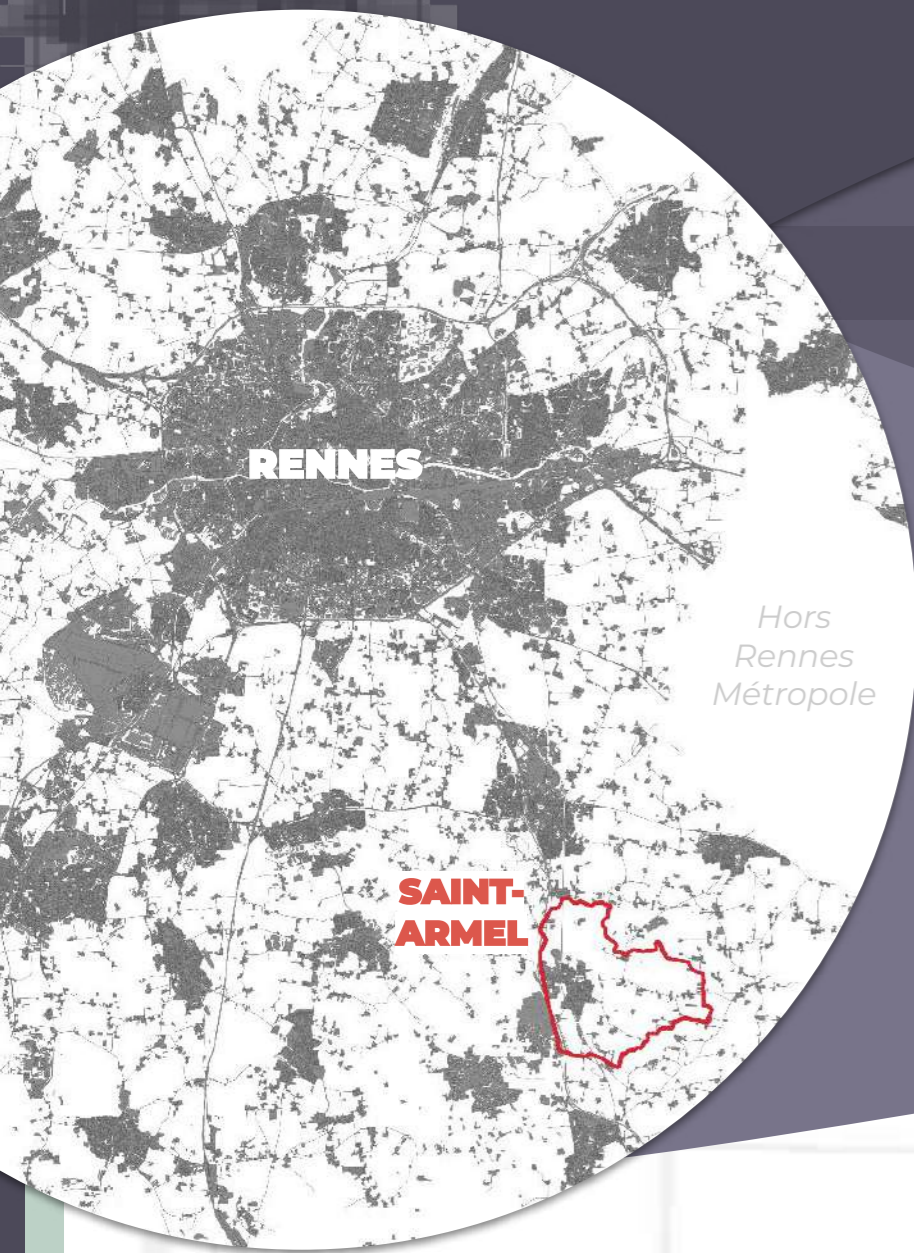


ZERO ARTIFICIALISATION NETTE

Développer la centralité d'un pôle de proximité



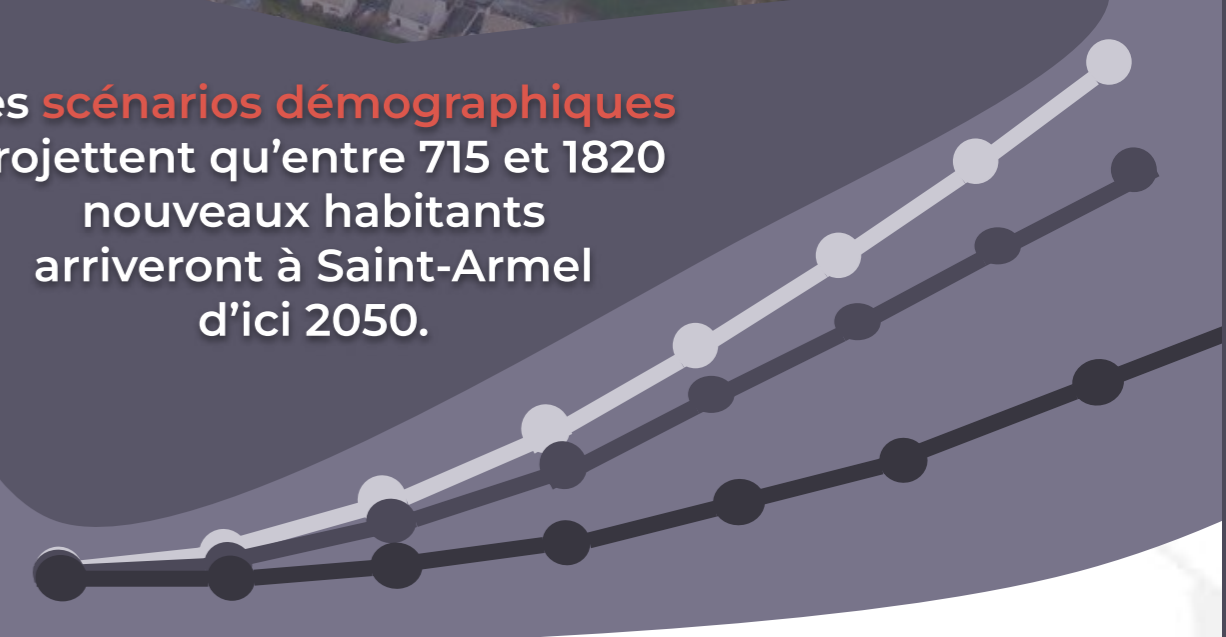
CONTEXTE

A l'horizon 2050, Rennes Métropole devra atteindre le **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**. Pour cet objectif et préserver les Espaces Naturels et Forestiers (ENAF), Saint-Armel (35) devra déployer une stratégie communale d'envergure.

Commune périurbaine d'une ville-archipel, Saint-Armel comporte son lot d'**enjeux** :

- Part modale de 85% de véhicules individuels
- 64% de maisons individuelles construites entre 1971 et 2005
- Discontinuité de l'axe commercial
- Une surface végétalisée importante mais à connecter

Les **scénarios démographiques** projettent qu'entre 715 et 1820 nouveaux habitants arriveront à Saint-Armel d'ici 2050.

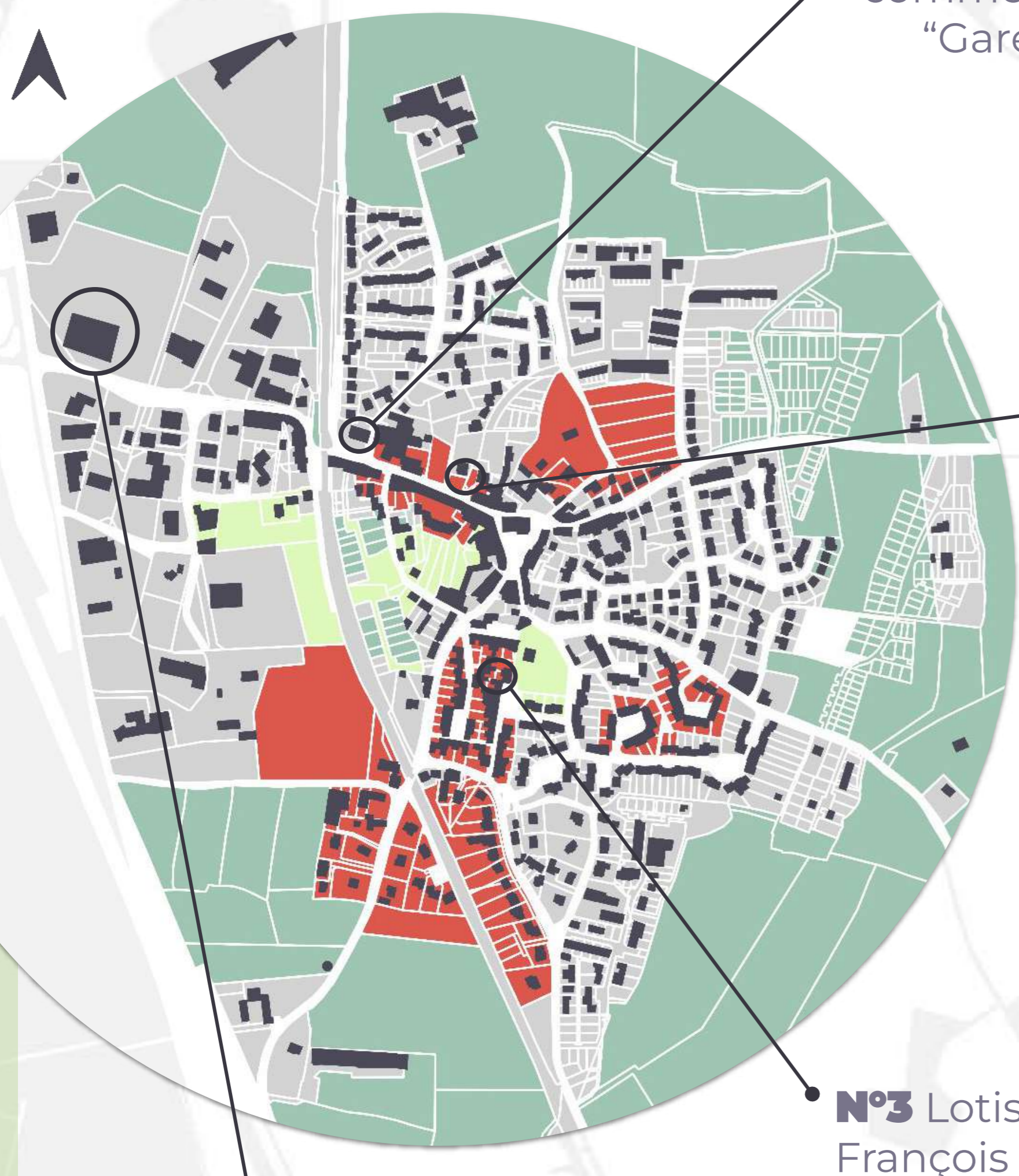


PROJETS

Plusieurs critères ont été mis en place afin de faire émerger des **gisements fonciers favorables** à une densification, principalement en **surélévation**, mais aussi en **renouvellement urbain** (démolition-reconstruction), toujours dans un objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Ces critères ont été établis dans le but de faire émerger des constructions durables et innovantes, une habitabilité mixte et de qualité, une intégration territoriale réussie et de favoriser une mixité fonctionnelle, toujours dans une logique de sobriété globale (foncière, énergétique, low tech).

LEGENDE

- Zones bâties
- Espaces artificialisés
- Espaces naturels, forestiers ou agricoles
- Espaces à densifier
- Espaces à renaturer



0 250 500 m

N°1 Pôle commercial "Gare"



Dans une volonté de densification par surélévation avec un développement commercial, cet immeuble situé à 50m de la gare fait l'objet d'un fort potentiel de réhabilitation. Il va permettre la création de :

- 8 logements supplémentaires de 115m² en moyenne avec des T4 T5 entre accession libre et social,
- 938m² de surface plancher,
- une densité SCoT de 108 logements/ha.

Ce projet est créé dans la logique **ERC**. La densification de cette parcelle permet d'éviter l'artificialisation et l'imperméabilisation de la dernière zone **1 AU à proximité qui sera basculée en zonage N**.

N°2 Pôle commercial "Centre Bourg"



Dans une perspective d'optimisation de l'espace et de réponse au besoin de commerce de proximité et de logements, ce secteur de 1000m² mérite réflexion. L'opération va permettre :

- La création d'un commerce de proximité,
- 16 logements supplémentaires de 62m² en moyenne avec des T3 et T4 entre accession libre et social,
- 980m² de surface plancher créée,
- une densité de 160 logements/ha.

En contrepartie de cette imperméabilisation plus importante, et dans une logique **ERC**, une mesure de compensation est prévue sur la parcelle François Gerrault qui passera d'un **zonage UO1 à Ne**.

N°3 Lotissement François Gerrault



Afin de répondre à divers enjeux : préservation de la **nature en ville, rénovation énergétique** des logements, et bien sûr densification. Ce projet de surélévation apparaît comme adapté à la situation communale. Il permettra la création de :

- 34 maisons individuelles,
- 3 128 m² de surface plancher,
- une densité SCoT de 42 logements/ha,
- une rénovation énergétique de 34 logements déjà existants,
- d'éviter une imperméabilisation de l'aire de jeux François Gerrault.

N°4 Parking mutualisé



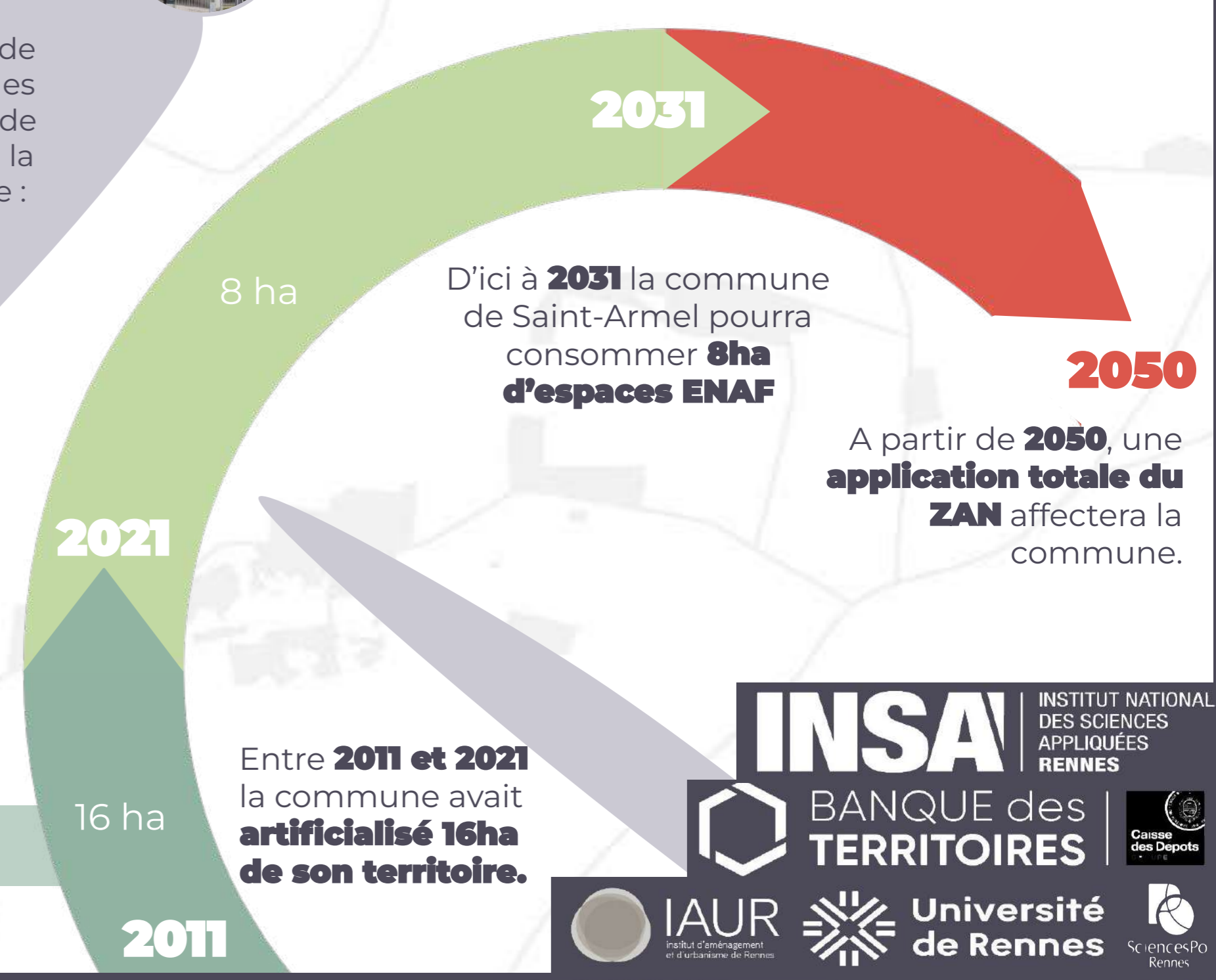
Suite au **manque de places de parking** dans le centre de la commune et près de la gare ferroviaire, nous souhaitons mutualiser le parking des équipements sportifs :

- Il se situe à 5 min à pied de la gare
- Environ 50 places disponibles
- Certaines places dédiées au covoiturage
- Implantation de recharges pour véhicules électriques
- Un cheminement piéton à travailler

BILAN DES PROJETS : 150 nouveaux habitants dans 50 logements supplémentaires.

HORIZON 2050

Déclinaison de l'objectif ZAN à plusieurs échéances.



D'ici à **2031** la commune de Saint-Armel pourra consommer **8ha d'espaces ENAF**

Entre **2011 et 2021** la commune avait **artificialisé 16ha de son territoire.**

A partir de **2050**, une **application totale du ZAN** affectera la commune.

INSA INSTITUT NATIONAL DES SCIENCES APPLIQUÉES RENNES

BANQUE des TERRITOIRES

IAUR Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de Rennes

Université de Rennes

EHESP

RENNES MÉTROPOLE

ENS AB

UNIVERSITÉ RENNES 2