



# Approche Environnementale sur l'Urbanisme

Les fiches “projet”

## La ZAC des Champs Bleus à Vezin-Le-Coquet (35)



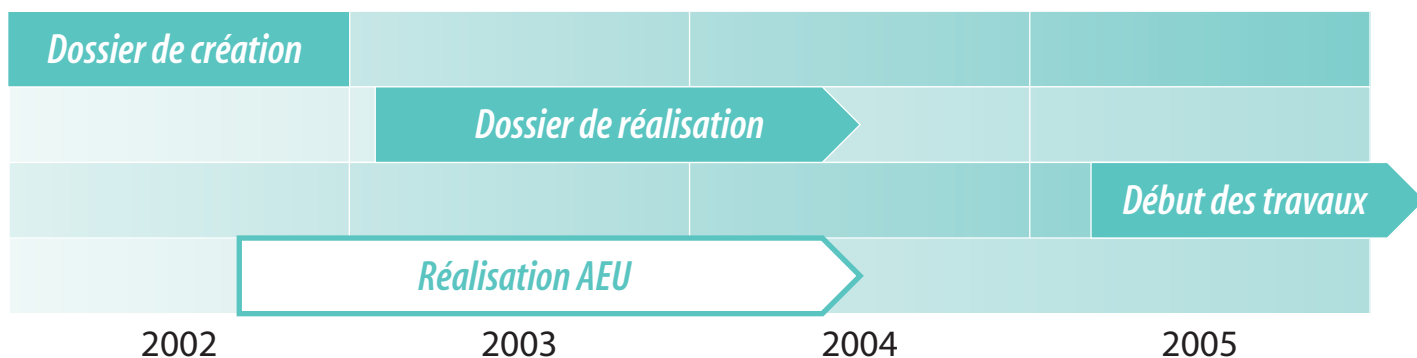
DÉLÉGATION RÉGIONALE  
BRETAGNE

# La ZAC des Champs Bleus à Vezin-Le-Coquet

## Objet

Extension urbaine de 65 ha  
destinée principalement à l'habitat

## Calendrier prévisionnel du projet



## Maître d'ouvrage

Ville de Vezin-le-Coquet  
Mme LE CADRE, Maire, Tél. 02 99 64 52 78  
et par délégation la SEM Territoires  
M. AMAR, Tél. 02 99 35 15 15

## Réalisation de l'AEU

octobre 2002 à juin 2003  
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 Jean-Pierre TROCHE 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 de Vezin-le-Coquet est située à l'Ouest de l'agglomération rennaise et est limitrophe avec la ville de Rennes.

Le bourg est situé à 2,5 km de la rocade Ouest et s'étend de part et d'autre de la RD 125, axe important de circulation. Trois autres axes importants de circulation et une voie ferrée morcellent le territoire communal et créent des nuisances sonores.

La commune compte 4 026 habitants en 1999. Elle a enregistré une croissance démographique soutenue depuis 1968, qui s'accompagne d'une baisse régulière de la taille des ménages : 50 % sont de 1 et 2 personnes, et d'un vieillissement de la population avec 18 % de plus de 60 ans (14 % sur l'agglomération).

### La commune en quelques lignes

- Territoire communal : 786 hectares
- 4 026 habitants en 1999
- Accroissement de population depuis 1982 : +47,5 %
- Taille moyenne des ménages : 2,7
- En 1999, 90 % de logements d'individuel et 6 % de collectif
- Production de logements depuis 1999 : 33 % d'individuel et 67 % de collectifs
- 2 écoles maternelles et primaires (publique et privée)
- 1 restaurant scolaire
- 1 bibliothèque, 1 médiathèque, 1 salle polyvalente, 1 salle des fêtes
- Salle des associations et 1 maison communale
- 1 local jeune
- 1 centre de loisirs sans hébergement
- 1 complexe sportif multi-activités (4 salles)

### Planification et urbanisme

Le PLU est en cours de révision.

### Problématiques urbaines

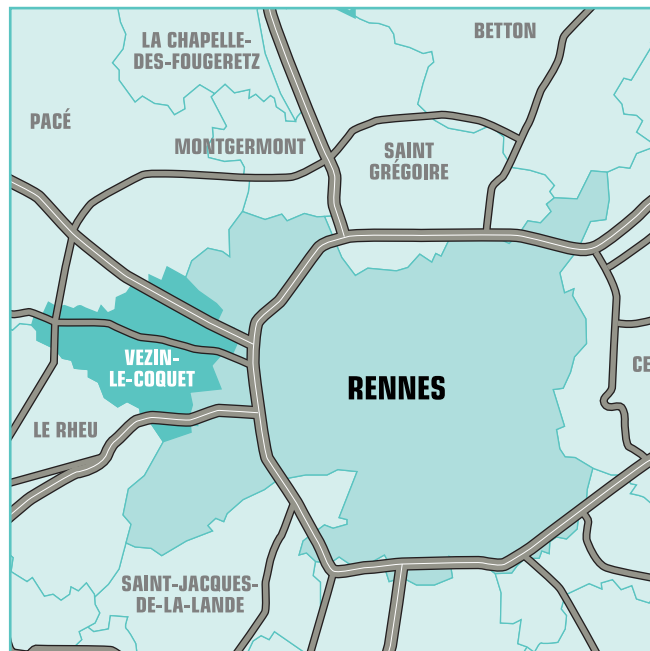
#### > Habitat

Selon les données de 1999, le parc de logement est essentiellement composé de logements individuels (90 %).

Le parc locatif est faible avec seulement 17 % des logements dont 8 % de logements sociaux.

Le rythme moyen de construction de logements entre 1990 et 1999 était de l'ordre de 40 logements par an. Il avoisine seulement 20 logements par an depuis 1999.

Une diversification apparaît dans les opérations récentes avec 67 % de logements collectifs réalisés.



#### > Desserte et accessibilité

La RD 125, qui traverse la commune de Vezin-le-Coquet d'Est en Ouest, est empruntée par un nombre croissant d'automobilistes venant de l'ouest de l'agglomération rennaise.

Près de 8 000 véhicules l'empruntent quotidiennement (chiffre 2000). Ce chiffre est élevé au regard de son aménagement et de son tracé via le centre-bourg accueillant commerces et services (écoles, administrations...). Le trafic sur cet axe évolue à la hausse et pose de réelles questions de sécurité.

84 trajets de bus desservent la commune les jours ouvrés.

#### > Services et équipements de proximité

La commune possède un bon niveau d'équipements et de services mais va devoir anticiper l'arrivée de population et prévoir des extensions d'équipements, notamment de l'école maternelle publique et des services à la petite enfance.

#### > Économie et emplois

Le nombre d'emplois augmente régulièrement depuis 1975, il a été multiplié par 3 pour atteindre 1 172 emplois en 1999.

Deux secteurs d'activités prédominants : le commerce et l'agroalimentaire, néanmoins, une mutation s'opère sur le Parc d'activités Ouest vers des activités tertiaires et de services.

L'offre de commerces de proximité est suffisante.

### Engagement de la commune en faveur de l'environnement et du développement durable.

- Reconstitution des haies bocagères.
- Recours à des techniques alternatives dans la gestion des espaces verts, le traitement des voiries...



## Le projet d'aménagement

La ZAC des champs bleus se situe en continuité de l'urbanisation existante à l'Est de la commune et de part et d'autre de la RD 125. La ZAC a une vocation d'habitat et doit permettre de répondre aux objectifs de Rennes Métropole dans le cadre de programmes d'habitat diversifié et d'accueil de toutes les catégories de population.

### > Superficie

Le périmètre de 65 hectares est délimité à l'Est par le ruisseau du Lagot et la ceinture verte située entre la ville de Rennes et la commune. Son périmètre opérationnel est de 43 ha.

### > Programme de logements

Ce quartier verra à terme la réalisation de 1 240 logements :

- 250 logements individuels en lots libres,
- 270 logements individuels groupés,
- 204 logements intermédiaires,
- 516 logements collectifs.

Ce programme intégrera 25 % de logements sociaux dont 20 % de collectifs et intermédiaires locatifs sociaux et 5 % d'accessions sociales.

### > Équipements

Une surface d'environ 7 000 m<sup>2</sup> est réservée dans l'éventualité d'un programme d'équipements publics.



## Les problématiques environnementales

### Thématiques

- Choix énergétiques et qualité de l'air
- Forme urbaine, vie sociale et économique
- Gestion du cycle de l'eau
- Paysage et environnement
- Gestion des déchets dans l'espace urbain et dans l'habitat

### Les questions posées

- Les choix à opérer en matière de desserte énergétique (mini-réseau de chaleur, chaufferie collective gaz ou immeubles dotés de chaudières individuelles gaz ?).
- L'intégration climatique et l'orientation des bâtiments.
- Les possibilités d'incitations financières.
- La détermination et le traitement des axes de déplacements piétonniers et cyclables et de leurs connexions.
- L'accessibilité piétonne des arrêts de bus.
- Les aménagements à prévoir permettant d'associer l'utilisation du bus et du vélo.
- L'organisation du stationnement public et privatif.
- Le dimensionnement de la voirie.
- La localisation des espaces libres "appropriables" par les habitants.
- Les vocations envisageables pour certains espaces publics situés à proximité ou en cœur d'îlots.
- La préservation de l'intimité de certaines parcelles privées situées près d'immeubles collectifs.
- La pertinence de l'implantation de services et de commerces près du centre bourg.
- La jonction avec le centre bourg.
- La nécessité de faire des réserves foncières pour d'éventuels équipements ou commerces futurs.
- La consommation d'espace liée aux systèmes d'infiltration et au stockage des eaux fluviales.
- La quantification et la qualité des eaux rejetées par le quartier et leurs conditions d'écoulement.
- Le lien entre le système de gestion des eaux pluviales privées et la partie publique.
- La conciliation de la qualité et de la continuité des espaces paysagers avec l'intérêt écologique.
- La gestion des conflits d'usage sur les espaces publics entre gestion des eaux pluviales et fonctions récréatives.
- L'intégration des dimensions "coûts et entretien" dans la conception des espaces publics.
- La conception d'espaces verts simples d'entretien.
- L'effacement de la ligne haute tension.
- La localisation et l'intégration paysagère des points de regroupement et des lieux d'apport des déchets.
- La détermination du circuit de collecte et la possibilité pour les véhicules d'emprunter les chemins piétonniers.

## ● L'approche développement durable : ADDOU\*

En s'engageant dans une approche de développement durable sur la ZAC des Champs Bleus, la commune de Vezin-Le-Coquet entendait se doter d'un document cadre définissant des objectifs prioritaires pouvant servir de référence tout au long de l'élaboration du projet.

L'AUDIAR (agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise) et le clé (conseil local à l'énergie), en partenariat avec la délégation régionale Bretagne de l'ADEME, ont répondu à la demande de la commune pour conduire une réflexion avec les élus sur des problématiques liées au développement durable :

- choix énergétiques et qualité de l'air,
- forme urbaine, vie sociale et économique,
- gestion du cycle de l'eau,
- paysage et environnement,
- gestion des déchets dans la forme urbaine et dans l'habitat.

Au cours du 1er trimestre 2003, des ateliers de travail ont été mis en place. Ils ont abouti à l'élaboration d'un "cahier des charges de développement durable pour la ZAC des Champs Bleus". Organisé autour des cinq problématiques, il propose une déclinaison d'objectifs généraux et d'objectifs opérationnels.

L'approche "développement durable" a également permis d'évaluer le plan masse de référence proposé par l'équipe de maîtrise d'œuvre, et de formuler des propositions visant à mieux adapter les principes de composition urbaine aux objectifs définis conjointement avec les élus.

Une estimation du bilan financier de la ZAC a été réalisée.

Les prochaines étapes de la démarche seront :

- la formalisation des objectifs dans les différents documents opérationnels (plan d'aménagement, règlement, cahier des prescriptions, actions spécifiques...),
- la mise en place d'une organisation spécifique en matière de conduite du projet dans le but de garantir la pérennité et l'économie générale du projet, de sa conception à sa réalisation.

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

## Le cahier des charges "développement durable"

### **Choix énergétiques et qualité de l'air**

#### **> Objectifs généraux**

- Concevoir des logements économes.
- Privilégier les modes de déplacements alternatifs à la voiture.
- Réduire les charges de la collectivité et des ménages.

#### **> Objectifs opérationnels**

- Adopter des solutions énergétiques permettant de réduire de 15 % les émissions de CO<sub>2</sub>, de développer à hauteur de 20 % les énergies renouvelables, et de réduire de 15 %, par rapport aux exigences réglementaires actuelles, la consommation énergétique des logements.
- Mettre en place un dispositif d'accompagnement des promoteurs publics et privés et des futurs acquéreurs pour développer la qualité environnementale globale dans les logements.
- Organiser et concevoir le réseau viaire et les espaces publics de façon à favoriser les transports en commun, donner la priorité aux pistes cyclables et aux déplacements piétonniers, limiter la vitesse de circulation et canaliser le trafic motorisé.
- Transformer la RD125 en voie urbaine.
- Développer l'énergie solaire photovoltaïque notamment pour l'éclairage public.

### **Forme urbaine, vie sociale et économique**

#### **> Objectifs généraux**

- Contenir l'étalement urbain tout en produisant des formes urbaines de qualité.
- Organiser les formes urbaines pour permettre une bonne adhésion du quartier au bâti existant.
- Organiser le lien entre les différentes formes urbaines par des espaces publics abondants et de qualité.
- Organiser la mixité sociale au niveau des types d'habitats et de logements.
- Assurer un rythme maîtrisé des constructions de logements pour permettre une bonne intégration des nouveaux habitants et une adéquation avec les équipements publics.
- Faire en sorte que le nouveau quartier contribue à la vitalité des commerces et des services du centre bourg.

#### **> Objectifs opérationnels**

- Réaliser un pôle de centralité, lieu d'animation et d'échanges dans le quartier.
- Travailler sur le traitement des espaces publics pour en faire des supports de relations sociales et de qualité urbaine.

## Gestion du cycle de l'eau

### > Objectifs généraux

- Favoriser les économies d'eau potable.
- Diminuer la production d'eaux de ruissellement et ralentir leur transit.
- Prendre en compte la gestion, l'entretien et les coûts.

### > Objectifs opérationnels

- Prévoir des dispositifs permettant de recueillir des eaux pluviales sur l'espace public et les parcelles.
- Mettre en place et pré-dimensionner les dispositifs d'infiltration et d'évaporation dans l'espace public.
- Prévoir une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Fixer un débit maximal de rejets des eaux pluviales à évacuer des parcelles.
- Intégrer les démarches "composition urbaine" et "ingénierie VRD" dans un processus d'étude progressif et coordonné.

## Paysage et environnement

### > Objectifs généraux

- Concevoir le nouveau quartier comme un véritable écosystème urbain.
- Gérer les eaux pluviales de manière intégrée au paysage.
- Améliorer les caractéristiques du ruisseau du Lagot et du vallon.

### > Objectifs opérationnels

- Intégrer les structures bocagères existantes dans les espaces verts publics et privés : arbres isolés, prairies et haies.
- Réaliser un "cahier de vocabulaire" en fonction des types d'espaces à paysager.

## Gestion des déchets dans l'espace urbain et dans l'habitat

### > Objectifs généraux

- Concilier les exigences du système de collecte et des formes urbaines de qualité.
- Organiser la gestion des déchets de chantier et de construction.

### > Objectifs opérationnels

- Mettre au point un plan de gestion des déchets de chantier et de construction.
- Implanter préférentiellement les points de regroupements des conteneurs à l'entrée des impasses et limiter le nombre d'aires de retournement en fond d'impasse.
- Enterrer les colonnes à verre et accorder une importance au choix du mobilier urbain.

# Les impacts de la démarche sur le projet

### > Une évolution des principes de composition urbaine

Nécessité d'établir une connexion forte entre le centre bourg et la ZAC qui s'est traduite par la relocalisation d'un nouvel équipement à la jonction avec le centre bourg et par la réalisation d'une liaison piétons-cycles. Ces deux éléments ont nécessité des acquisitions foncières complémentaires.

### > La production d'expertises complémentaires

Ce travail réalisé sur la ZAC a permis de déboucher sur une étude complémentaire de pré-faisabilité pour la réalisation d'un réseau de chaleur sur une partie de la ZAC.

### > Desserte et accessibilité

Deux modes de déplacements sont privilégiés :

- Les transports en commun par la desserte de la ZAC par ligne de bus dont une partie en site propre et la possibilité de se connecter sur une éventuelle halte ferroviaire,
- Les modes de déplacements doux [vélos et piétons] à l'intérieur de la ZAC notamment par des liaisons en site propre et sécurisé.

### > L'engagement de négociations avec les autorités compétentes

Avec les services de Rennes Métropole concernant la desserte par la ligne de bus de la ZAC.

### > La transcription des options retenues dans l'établissement du dossier de réalisation de la ZAC

La démarche de développement durable engagée par la commune est transposée dans les différents documents du dossier de réalisation, notamment dans le dossier de recommandations architecturales urbaines et paysagères où la partie démarche environnementale reprend les principales cibles prioritaires.

### > L'engagement d'une démarche de sensibilisation

Une étude est engagée par la commune avec le LARES (laboratoire de sciences sociales) pour engager une démarche citoyenne sur la commune et sur la future ZAC.

### > L'intégration de prescriptions dans les cahiers des charges de cession de terrains soumis aux particuliers et aux promoteurs.

En cours de définition.