



Les fiches “projet”

La ZAC du Botrel à Acigné (35)



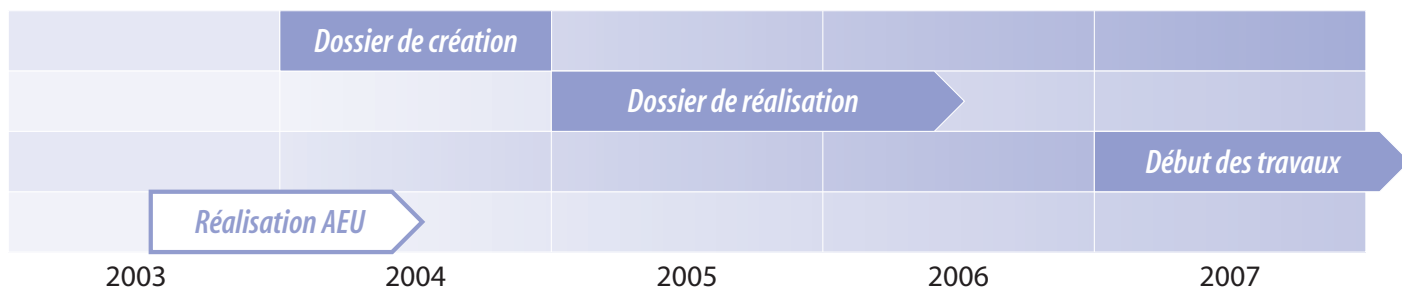
DÉLÉGATION RÉGIONALE
BRETAGNE

La ZAC du Botrel à Acigné

Objet

Aménagement d'une zone de 70 ha
dédiée principalement à l'habitat

Calendrier prévisionnel du projet



Maître d'ouvrage

Ville d'ACIGNÉ
M. Jean Pierre LE DET, Adjoint à l'urbanisme
M. DERRIEN, Mme TREGUER, Services Techniques
Tél. 02 99 04 30 00

Réalisation de l'AEU

septembre 2003 - en cours
Nadine BLOT, AUDIAR, Tél. 02 99 01 85 04
n.blot@audiar.org
Daniel GUILLOTIN, clé, Tél. 02 99 35 23 50
daniel.guillotin@wanadoo.fr
avec l'appui méthodologique de
Nadège DIDIER du Groupe RE-Sources

Suivi ADEME

Délégation Régionale Bretagne
Yvon BASSET
Tél. 02 99 85 87 02
yvon.basset@ademe.fr



Le contexte d'intervention

La commune

La commune d'Acigné est située à l'est de l'agglomération de Rennes. Elle bénéficie d'un accès aisé aux grands axes routiers proches : Route de Paris et A84 (autoroute des Estuaires), tout en étant située à l'écart.

Le Chevré et la Vilaine sont des limites naturelles qui ont imposé un développement urbain vers l'ouest puis vers le nord-est. Le centre bourg, appuyé contre la rive de la Vilaine, est décentré par rapport au tissu urbain.

La commune compte 5 246 habitants en 1999. Elle enregistre une croissance de l'ordre de 100 habitants par an. La population est relativement jeune, avec 31 % de moins de vingt ans. La moitié des ménages a entre 30 et 49 ans et 44 % sont constitués de 3 à 4 personnes.

La commune en quelques lignes

- Surface communale de 2 955 ha
- 5 246 habitants en 1999
- Accroissement de population depuis 1982 : +47,6 %
- Taille moyenne des ménages : 2,92
- 47 % des logements ont été construits entre 1982 et 2003
- 2 écoles maternelles et primaires (publique et privée)
- 1 médiathèque, 1 cinéma, 1 école de musique
- Salles d'associations et 1 local des associations
- 1 espace jeune
- 1 complexe sportif (multi-activités)
- 1 base nautique

Planification et urbanisme

Le POS révisé en 1996 s'inscrit dans les orientations définies au Schéma directeur de l'agglomération rennaise.

Les zones d'extensions urbaines prévues au POS sont aménagées en procédures ZAC et en régie communale.

Une ZAC de renouvellement urbain en cours de réalisation dans le centre bourg a été créée en 1992.

Problématiques urbaines

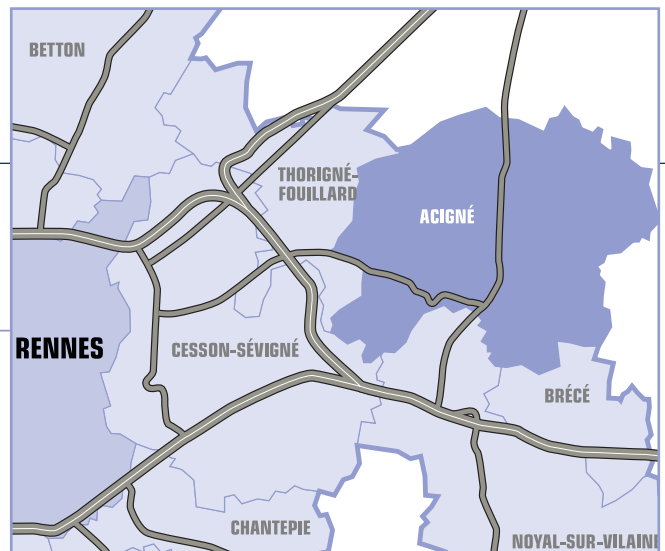
> Maîtrise de l'étalement urbain

La municipalité souhaite maîtriser l'urbanisme tout en ayant un développement soutenu, mais en cohérence avec les possibilités d'accueil des équipements. Ce souci se traduit par des zones d'extension urbaine en continuité avec le tissu existant, des formes urbaines moins consommatrices d'espace, la réalisation de collectifs dans le centre bourg et le regroupement des équipements en un pôle.

> Habitat

La construction de logements s'opère selon un rythme régulier, de l'ordre de 60 logements par an.

La volonté de prendre en compte la mixité typologique et sociale est présente dans l'ensemble des opérations.



Des efforts financiers importants sont consentis sur le foncier pour le logement social.

Dans les nouveaux programmes, la priorité est accordée à la réalisation d'un habitat collectif plutôt qu'à la vente de lots libres, cela se traduit par la réalisation depuis dix ans de 50 % de collectifs et 50 % d'individuels.

> Desserte et accessibilité

La commune est desservie par une ligne de bus. Une navette spécifique fonctionne entre la commune d'Acigné et la halte ferroviaire située sur la commune de Noyal sur Vilaine. Cette navette n'est utilisée qu'en fonction des horaires des trains, soit le matin et en fin d'après midi.

Un réseau dense de cheminements piétons-vélos principalement en site propre a été mis en place dans la partie agglomérée de la commune.

> Services et équipements de proximité

Quelques commerces de proximité animent le centre. Par l'intermédiaire de la ZAC Centre, la municipalité souhaite renforcer et diversifier ce pôle commercial.

Les équipements et services sont diversifiés et suffisants pour satisfaire les besoins de la population actuelle. Le parti pris a été de regrouper la majorité des équipements en un pôle central (équipements scolaires, sportifs et culturels).

Un nouveau pôle d'équipements sportifs est en cours de réalisation.

Engagements de la commune en faveur de l'environnement et du développement durable

- Recours ponctuel à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, revêtements de surface perméables, bassins tampons...).
- Mise en œuvre d'un code vert pour la gestion des espaces verts publics.
- Mise en œuvre d'un programme de reconstitution des haies bocagères.
- Réhabilitation et suivi écologique d'une zone humide.
- Implication forte de la ville dans l'élaboration des projets sur la notion de coût global des choix techniques et politiques : surcoûts financiers de la solidarité sociale intégrés à l'équilibre financier des opérations, mise en concurrence des promoteurs.
- Expériences diversifiées en matière de qualité environnementale des constructions : chantiers propres, utilisation de matériaux naturels dans les constructions publiques, recours aux énergies renouvelables, réalisation de locaux vélos, récupération et utilisation des eaux de ruissellement pour les toilettes, dispositifs d'économie d'eau, mise en place de haies de jardin, distribution de composteurs individuels.

Le projet d'aménagement

L'opération d'aménagement de la future ZAC du Botrel se réalisera sur une zone d'environ 70 ha en continuité du tissu urbanisé. Elle sera à vocation principale d'habitat, des espaces de loisirs et d'activités y seront associés.

Le programme de logements prévoit une grande diversité des produits : collectifs, intermédiaires, maisons groupées et individuelles. L'objectif est d'aller vers des formes urbaines compactes tout en offrant des logements pour une large population.



Les problématiques socio-économiques et environnementales

Thématiques

• Déplacements

Questions posées

- Quel impact de la future ZAC sur la circulation dans la commune et quelles solutions possibles ?
- Quelle desserte de la ZAC par la ligne de bus Acigné – Noyal ?
- Quelle place pour les solutions alternatives à la voiture (TC, train, vélo, piétons...) ?
- Quelle hiérarchie du réseau viaire sur la ZAC ?
- Quelle organisation du stationnement ?
- Comment insérer des itinéraires piétonniers et cyclables dans la forme urbaine ?

• Activités économiques et services à la population

- Quels types d'équipements seront induits par la ZAC ?
- La ZAC peut-elle conforter les commerces et les services du centre ?
- Faut-il continuer à centraliser les équipements, les épargner au gré des opportunités foncières ou créer un autre pôle au sein de la ZAC ?
- Quels types d'activités économiques et de services sont localisables dans la ZAC ?

• Énergie

- Quels scénarios énergétiques pour la ZAC ?
- Doit-on se fixer des objectifs de réduction des consommations énergétiques ?
- Faut-il évaluer la possibilité de mettre en place un système de type réseau de chaleur ?
- Quelles sont les opportunités locales (solaire thermique et passif, bois énergie, cogénération) ?
- Quelle place pour l'information des futurs accédants, promoteurs ?
- Faut-il développer des mesures incitatives ?

• Qualité environnementale dans les logements

- Quels types d'équipements seront induits par la réalisation de la ZAC ?
- Quelles orientations envisager dans le projet, pour répondre à une démarche de qualité environnementale (ex. choix des matériaux) ?
- Quelles modalités d'accompagnement, quels conseils aux opérateurs et aux acquéreurs ?
- Quelles mesures contractuelles et réglementaires ?

• Formes urbaines, eau et paysage

- Quelle densité pour quelle qualité de vie, possible sur la ZAC ?
- Faut-il s'orienter vers des formes urbaines plus compactes ?
- Faut-il produire des types d'habitat diversifiés et innovants ?
- A quelles populations s'adresse l'habitat à réaliser ?

● L'approche développement durable ADDOU*

La réalisation d'une approche développement durable sur la future ZAC du Botrel répond à la triple volonté de la commune d'Acigné :

- de formaliser une doctrine partagée par un plus grand nombre sur le développement durable,
- d'améliorer les performances environnementales, économiques et sociales du futur quartier,
- de valoriser l'image communale par une politique de développement durable revendiquée.

L'AUDIAR (agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise) et le clé (conseil local à l'énergie) avec le soutien de l'ADEME ont été mandatés par la commune pour l'accompagner dans la phase amont de définition du projet et conduire une réflexion sur les thématiques suivantes : énergie et climat, déplacements, gestion de l'eau, environnement et paysage, formes urbaines, solidarité, services à la population, activités économiques et services, qualité environnementale des bâtiments, déchets, information, sensibilisation et valorisation.

La démarche a été initiée en septembre 2003 par l'organisation

d'un séminaire regroupant élus et techniciens de la commune. Il a permis de formuler et de hiérarchiser leurs exigences en matière de développement durable.

Trois ateliers de travail thématiques se sont déroulés à la suite de ce séminaire :

- "Déplacements – Activités économiques et services à la population" pour lequel ont été mobilisés le service Transports Urbains de Rennes Métropole, la DDE et l'ADEME,
- "Énergie – qualité environnementale dans les logements" avec la participation d'un représentant de l'ADEME,
- "Formes urbaines et mixité de l'habitat – Eau et paysage"

Les objectifs étaient d'apporter des éléments de connaissance sur chaque thématique, de poser les problématiques pour la commune et d'organiser un échange sur un certain nombre d'enjeux afin de définir les orientations et actions à mener dans le cadre de la ZAC.

Séminaire et ateliers thématiques ont abouti en janvier 2004 à l'élaboration d'une "charte d'aménagement durable" proposant une synthèse des enjeux et des orientations envisageables. Elle a été présentée au cours d'un dernier atelier de synthèse.

* ADDOU : Approche Développement Durable des Opérations d'Urbanisme développée sur Rennes Métropole (cf. fiche ADDOU)

La charte d'aménagement durable

Les objectifs retenus comme prioritaires

- Réduire les consommations énergétiques et les émissions des gaz à effet de serre.
- Réduire la consommation d'eau et préserver la ressource en eau.
- Veiller à une utilisation économe en espace tout en assurant un cadre de vie de qualité.
- Permettre à chacun de se loger selon ses moyens et ses besoins dans un logement respectueux de l'environnement.
- Assurer la pérennité et le développement des services à la population.
- Préserver et valoriser les écosystèmes et les paysages.

Les orientations définies dans les différents champs

> Formes urbaines

- Réalisation de lieux de repérage, de centralité et d'animation en s'appuyant sur les différentes fonctions urbaines.
- Conception des espaces libres comme lieux de rencontre et d'animation appropriables par les habitants.
- Propositions de types d'habitat, alternatifs entre le collectif et le pavillonnaire.
- Production de formes urbaines économes en énergie, donc compactes, mais conviviales et variées.

> Transports et déplacements

- Optimisation du développement des modes de transports en commun.

- Développement et priorité accordée à la pratique du vélo et de la marche à pied.
- Réduction et maîtrise de la place de la voiture.

> Équipements et services

- Renforcement du tissu économique et de l'animation du centre ville.
- Étude des possibilités d'accueil d'équipements et de services complémentaires dans le futur quartier.

> Habitat

- Production de logements ayant des caractéristiques et des coûts variés, répondant aux moyens d'une large population.
- Recherche d'une diversité et d'une qualité architecturale autour des logements pour répondre aux différents besoins.

> Aménagement urbain

- Mise en œuvre de techniques de gestion alternative des eaux pluviales.
- Recherche d'une continuité des milieux naturels.
- Adaptation de la qualité et du confort des espaces publics à leurs usages.
- Conception des espaces paysagers compatible avec les intérêts écologiques (rusticité des espaces et des essences, continuités biologiques...) et la gestion alternative des eaux pluviales (limitation de la consommation globale d'espaces libres).
- Aménagement des espaces paysagers demandant une intervention limitée et pouvant intégrer une gestion écologique.

> Logements et bâtiments publics

- Réalisation de logements et de bâtiments publics économes en énergie et en eau.
- Définition de normes de qualité environnementales applicables à l'habitat et aux équipements.
- Conduite d'une réflexion sur les techniques de chauffage innovantes et la promotion des énergies renouvelables.

- Étude des possibilités de récupération de l'eau de pluie.
- Sensibilisation des occupants et des promoteurs sur la maîtrise de l'énergie et la gestion de l'eau.

> Gestion des espaces

- Définition de modes de gestion moins polluants des espaces publics et des espaces verts.

Les effets potentiels de la démarche sur le projet

La définition d'orientations pour l'équipe de maîtrise d'œuvre

- Organisation des liaisons entre le centre et le futur quartier (accessibilité au centre des piétons et cyclistes, recherche de continuité urbaine).
- Réalisation de continuités écologiques s'appuyant sur les couloirs existants.
- Conservation, renforcement et intégration des structures bocagères existantes dans les espaces verts publics et privés.
- Diversité et compacité des formes urbaines.
- Optimisation de la localisation des équipements et des pôles d'animation.
- Densification de l'habitat à proximité des axes de transport en commun.
- Limitation des surfaces imperméabilisées.
- Organisation des connexions entre les itinéraires piétonniers et cyclables et les arrêts de bus (accessibilité, parcs vélos).
- Réalisation d'espaces de jeux pour enfants et adultes dans certains espaces libres.
- Aménagement et traitement de l'espace urbain favorables :
 - aux déplacements piétonniers et cyclistes et à la cohabitation entre les différents modes de déplacements,

- à l'épuration, à l'infiltration et à l'évaporation des eaux pluviales,
- à la biodiversité et à la réduction des coûts de gestion.

- Proportion de logements groupés, intermédiaires et collectifs nettement supérieure aux lots libres.
- Mixité sociale des logements et des formes urbaines.
- Prise en compte de la topographie, des conditions d'ensoleillement et des effets du vent pour l'implantation des bâtiments et l'organisation des parcelles.
- Regroupement d'une partie des stationnements résidentiels dans l'espace collectif privatif et limitation du stationnement sur parcelle privative.

Des actions à engager en faveur de la qualité des parcelles et des bâtiments

- La poursuite de la démarche "chantiers propres".
- Le développement de programmes de maîtrise de la demande en électricité.
- La prise en compte des capacités d'évolution des logements.
- La définition de cibles pour la qualité environnementale des logements (recours à l'énergie solaire, estimation et contrôle des consommations d'énergie, matériaux de constructions, récupération de l'eau de pluie, utilisation d'appareils économes en eau...).

L'organisation d'un processus de conduite de projet

Une mobilisation continue des acteurs autour d'un certain nombre de problématiques

- La nature des activités, services et équipements à implanter sur la ZAC en complémentarité de ce qui existe sur la commune.
- L'optimisation du fonctionnement de la navette bus vers la halte ferroviaire.
- L'organisation de la desserte des équipements et des commerces.
- La conduite d'une réflexion sur les déplacements pédestres et cyclables.
- La réalisation d'études techniques pour définir un choix énergétique.
- La définition d'un vocabulaire des espaces publics en fonction de l'usage et du confort souhaité.
- Le choix d'un éclairage public économe.

La mise en place de dispositifs visant à assurer la concrétisation des objectifs

- La définition de prescriptions techniques et environnementales dans les cahiers des charges de cession (raccordements aux réseaux, rétention d'eau à la parcelle...).
- Le lancement d'un ou plusieurs concours pour promouvoir la recherche architecturale.
- La sensibilisation et l'information envers les promoteurs et les acquéreurs.