



# Approche Environnementale sur l'Urbanisme

## Les fiches “projet”

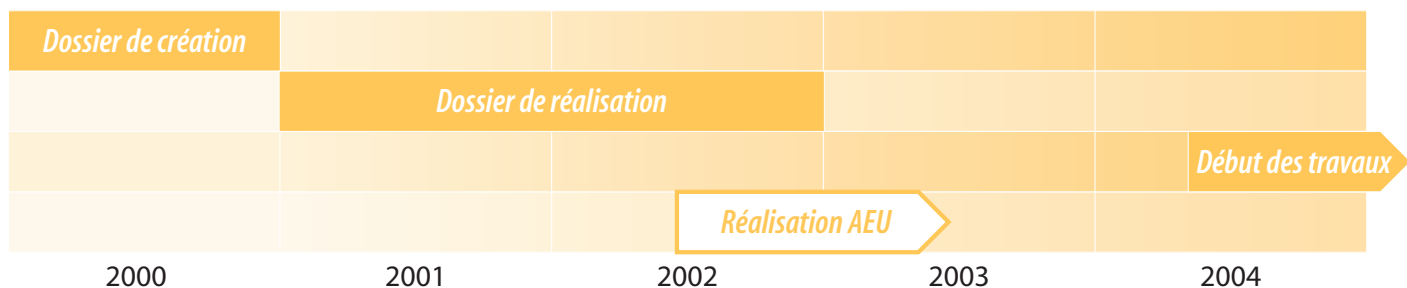
# La ZAC du Champ Daguet à Saint-Grégoire (35)

# ZAC du Champ Daguet à St-Grégoire

## Objet

Aménagement d'une zone de 92 ha  
dédiée à l'habitat et à quelques équipements publics

## Calendrier du projet



## Maître d'ouvrage

Ville de Saint-Grégoire  
M. PHILIPPE, Maire adjoint à l'urbanisme  
M. CARLO Chargé d'opération  
Tél. 02 99 23 19 23

## Réalisation de l'AEU

(juin à novembre 2002)  
Groupe Re-Sources  
Nadège DIDIER et Jean-Pierre TROCHE  
Tél. 01 42 57 02 12

## Suivi ADEME

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

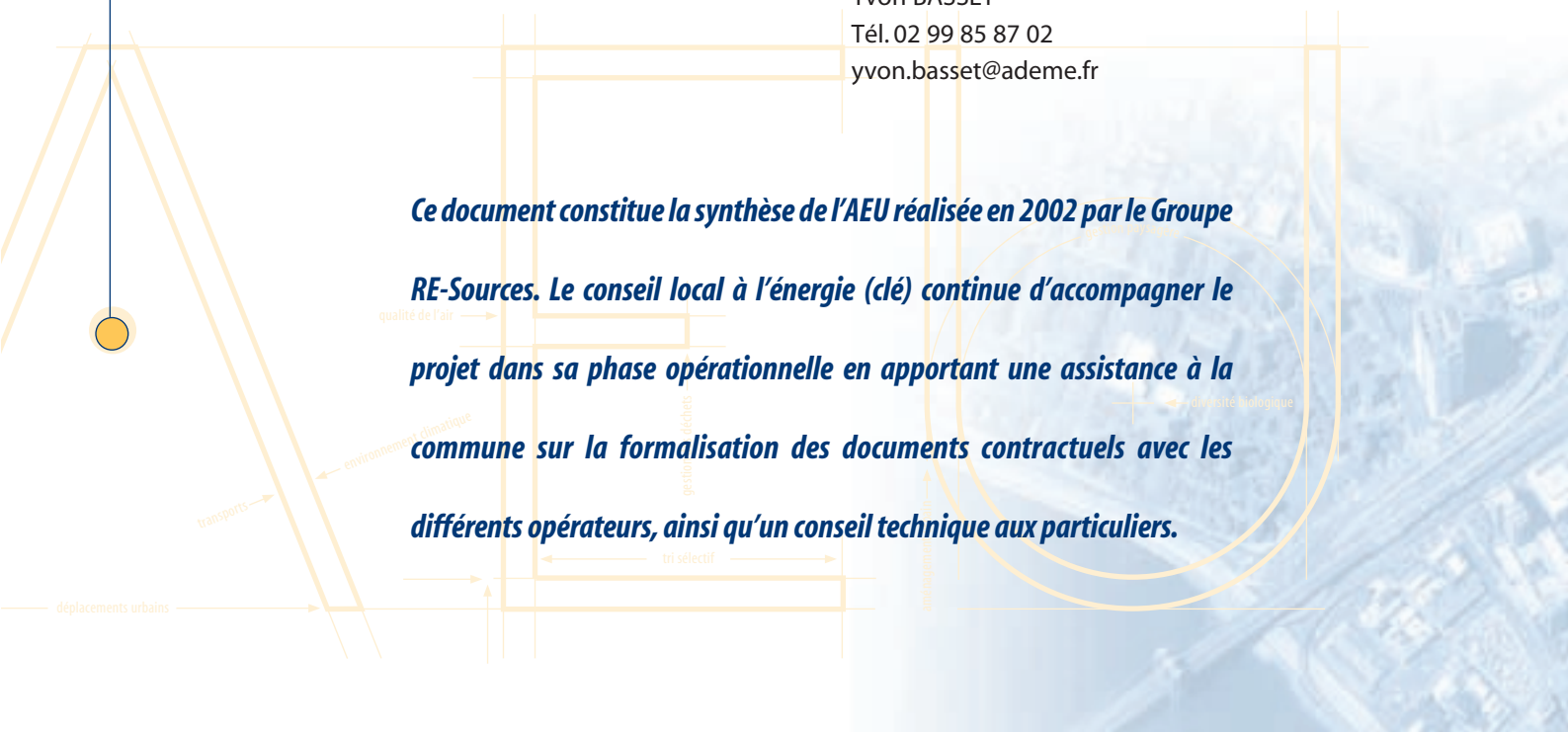
***Ce document constitue la synthèse de l'AEU réalisée en 2002 par le Groupe***

***RE-Sources. Le conseil local à l'énergie (clé) continue d'accompagner le***

***projet dans sa phase opérationnelle en apportant une assistance à la***

***commune sur la formalisation des documents contractuels avec les***

***différents opérateurs, ainsi qu'un conseil technique aux particuliers.***



## Le contexte d'intervention

### La commune

Le noyau urbain de la commune s'est développé principalement le long de la route nationale Rennes Saint-Malo, selon une croissance lente et une urbanisation maîtrisée.

La croissance démographique se situe autour de 300 à 350 habitants par an, croissance essentiellement due à des apports externes (72 %).

La population est relativement jeune : 58 % sont en âge d'occuper un emploi et 29 % ont moins de vingt ans.

La moitié des ménages sont constitués de 3 ou 4 personnes et représentent 57 % de la population totale.

Les catégories sociales à revenus élevés ou moyens sont fortement représentées.

### La commune en quelques lignes

- Territoire communal : 1 733 hectares
- Population : 8 049 habitants en 1999
- Construction : 40 % des logements construits entre 1982 et 1999
- 2 écoles primaires et maternelles (publique et privée),
- 2 collèges (1 privé + 1 public de rattachement avec Rennes),
- 1 médiathèque, 1 centre d'animation, 1 halte garderie,
- 1 maison associative (60 associations sur la commune)
- 2 complexes sportifs (multi-activités)
- 1 complexe de football (5 terrains)

### Planification et urbanisme

Un Schéma directeur communal a été approuvé en 1993

Le PLU (POS) déjà révisé en 1997 fait l'objet d'une nouvelle révision pour prendre en compte le projet d'aménagement dit du "Champ Daguet".

### Problématiques urbaines

#### > Maîtrise de l'étalement urbain

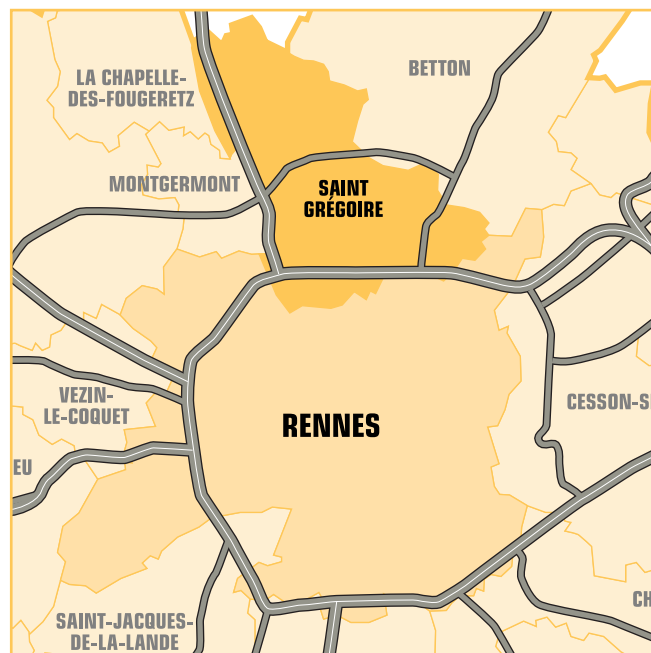
Au niveau de l'agglomération, la politique de développement urbain est axée sur un choix d'organisation multipolaire autour des noyaux urbains et des villages existants en périphérie de Rennes, ménageant ainsi des coupures vertes

Au niveau communal, la volonté est de maîtriser la croissance urbaine et de l'organiser en continuité du noyau urbanisé, de façon à dynamiser le centre et ses activités commerciales.

#### > Habitat

L'offre locative représente 24 % de l'offre totale en logements dont 29 % de logements sociaux

La densité résidentielle est plutôt faible (2,8 personnes par logement)



Globalement on note un déficit de logements sociaux sur la commune, et plus particulièrement de grands logements, 73 % de ceux-ci étant dans le parc privé.

#### > Économie et emplois

La commune compte :

- 48 % d'actifs,
- 4 035 emplois pour 2 796 actifs, principalement dans le secteur tertiaire qui a connu un développement continu et soutenu dans les dernières années.

#### > Déplacements urbains

Plusieurs voies routières permettent un accès à la commune depuis le centre de l'agglomération, mais la situation n'est pas pour autant satisfaisante dans la mesure où la commune subit un trafic de transit important.

Un barreau de raccordement routier, actuellement à l'étude, définira une nouvelle entrée de ville et rejoindra l'entrée Sud de la ZAC du Champ Daguet, le complexe de loisirs situé au Sud du canal et le centre administratif de la commune.

Une ligne de bus dont le terminus est situé à l'entrée de la ZAC du Champ Daguet dessert le Centre Ville de Rennes.

Un projet de halte ferroviaire à proximité de la rocade sera accessible par la nouvelle voie de raccordement.

On note aussi des migrations pendulaires importantes : 3 444 entrées, pour 2 048 sorties (données 90).

## Le projet d'aménagement

L'opération se déroulera sur une superficie de 92 ha dont 65 ha seront dédiés aux espaces verts et 26 ha feront l'objet d'une cession à des opérateurs.

685 logements seront réalisés, dont environ 20 % de logements sociaux, desservis par 8 km de voirie automobile interne :

- 166 logements collectifs en accession à la propriété [collectifs et individuels superposée],
- 137 logements collectifs sociaux locatifs
- 33 maisons de ville en accession libre,
- 221 lots en accession libre - maîtrise communale
- 109 lots en accession libre – lotisseurs privés
- 19 lots en accession libre – promoteurs privés.

Les équipements et services existants évalueront pour satisfaire aux besoins d'une population nouvelle de l'ordre de 2 000 habitants, l'ouverture de la ZAC devant porter la population communale à environ 10 000 habitants.

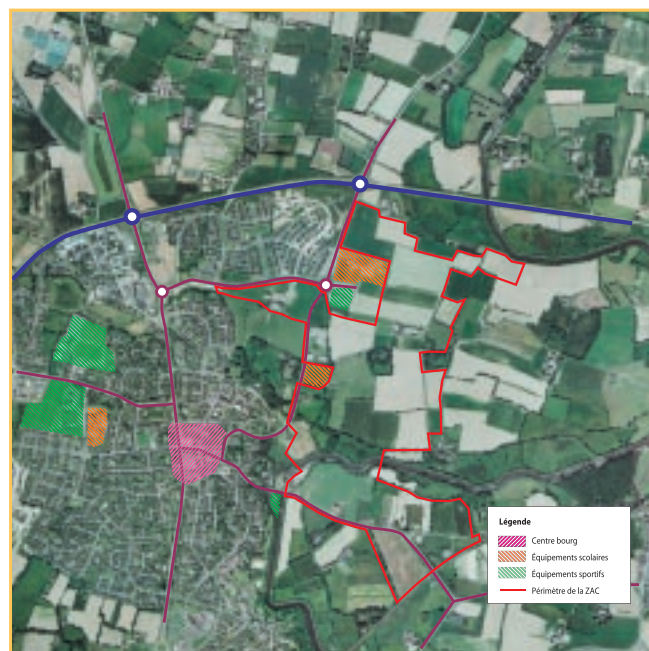
Un groupe scolaire maternelle et primaire, un collège, une structure multi-accueil petite enfance, des équipements sportifs, une maison de quartier et un équipement socio-culturel sont situés à proximité de l'opération. La capacité d'accueil de la halte-garderie existante sera renforcée et ses horaires d'ouverture élargis de façon à s'adapter à la diversité de la demande d'accueil des jeunes enfants.

L'opération prévoit toutefois la réalisation d'un groupe scolaire maternelle et primaire (5 classes) et de locaux associatifs et sociaux. Par la suite, le projet pourrait être complété par des équipements supra-communaux ou communaux à vocation administrative, culturelle, éducative, sportive ou de loisirs ainsi que par un équipement communal ou d'agglomération à vocation culturelle éducative ou de loisirs.

## La démarche AEU

La démarche a consisté en une assistance à la définition du dossier de réalisation et à la formalisation des cahiers des charges de cession de droits à construire ainsi que des cahiers de prescriptions et recommandations architecturales, techniques et environnementales.

Elle a été initiée par un dispositif pédagogique de formation des élus, qui s'est concrétisé par la mise en place de trois ateliers thématiques et d'un atelier de synthèse animés par le groupe Re-Sources. Les thèmes suivants ont été analysés en commun avec l'ensemble des partenaires, dans l'objectif de faire évoluer l'économie générale du projet vers plus de qualité environnementale : gestion des eaux pluviales, gestion des déplacements et gestion des déchets et choix énergétiques.



Plutôt que de créer de nouveaux commerces dans la ZAC, au risque de faire périliter les commerces existants, le projet préfère développer les liaisons piétonnes et cyclables permettant d'accéder au Centre Commercial du Centre Ville. 5,6 km de chemins piétons et 6 km de pistes cyclables seront ainsi créés.

La ZAC du Champ Daguet sera réalisée en régie communale.

Les partenaires locaux ont été associés à la démarche : ADEME, conseil local à l'énergie (clé), AUDIAR, acteurs associatifs locaux, instances intercommunales, équipe de maîtrise d'œuvre (Urbaniste, BET, paysagiste)...

Ces ateliers se sont déroulés entre juin et septembre 2002.



## Les problématiques environnementales

Thématique	Questions posées	Propositions
<ul style="list-style-type: none"><li>• Gestion de l'adduction d'eau potable, des eaux usées et pluviales</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Faut-il prévoir un double réseau en AEP ?</li><li>• Faut-il prévoir un stockage sur site pour les eaux pluviales ?</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mise en œuvre d'une approche conjointe de gestion des eaux pluviales et de conception paysagère.</li><li>• Nature des dispositions à prévoir à la parcelle (ex. coefficient maximal d'imperméabilisation des sols, dispositifs techniques).</li><li>• Engagement d'une démarche de communication et de conseil, en amont, pour les acquéreurs (informations techniques et financières).</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Gestion des déplacements</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le tracé de la voie de raccordement est-il pertinent ?</li><li>• Quelles dispositions prévoir en matière de stationnement sur les parcelles privées ?</li><li>• Le scénario de desserte par le bus proposé par l'AOTU peut-il être optimisé ?</li><li>• Comment faciliter les déplacements piétonniers et cyclistes ?</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Modification du tracé de la voie de raccordement afin de constituer une véritable "entrée de ville" à l'interface du tissu ancien et de la nouvelle zone.</li><li>• Élaboration de plusieurs scénarios de desserte de la zone par le bus et négociation sur cette base avec l'autorité organisatrice des transports.</li><li>• Réalisation d'un schéma directeur des déplacements piétonniers et cyclistes à l'échelle de la ZAC.</li><li>• Demande de mise en place de parages vélos près de la halte ferroviaire.</li><li>• Élaboration d'un micro PDU à l'échelle de la commune.</li><li>• Réservation de 2 places de stationnement non clos sur les parcelles privées.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Gestion des déchets et choix énergétiques</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Quelles dispositions prévoir en matière de regroupement et de collecte des déchets ?</li><li>• Quelles solutions énergétiques privilégier ?</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Négociations avec Rennes Métropole sur l'adaptation du mode de collecte (conteneurs, enterrement des colonnes à verre).</li><li>• Définition de dispositions relatives au traitement de l'espace public pour faciliter le passage des véhicules de collecte et l'intégration des points de regroupement.</li><li>• Fixation d'un objectif de – 10 % de consommation énergétique pour les constructions par rapport aux exigences réglementaires.</li><li>• Accompagnement des acquéreurs et opérateurs sur le plan technique.</li></ul>

## Les impacts de l'AEU sur le projet

### **Une évolution des principes de composition urbaine**

- Modification du tracé de la voie de raccordement afin de constituer une véritable "entrée de ville" à l'interface du tissu ancien et du futur quartier.
- Redéfinition des gabarits de certaines voies de desserte primaire pour permettre le passage des bus et l'intégration des arrêts.
- Modification de la localisation de certains équipements publics à l'entrée de ville.
- Gestion des eaux pluviales intégrée à l'approche paysagère.

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

Notamment les services de Rennes Métropole en charge de la desserte de la zone par le bus et de l'adaptation du mode de collecte des déchets (conteneurs, enterrement des colonnes à verre)

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

- Positionnement des bassins tampons pour les eaux pluviales.
- Recalibrage de la voie interne transversale Nord/Sud pour permettre le passage des bus.
- Affirmation et simplification des itinéraires piétonniers et cyclables.
- Réalisation de passage complémentaire sur le canal en liaison avec la halte ferroviaire.
- Modification du tracé d'accès Sud à la ZAC.

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

- Envers les futurs acquéreurs : une visite en Mairie lors d'une conférence pourrait être rendue obligatoire et des documents d'information pourraient être remis. Objectif : sensibiliser 50 % des particuliers, 100 % des promoteurs et des bailleurs sociaux.



- Envers l'équipe de maîtrise d'œuvre et les partenaires du projet afin qu'ils prennent en compte les recommandations lors de la conception des espaces et des constructions publiques, de la gestion des eaux pluviales sur la partie communale (routes, rues, espaces verts...), de l'énergie collective (candélabres, abris bus...), des espaces verts et du traitement au sol des espaces, du parcage des vélos au droit des abris bus, de la qualité environnementale des espaces publics en général.

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

Des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales (infiltration), à l'orientation des bâtiments (individuels et collectifs), au respect de la norme thermique (avec contrôle), aux économiseurs sur les robinetteries et chasses d'eau, au positionnement de 3 conteneurs déchets dans les habitations, à l'augmentation de la

surface des "locaux déchets" dans les bâtiments collectifs, au positionnement des locaux vélos dans les collectifs (avec surface minimale), à l'utilisation d'ampoules à économie d'énergie dans les parties communes des collectifs et à la gestion des déchets de chantier vont être intégrées dans les cahiers des charges de cession de terrain.

Des recommandations sur l'emploi du gaz, le stockage des eaux pluviales pour en prévoir le réemploi, la possibilité d'un rendez-vous avec un conseiller technique (clé), la conception des espaces verts privés, la production d'eau chaude solaire, les moyens d'améliorer de 10 % les performances thermiques des logements, la disposition des surfaces vitrées et l'utilisation de matériels électroménagers hautes performances seront également formulées.

Des informations sur les aides financières accessibles pour la mise en œuvre de ces dispositions seront également données.

## **L'accompagnement du projet en phase opérationnelle**

Suite à la réalisation de l'AEU, la commune de Saint - Grégoire a demandé à clé (conseil local à l'énergie) de définir un cahier des prescriptions techniques et environnementales, comportant une version "logement collectif" et une version "maison individuelle". Son objet est d'afficher des exigences en matière de performances et de proposer des dispositions pour la réalisation des constructions, certaines ayant un caractère obligatoire et d'autres optionnel.

Ces exigences sont regroupées sous les thèmes suivants :

- Architecture – nature,
- Acoustique,
- Énergie : thermique d'hiver, thermique d'été, VMC, mesures dans les locaux,
- Économies d'eau : pression d'alimentation et distribution d'eau chaude, robinetterie sanitaire, réservoir de chasse d'eau, poste d'arrosage,
- Choix des matériaux – Entretien et maintenance,
- Déchets : chantier propre, déchets ménagers.

Avec en plus, pour les logements collectifs :

- Maîtrise de la demande en électricité : éclairage de l'ensemble des parties communes et de l'extérieur, ascenseurs,
- Eau : robinetterie des canalisations collectives et comptage sur les canalisations,
- Vélos : surface minimale pour le local vélo à respecter.

Après la réalisation des premières tranches tant en habitat collectif (110 logements) qu'en individuel, les deux versions du cahier des charges seront évaluées et complétées pour tenir compte des éventuels problèmes rencontrés lors de la mise en œuvre et de l'évolution du contexte économique et réglementaire.

Cette évaluation portera sur :

- L'intégration des bâtiments dans leur environnement (orientation, masques...),
- Le niveau de réponses apportées par les maîtres d'ouvrage face aux exigences définies par la commune, dans chacun des thèmes du cahier des charges,
- La qualité des dispositifs mis en place pour sensibiliser les futurs acquéreurs et maîtriser les coûts d'entretien et de maintenance.