de logements du PLH.

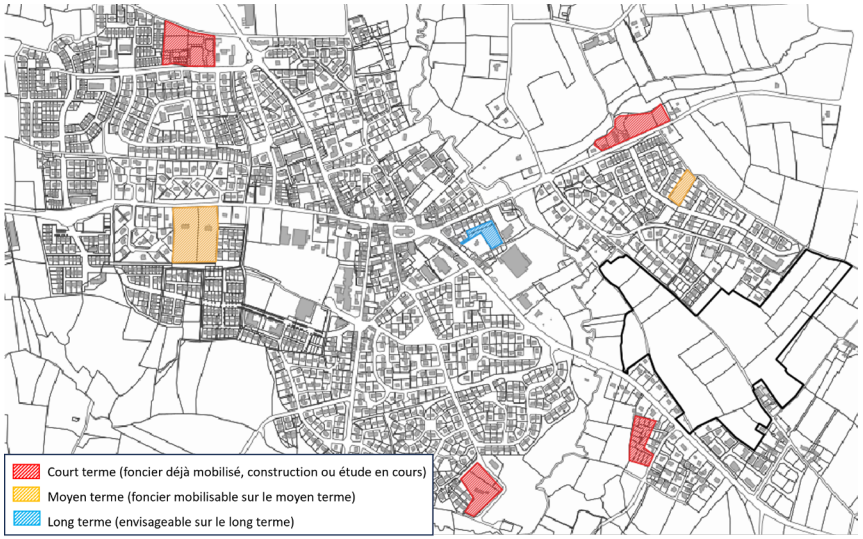


Figure 3 : Carte de gisement des fonciers au sein de Gévezé - Commune de Gévezé-iao senn, 2026

Tableau 2 : Liste des projets en renouvellement ou densification sur la commune de Gévezé depuis 2010 - Commune de Gévezé, 2026

Date opération	Lieu	Description	Nombre de logements
2011	Les Etablettes (Allée les Lavandières)	Achat propriété avec 1 seul pavillon. Création lotissement avec1 macro-lot (15 LS) et 8 lots avec 8 pavillons.15 Ls.	23
2011	Avenue Coualeuc (Rue Grall)	Achat propriété avec 2 longères PBIL et bâtiments en ruine. Réalisation lotissement avec 11 lots (pavillons) et Revente des 2 longères transformées en 4 logts.	15
2012	Cheval Blanc (Allée G. Tillon)	Achat propriété avec 1 pavillon vétuste. Création lotissement avec 8 lots (pavillons).	8
2012	Espace des Droits de l'Homme	Achat maisons vétustes dont une partie en ruine. Constructions de 2 immeubles, soit 24 + 15 logements sociaux avec commerce en RDC (Centre-ville).	39
2012	Square du Morbihan	Lotissement 10 lots	10
2013	Cheval Blanc (Allée Vannier)	Achat ancien siégé exploitation agricole. Création 7 lots avec rénovation bâti ancien.	7
2013	Allée de Carnac	Lotissements de 22 lots	22
2013	Rue du Clos de Devant	Création d'un lotissement 4 lots	4
2014	Allée de Quiberon	Sur ex-cabinet dentaire, réalisation lotissement de 4 lots. Projet le Clos Macé	4
2015	Allée de Plouharnel	4 lots	4
2015	La vielle rue	Anciens corps de ferme aménagement de 3 lots	3
2016	Les Roses	Sur ancien site entreprise carrosserie, construction d'immeuble 10 lots + 2 pavillons	12
2016	Rue du Luth	Sur emprise cour d'école, construction de 6 pavillons.	6
2016	Rte de Parthenay - Champ Mauvy	Achat propriété avec maison vétuste – création lotissement de 8 lots (pavillons).	8
2018	Avenue de Beauvais	Suppression vieux bâtiment (menuiserie) et construction de 4 pavillons en bande.	4
2018	Lotissement Launay Geffroy allée Ile de Groix	Achat ex-siège exploitation agricole. Bâtiments PBIL transformés en 5 habitations + 4 lots (pavillons).	9
2018	Rue de la Roberie	Suppression bâtiment entreprise charpente et réalisation de 2 lots (pavillons).	2
2019	Rue de la Roberie	Achat siège ex-exploitation agricole. Bati ancien transformé en logements + 3 lots (pavillons).	3
2020	Rue clos de Devant	Achat propriété avec maison PBIL en ruine (qui a été rénovée + création de 2 lots (pavillons).	3
2021	Rue de Carnac – Allée de Plouharnel	Sur ex-siège entreprise, réalisation de 3 immeubles, soit 45 logements (logements sociaux + accession aidée 6 logts libres)	45
2021	25 Rue de Rennes	Suppression de 2 maisons vétustes et construction d'un immeuble de 20 lgts + 2 cellules commerciales.	20
2023	Rue de Dinan	Sur emplacement pavillon vétuste avec locaux d'artisan, construction d'un immeuble de 20 logts + 2 cellules commerciales.	20
2023	Rue de Rennes/Rue de la Roberie	Suppression bâtiments vétuste ex-charpentier et transformation en 18 lots pour pavillons + conservation bâtiment PBIL existant transformé en 2 habitations.	20
2024	Rue de Dinan	Propriétaire supprime un bâti ancien et réalise 3 lots pour 3 pavillons.	3
2021-2023	Rue de La Mézière	Suppression d'un ancien atelier de menuiserie. Construction d'1 immeuble.	26
2021-2024	Rue de La Mézière	Suppression de 2 pavillons ancien. Construction d'1 immeuble.	32
2027 ?	Launay Geffroy	Achat propriété avec longère PBIL.3 immeubles + Pavillons	55
			407

Dans ce contexte, le recours à une opération d'aménagement en extension urbaine a été retenu, dans un cadre maîtrisé, à travers la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cet outil permet de garantir une approche globale et cohérente du projet, intégrant dès l'amont les enjeux environnementaux, paysagers, urbains et de mobilité, ainsi qu'une mise en œuvre progressive compatible avec le rythme de production attendu.

2.1.3 Justification du choix du site de Gueury – La Douve

Le site de Gueury – La Douve est situé en continuité immédiate du tissu urbanisé existant, en entrée de ville depuis Rennes, et en lien direct avec le centre-bourg de Gévezé. Implanté en second rideau par rapport à la RD27, il constitue un espace de transition entre les secteurs urbanisés, la vallée de la Flume et les espaces agricoles environnants.

Ce positionnement limite les effets de diffusion urbaine et favorise un développement compact, en continuité avec les quartiers existants. La proximité de la Flume et des continuités écologiques associées a conduit à intégrer, dès les premières phases d'étude, des enjeux forts de préservation et de valorisation des milieux naturels, des paysages et du maillage bocager. La présence d'éléments bâtis à caractère patrimonial a également été prise en compte dans la conception du projet.

2.1.4 Optimisation du périmètre

Les études préalables à la création de la ZAC de Gueury – La Douve ont été engagées à partir d'août 2021, dans le contexte de la promulgation de la loi Climat et Résilience. À ce titre, l'objectif d'absence d'artificialisation nette a été intégré dès la genèse du projet et a structuré l'ensemble de la démarche de conception.

Un travail approfondi a été mené avec l'ensemble des parties prenantes, et en particulier avec la commune de Gévezé et les services de Rennes Métropole, afin d'identifier les enjeux environnementaux du site et d'analyser les incidences potentielles du projet d'urbanisation. Cette démarche a permis de définir une séquence « Éviter – Réduire – Compenser » adaptée aux caractéristiques du territoire, en cohérence avec les orientations métropolitaines en matière de gestion économe de l'espace. Elle s'inscrit également dans une réflexion plus large conduite à l'échelle de Rennes Métropole, notamment dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Rennes et du PLUi, portant sur les secteurs classés en zones 2AU destinées à une urbanisation à plus long terme.

Dans ce cadre, plusieurs scénarios d'aménagement ont été étudiés afin de limiter les incidences environnementales du projet, notamment en matière de consommation d'espaces agricoles, d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols. Ces scénarios ont conduit à une réduction progressive du périmètre initial de la ZAC, visant à concilier la réponse aux besoins en logements avec la préservation des fonctionnalités écologiques et paysagères du site.

À l'issue de ces analyses, le périmètre de la ZAC a été ramené de 20,7 hectares à 17,6 hectares. Ce périmètre intègre une réserve foncière d'environ 1,8 hectare destinée à l'accueil de futurs équipements et d'une parcelle de 0,8 ha destinée à la gestion pluviale.

Cette optimisation du périmètre constitue un levier majeur de réduction des incidences environnementales du projet et traduit la prise en compte effective des objectifs de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation.

2.2 Les objectifs de la ZAC

Comme l'impose la loi, la délibération visant à engager les études préalables à la création de la ZAC de Gueury - La Douve est venue préciser les objectifs du projet :

- Mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté d'accueillir de nouveaux habitants.
- Agrandir la commune pour de nouvelles possibilités d'accueil de commerces, de services et de logements en rapport avec l'accroissement de la population et le renforcement de l'attractivité du centre-bourg.
- Gérer de façon économe le foncier de façon à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles.
- Maitriser le prix du foncier, proposer une offre diversifiée et innovante de logements permettant de réaliser les objectifs fixés à la commune

de Gévezé dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole 2023-2028 et les objectifs triennaux de production de logements sociaux correspondants aux objectifs fixés en application de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

- Développer des opérations selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme.
- Prévoir des aménagements intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier, et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources...).
- Prévoir des aménagements intégrant les problématiques de déplacements et de mobilité (transports en commun, flux de véhicules individuels, stationnement, cheminements piétons-cycles...) en prenant en compte les 20,7 hectares prévus par souci de cohérence de l'ensemble du projet et l'accès au cœur de la métropole par la RD 27.

2.3 Le projet de ZAC

Le projet concerne la création de la ZAC de Gueury – La Douve, sur un périmètre d'environ 17,6 hectares.

La répartition des surfaces au sein du périmètre est la suivante :

- 13,32 ha destinés à de l'habitat, soit une densité moyenne de 35,8 logements par hectare
- 1,8 ha réservé pour des équipements, dont un nouveau centre technique municipal
- 1,1 ha pour une voie inter-quartier entre la rue Paul Gauguin et la RD 27
- 0,8 ha pour la gestion des eaux pluviales (zone non constructible)
- 0,55 correspondant à un chemin creux préservé.

Cette organisation traduit une volonté de :

- préserver les éléments paysagers existants ;
- intégrer les infrastructures nécessaires au fonctionnement du quartier
- maintenir des espaces dédiés à la gestion environnementale.

La vocation principale du projet est résidentielle.

La ZAC prévoit la réalisation d'environ :

- 465 logements,
- représentant environ 55 000 m^2 de surface de plancher.

La programmation vise à favoriser une diversité d'offres de logements, incluant :

- habitat individuel ;
- habitat intermédiaire ;
- maisons groupées ;
- logements collectifs en R+3 maximum pour s'intégrer au paysage.

Les statuts d'occupation seront également diversifiés (accession libre, accession sociale, locatif), afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

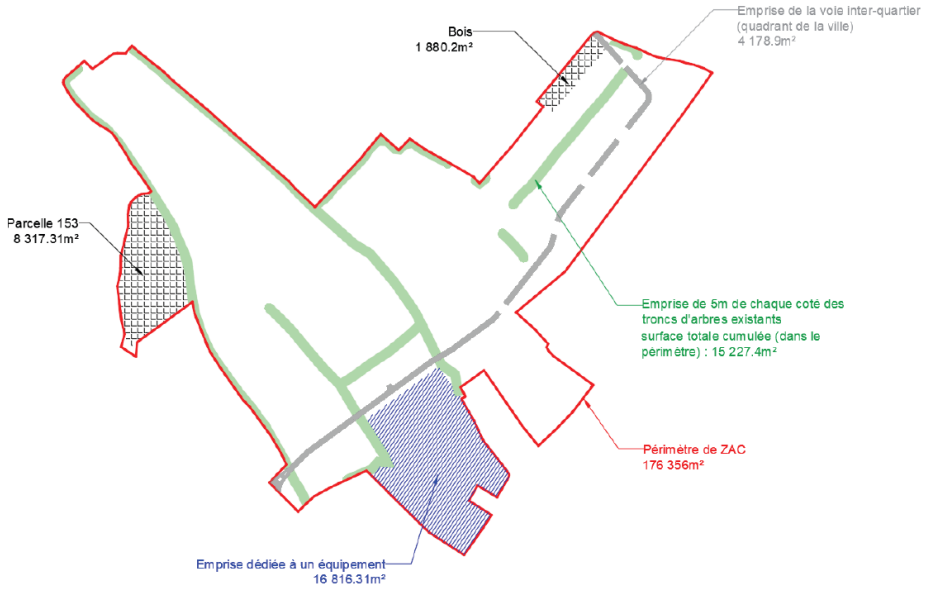


Figure 4 : Différentes emprises au sein du périmètre de la ZAC - BNR, 2025



Figure 5 : Plan de composition

2.4 Densité urbaine du projet

La ZAC a une superficie totale de 17.64 Ha. Son site est maillé par un réseau de chemin creux et de grandes structures arborées, identitaires de Gévezé, dont le maintien est essentiel au développement communal. Ces haies et zones boisées représentent un patrimoine communal et sentimental qui dépasse la simple évolution de la zone.

De même, la future ZAC supporte un bassin versant agricole amont qui l'oblige à surdimensionner ses ouvrages, en nombre, en volume, en emprise.

Enfin, la voie inter-quartier, supportant un éventuel passage bus un jour, a vocation à compléter le dernier quadrant de la ville de la Rue de Rennes à la Rue de la Mézière. Cet axe majeur pour la ville, figure dans son plan de développement et outrepasse la desserte locale de la ZAC. Elle vient même contraindre les profils et les accès.

Considérant que ces contraintes sont des invariants de projet, dont il ne peut être fait fi, ils sont donc considérés comme déductibles, de par leur nature et leur intérêt communal.

La densité minimale imposée par le PLH 2023-2028 pour les extensions urbaines est de 35 logements/Hectare.

La vocation principale de cette ZAC est résidentielle : environ **465 nouveaux logements** sont ainsi prévus sur la zone. La ZAC inscrit donc sa programmation dans les objectifs PLH avec une densité de **35.8 logs/ha** déduction faite des secteurs à enjeux communaux.

La zone urbanisée cessible atteint 62% du périmètre hors déduction et 84% déduction faite.

Ces chiffres témoignent d'une attention particulière pour la sobriété foncière, et ce malgré les problématiques d'enclavement que connait une partie du site.

26,32 % de la surface totale initiale sont déductibles des calculs de densité.

465 logements	Surface à déduire (cumulées)	Surface m²	Surface ha	Densité (lgts/ha)
Sans déduction *(densité brute)*	-	176 356	17,64	26,40
Déduction de l'emprise équipement (16 795m²)	16 816, 30	159 540	15,95	29,10
Déduction de l'emprise équipement + parcelle 153 (gestion pluviale du bassin versant)	8 317,30	151 222,40	15,12	30,70
Déduction de l'emprise équipement + parcelle 153 (gestion pluviale du bassin versant) + bois de la Cerclière maintenu	1 880,20	149 342,20	14,93	31,10
Déduction de l'emprise équipement + parcelle 153 (gestion pluviale du bassin versant) + bois de la Cerclière maintenu + Haies bocagères et chemin creux (5m)	15 227,40	134 114,80	13,41	34,70
Déduction de l'emprise équipement + parcelle 153 (gestion pluviale du bassin versant) + bois de la Cerclière maintenu + Haies bocagères et chemin creux (5m) + Emprise enrobé de la voie inter-quartier *(densité nette)*	4 178,90	129 935,90	12,99	35,80
Total	**46 420,1**	**26,32 %**		

Figure 6 : Calcul de la densité de la ZAC - BNR, 2025



GIBOIRE ***Maîtrise d'ouvrage*** 2 place du Général Giraud 35 000 RENNES Tel: 02.99.78.00.00	**B.N.R.** ***Urbaniste*** 14h rue du Pâtis Tatelin 35 700 RENNES Tel: 02.99.22.20.30	**Atelier Bouvier Environnement** ***BET V.R.D.*** 12 allée de la Grande Egalonne 35740 PACE Tel: 02.99.50.20.88	**Atelier Ker Anna** ***Paysagiste*** 4 rue du Pavé 35 470 BAIN DE BRETAGNE Tel: 09.83.49.55.00	**IAO SENN** ***BET Environnement & Hydraulique*** 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE Tel: 02.23.62.38.43	Gévezé - 35 **ZAC de Gueury - La Douve**	**Les espaces perméables et semi-perméables** Date: **30/3/26**	***AVP*** ***AN-EV-05***

Figure 7 : Carte des revêtements perméables et semi-perméables - AKA

En matière d'habitat, l'objectif est de permettre à une population socialement diversifiée de s'installer à Gévezé. C'est pourquoi, diverses formes urbaines sont envisagées, de la construction pavillonnaire au logement collectif, en passant par les formes intermédiaires et les maisons groupées. Les produits sont également variés, tant sur l'accession libre à sociale, que sur le locatif.

Afin d'assurer la conformité avec le PLH 2023-2028, la programmation de la ZAC se décline de la manière suivante :

Répartition mixité sociale du PLH...	...appliquée aux logements de la ZAC
25% locatif social	116 logements PLUS/PLAI
15% accession sociale	61 logements collectifs BRS1 9 logements individuels BRS1
20% produits régulés	38 maisons + jardins 45 logements collectifs encadrés BRS3 10 logements collectifs PLS institutionnels
40% produits libres	30 logements collectifs 156 terrains à bâtir

Figure 9 : La programmation prévisionnelle de la ZAC - BNR, 2025

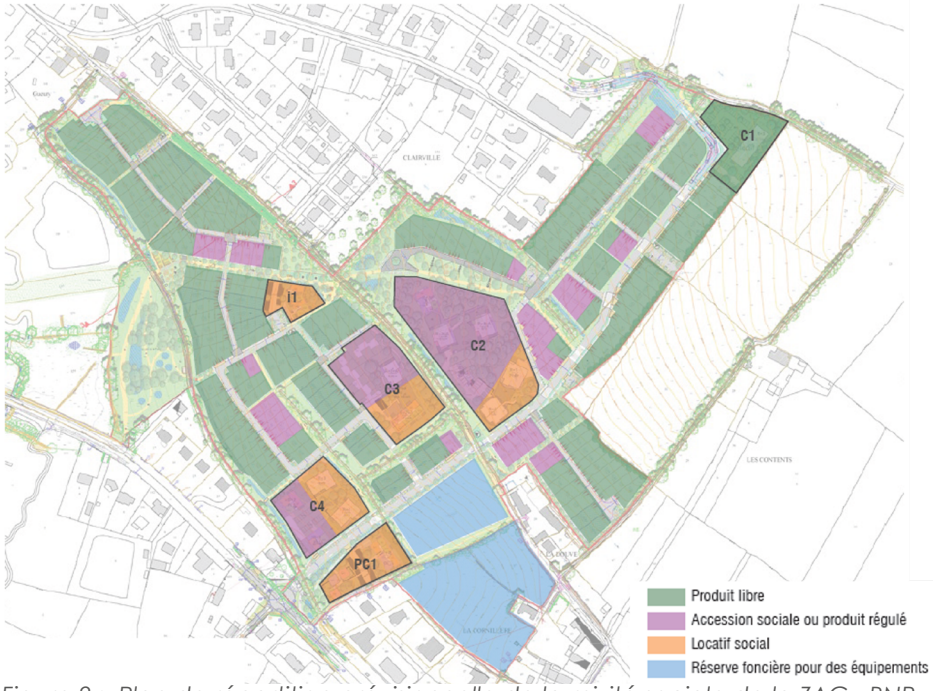


Figure 8 : Plan de répartition prévisionnelle de la mixité sociale de la ZAC - BNR, 2026

2.4.1 Le phasage commercial

La ZAC se divise en 4 phases de commercialisation.

- La première tranche correspond aux secteurs sud-est et nord-ouest. Les premiers logements seront livrés entre 2030 et 2031. Cette tranche comportera 101 logements (voir Tableau 3)
- La tranche 2 correspond au secteur sud. La livraison des logements devrait se faire de 2031 à 2032 environ et comprendra environ 118 logements.
- La tranche 3 correspond au secteur centre. 146 logements seront livrés entre 2032 et 2034 environ.
- Enfin, la dernière tranche, la plus au nord, livrera 86 logements entre 2033 et 2034

Finalement le nombre de logements produits par année sur la ZAC est indiqué dans le Tableau 5 ci-dessous :



Figure 10 : Le phasage commercial prévisionnel de la ZAC

Tableau 3 : Le phasage prévisionnel de la programmation selon les tranches commerciales

Programmation									
	PLUS/PLAI	BRS 1	BRS 1 ind	BRS 3	M+J	PLS inst	TAB libres	Coll libres	
T1	32	20	0	20	7	0	37	0	
T2	39	10	9	6	6	0	48	0	
T3	45	31	0	19	14	10	27	0	
T4	0	0	0	0	11	0	45	30	
Total	116	61	9	45	38	10	157	30	466

Tableau 4 : Le phasage prévisionnel des arrivées de nouveaux habitants selon les tranches commerciales

Livraison								
	PLUS/PLAI	BRS 1	BRS 1 ind	BRS 3	M+J	PLS inst	TAB libres	Coll libres
T1	2031	2031	/	2031	2030	/	2030	/
T2	2032	2032	2032	2032	2031	/	2031	/
T3	2034	2034	/	2034	2032	2034	2032	/
T4	/	/	/	/	2033	/	2033	2034

Tableau 5 : Le nombre prévisionnel de logements produits par année

Logements par année	
2029	0
2030	44
2031	126
2032	105
2033	56
2034	135
2035	0
Total	466

2.5 Les aménagements des espaces publics

Les aménagements des espaces publics de la ZAC s'inscrivent dans une approche globale visant à concilier qualité urbaine, performance environnementale et optimisation du foncier. Ils reposent sur une organisation structurée autour de trois composantes principales : une trame verte et bleue structurante, des espaces récréatifs et de sociabilité, et un maillage continu de mobilités douces. Cette articulation permet de faire des espaces publics un véritable support du projet urbain, et non de simples surfaces résiduelles.

L'un des principes majeurs du projet réside dans la multifonctionnalité des espaces publics. Ceux-ci assurent simultanément des fonctions techniques (gestion des eaux pluviales), écologiques (support de biodiversité), sociales (lieux de rencontre et de loisirs) et de mobilité (cheminements piétons et cyclables). Cette superposition des usages permet de limiter la consommation foncière en évitant la spécialisation des espaces.

Par ailleurs, le projet repose sur une intégration diffuse du végétal, omniprésent dans l'ensemble des aménagements. Les plantations accompagnent les voiries, structurent les stationnements, renforcent la trame bocagère existante et s'étendent jusqu'aux espaces de loisirs, avec notamment la création d'une micro-forêt, de vergers ou encore de haies bocagères. Cette stratégie permet d'éviter la concentration des espaces verts en grands parcs consommateurs d'espace, tout en garantissant un cadre de vie qualitatif compatible avec une densité urbaine plus élevée.

La gestion alternative des eaux pluviales constitue également un levier essentiel. Grâce à des dispositifs tels que les noues, les jardins de pluie, les chaussées perméables ou les bassins d'infiltration, les eaux sont traitées à ciel ouvert et intégrées au paysage. Cette approche limite le recours aux infrastructures techniques lourdes et réduit leur emprise au sol, tout en valorisant les espaces publics sur le plan paysager et écologique.

En complément, les espaces publics sont hiérarchisés afin d'assurer une bonne lisibilité urbaine. Des espaces structurants (corridors verts, parc paysager), des espaces intermédiaires (placettes, bandes plantées) et des espaces de proximité (aires de jeux, jardins partagés) sont organisés de manière à répondre à différents usages et échelles. Cette hiérarchisation permet de concentrer la densité bâtie autour de centralités qualitatives, tout en maintenant une diversité d'ambiances et de pratiques.

Le projet accorde également une place importante aux mobilités douces, avec un maillage dense de cheminements piétons et cyclables connectés aux éléments paysagers existants, tels que les chemins creux. Cette organisation favorise la réduction de la place de la voiture, limite les besoins en voirie et en stationnement, et contribue ainsi à libérer du foncier pour le développement bâti.

Enfin, l'ensemble de ces dispositifs participe à une optimisation indirecte du foncier. La mutualisation des stationnements, la réduction des surfaces minérales, l'intégration des fonctions techniques dans les espaces paysagers et la gestion différenciée des espaces verts permettent de diminuer les surfaces non constructibles, tout en améliorant la qualité globale du cadre de vie.

Ainsi, les aménagements d'espaces publics ne constituent pas seulement un accompagnement du projet urbain, mais bien un levier central permettant de rendre compatible une densité de construction élevée avec des exigences fortes en matière de qualité d'usage, de durabilité et d'intégration paysagère.

3 Conclusion

L'étude d'optimisation de la densité montre que le projet de ZAC de Gueury – La Douve s'inscrit dans les orientations nationales et territoriales visant à limiter la consommation d'espace et à promouvoir un urbanisme plus compact.

Avec une densité moyenne de 35,8 logements par hectare, le projet :

- respecte les objectifs du PLH de Rennes Métropole ;
- contribue à la sobriété foncière ;
- assure une diversité de formes urbaines et de logements ;
- intègre des dispositifs environnementaux et paysagers.

Ainsi, la densité retenue constitue un équilibre entre optimisation du foncier, qualité urbaine et intégration environnementale, répondant aux exigences réglementaires et aux besoins de développement de la commune.