



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jacques-de-la-Lande

# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## Saint-Jacques de la Lande

Révision approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 31/01/2019





## Introduction

Saint-Jacques-de-la-Lande est une commune située au cœur de la métropole rennaise. Elle constitue l'une de ses portes d'entrée et à ce titre bénéficie de nombreux atouts qui se traduisent par un fort dynamisme démographique.

Au même titre que les autres communes qui forment, selon l'armature urbaine définie par le SCoT, le « cœur de Métropole », la ville est traversée par plusieurs axes de communication et infrastructures majeures. La rocade sud, la route de Redon, la voie ferrée et l'aéroport ont structuré et orienté son développement mais ont également fragmenté son territoire, engendrant des ruptures dans le tissu urbain.

La création d'un nouveau centre-ville dans les années 1990 a entraîné une profonde mutation urbaine de la commune et abouti à une structuration du territoire autour de trois pôles : le quartier de l'Aéroport, le quartier du Pigeon Blanc et le quartier du Centre-Ville.

Dans la continuité du projet urbain initié dans les années 1990, les enjeux pour Saint-Jacques-de-la-Lande à l'horizon 2030 sont de transformer les ruptures du territoire en continuité, de valoriser les espaces naturels de qualité qui constituent le patrimoine de la commune et d'améliorer les mobilités.

Pour cela le projet vise à faire de Saint-Jacques-de-la-Lande :

- une ville des continuités, des connexions,
- une ville pour tous,
- une ville intense et conviviale,
- une ville attentive aux enjeux écologiques.

## Sommaire

<b>1.</b>	Une ville des continuités, des connexions .....	5
	L'axe nord-sud : de la route de Redon à l'avenue Roger Dodin .....	5
	L'axe-Est-Ouest : le paysage comme trame de fond .....	5
	Les mobilités .....	5
<b>2.</b>	Une ville pour tous .....	6
	Une ville jeune solidaire de toutes les générations .....	6
	Un habitat mixte et diversifié .....	6
	Une ville qui s'adapte, qui sait se renouveler .....	6
<b>3.</b>	Une ville intense et conviviale .....	7
	Le maintien d'un tissu économique dynamique .....	7
	Le développement des commerces de proximité .....	7
	L'animation et l'accessibilité des équipements et de l'espace public .....	7
<b>4.</b>	Une ville attentive aux enjeux écologiques .....	8
	La poursuite de l'économie d'espace .....	8
	L'optimisation énergétique des bâtiments .....	8
	L'association de la nature au développement urbain .....	8

## 1. Une ville des continuités, des connexions

Le projet urbain de Saint-Jacques-de-la-Lande veut retrouver les continuités entre les espaces ouverts et les espaces bâtis et remédier à la fragmentation du territoire.

### L'axe nord-sud : de la route de Redon à l'avenue Roger Dodin

---

L'avenue Roger Dodin est un axe majeur du territoire de Saint-Jacques-de-la-Lande. Elle est aujourd'hui configurée comme une pénétrante routière qui traverse le Centre-ville et qui le connecte difficilement à Rennes, particulièrement pour les modes doux.

Le rôle et la perception de cet axe vont être transformés radicalement par l'ouverture de la ligne b du métro avec, sur le territoire jacquolandin, la création de deux stations et d'un pôle d'échange multimodal.

La route de Redon sera réaménagée afin d'assurer une meilleure connexion entre les différents quartiers de la commune ainsi qu'une continuité urbaine et paysagère cohérente entre le Centre-ville, la Courrouze et Rennes. Les déplacements piétons et cycles seront sécurisés et la performance des transports en commun sera renforcée. L'ouverture à la construction des espaces adjacents de l'avenue Roger Dodin et du carrefour de la Gaité pourra être étudiée une fois la requalification de l'avenue achevée afin de conforter les continuités urbaines du territoire.

### L'axe-Est-Ouest : le paysage comme trame de fond

---

La logique de mobilité à l'échelle métropolitaine a favorisé l'axe nord-sud et créé des ruptures entre les différents quartiers de la commune. L'infrastructure paysagère de Saint-Jacques-de-la-Lande est riche mais pas toujours bien reliée aux pièces habitées du territoire. Il est donc souhaité que le paysage puisse prendre une place prépondérante comme trame de fond d'un second axe structurant du territoire : l'axe est-ouest.

Les orientations du projet communal consistent à prolonger les espaces publics dans la continuité du parc de Saint-Jacques :

- vers l'est à la Basse Chevrolais et le secteur d'équipement sportif Allende,
- vers le sud en jonction avec le quartier de l'Aéroport,
- et vers l'ouest en lien avec le projet métropolitain de Vallée de Vilaine (connexion de la Gautrais à la Vilaine en longeant le vallon du Reyneil).

La réalisation de la Voie des rivages puis de la Voie des terres dans le cadre de ce projet permettra la mise en valeur d'un axe écologique, doux et paysager. La continuité des armatures paysagères confortera ainsi les liaisons est-ouest du territoire.

### Les mobilités

---

Comme toutes les villes, Saint-Jacques-de-la-Lande est marquée par une très forte présence de la voiture sur l'espace public, tant au niveau des déplacements que du stationnement. La situation de porte d'entrée métropolitaine implique des flux de transit conséquents. En outre, les déplacements en voiture restent privilégiés par les habitants.

Il s'agit de modifier cette approche en cherchant à réduire l'usage de la voiture, notamment de la voiture « solo ».

Les actions définies dans le projet communal visent à reconstituer un canevas de cheminements piétons et cycles sur l'ensemble de la commune. Il s'agit, tout d'abord, de conforter la place du vélo et des autres modes actifs par des aménagements de pistes cyclables et de zones partagées sur les axes principaux de circulation. Il s'agit aussi de mieux relier les secteurs habités aux paysages des zones humides et des plans d'eau qui jouxtent la Vilaine. Il faut enfin prendre davantage en compte les liaisons douces dans les futurs programmes d'aménagement.

La recherche de l'amélioration de l'efficacité des transports collectifs constitue également un levier important de la politique de mobilité communale qui peut être utilisé à plusieurs niveaux : les circuits, les cadencements, le type de transport collectif, en site propre ou mixte. La deuxième ligne de métro, le pôle d'échange multimodal, le parking relais, la requalification de l'avenue R. Dodin sont autant de nouvelles interventions destinées à faciliter les mobilités.

## 2. Une ville pour tous

La ville de Saint-Jacques-de-la-Lande est une commune attractive qui connaît une forte croissance démographique. Elle est marquée par une mixité sociale et générationnelle qu'il s'agit de conforter à l'échelle de chaque quartier. Le projet communal permet au territoire d'être en capacité d'offrir un logement adapté à toutes les générations et tous les niveaux de ressources.

Les orientations du projet communal doivent aussi permettre des ajustements, des corrections de certains effets non souhaités inhérents au développement urbain : c'est l'objectif d'une ville résiliente.

### Une ville jeune solidaire de toutes les générations

---

Le dynamisme démographique et urbain de ces 20 dernières années s'est traduit par le doublement de la population jacquolandine, passée de 6 200 habitants en 1990 à près de 13 000 aujourd'hui. La structure d'âge jeune distingue Saint-Jacques-de-la-Lande du reste du territoire métropolitain : la part des moins de 14 ans progresse nettement tandis que la part des plus de 60 ans baisse. Il faut cependant noter des différences importantes entre les quartiers ; ainsi cette jeunesse est-elle particulièrement marquée dans le Centre-Ville. Par ailleurs, le revenu médian de Saint-Jacques-de-la-Lande est le plus faible de l'agglomération tandis que l'écart entre hauts et bas revenus est réduit.

Le projet urbain communal veut poursuivre l'accueil de population et c'est dans cette perspective qu'il s'inscrit dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020 et le prolonge avec un rythme de production de plus 200 logements par an. La programmation des logements sera particulièrement attentive à la place donnée aux aînés en incitant à la réalisation de logements adaptés ; l'accessibilité des espaces publics sera également étudiée en ce sens.

Ces objectifs se concrétisent sur le territoire par la poursuite du développement de la ZAC de la Courrouze, en renouvellement urbain, où seront livrés l'essentiel des nouveaux logements dans les dix prochaines années. L'aménagement des sites stratégiques de la Gaîté-sud, des Hauts de Maltièrre, de la Petite Maltièrre et, le cas échéant de la rive est de l'avenue Roger Dodin permettra de poursuivre la production des logements.

Le projet communal entend également poursuivre le renouvellement urbain engagé dans le quartier ancien du Pigeon Blanc.

### Un habitat mixte et diversifié

---

La mise en œuvre du projet urbain des années 1990 a entraîné une production importante de logements. Il s'agit pour les deux tiers d'habitat collectif, avec un taux atteint de 26 % de logements sociaux. Il faut poursuivre la réalisation de logements pour tous les budgets afin de maintenir la mixité sociale au sein de la population. La diversité de la programmation doit répondre à cet objectif en mêlant habitat collectif, intermédiaire et individuel et en diversifiant les modes de financement (logement social, accession aidée, prix régulés ...). Il faut également respecter l'identité du territoire communal en préservant les traces du passé et de la nature en ville. C'est pourquoi le projet limite au maximum la consommation d'espaces naturels, envisage le renouvellement urbain des secteurs anciens de façon mesurée et protège le patrimoine bâti d'intérêt local. Il convient dans le renouvellement des quartiers de s'attacher particulièrement au raccordement, sur le plan architectural, environnemental et paysager, des nouvelles constructions comme des extensions.

### Une ville qui s'adapte, qui sait se renouveler

---

Le tissu urbain jacquolandin est diversifié : les formes urbaines du Centre-Ville, précurseuses dans les années 1990, ont donné naissance à un habitat dense, intégré et économe en espace. Elles sont bien différentes de celles des quartiers anciens de l'Aéroport et du Pigeon-Blanc. Ces tissus doivent pouvoir évoluer pour répondre aux besoins et aux aspirations des habitants tout en respectant les objectifs de densité adaptés aux défis du développement durable. Les aménagements doivent prendre en compte les ambiances urbaines et les aménités de la ville d'aujourd'hui.

Le projet de territoire vise donc à animer la ville, les rues et les espaces publics :

- animer la ville en travaillant la différenciation des séquences architecturales (variations des gabarits et des formes urbaines) ;
- animer les rues en portant une attention particulière aux rez-de-chaussée (connexion au sol, lien entre l'espace public et l'espace privé, reculs variables) ;
- animer l'espace public en améliorant les connexions fines du tissu urbain et en soignant la qualité des espaces (mobilier urbain, plantation, paysagement...).

### 3. Une ville intense et conviviale

Saint-Jacques-de-la-Lande est une ville intense car elle se caractérise par une forte attractivité économique, un niveau élevé de services à la population et une grande proximité avec la ville centre. Elle doit également être une ville conviviale au sein de laquelle les espaces et les équipements publics sont autant d'opportunités de conforter le projet de mixité et de partage qui est la condition nécessaire du « vivre ensemble ».

#### **Le maintien d'un tissu économique dynamique**

---

Saint-Jacques-de-la-Lande accueille l'aéroport, équipement d'envergure métropolitaine. Cet aéroport de proximité permet de relier différentes destinations à l'échelle européenne. Sa dynamique pourra conduire à faire évoluer l'aménagement de l'espace aéroportuaire et à repenser ses franges afin de favoriser son intégration aux tissus urbains proches.

Avec 7 886 emplois, la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande possède une attractivité économique certaine. On observe une grande diversité des activités accueillies au sein des quatre zones d'activités (la Haie des Cognets, Mivoie, Mivoie-le-Vallon et Airlande) de la ZAC de la Courrouze et de la ZACoM de la Gaité. Ce dynamisme s'explique par la proximité avec Rennes ainsi que par la qualité des connexions avec le reste du territoire régional et national. Le projet communal entend conforter cette attractivité en encourageant notamment le développement de la communication numérique. La requalification des anciennes ZA de Mivoie et de la Haie des Cognets est nécessaire afin de faciliter le renouvellement des activités sur place et leur qualité urbaine. Le projet vise également à renforcer les porosités entre les différentes zones d'activité et entre ces zones et le reste de la commune afin d'éviter la fragmentation du territoire.

L'activité agricole est résiduelle sur la commune, elle sera confortée et aucune réduction des surfaces qui lui sont dédiées n'est envisagée.

#### **Le développement des commerces de proximité**

---

Les équipements commerciaux doivent se localiser préférentiellement dans les centralités. Néanmoins, la situation de Saint-Jacques-de-la-Lande, en cœur de métropole, lui offre un rôle majeur en termes d'offre commerciale, qui doit s'inscrire dans les principes d'économie d'espace. C'est pourquoi une Zone d'Aménagement Commercial (ZACoM) a été déterminée sur le secteur Gaité, portant deux objectifs : un objectif de modernisation au nord et un objectif de mutation au sud.

Chacun des quartiers de Saint-Jacques-de-la-Lande bénéficie d'une centralité commerciale : le cours Camille Claudel dans le Centre-Ville (centralité principale), l'axe de la rue de Nantes dans le quartier du Pigeon-Blanc, la place Jules Vallès dans le quartier de l'Aéroport. Le projet urbain veut renforcer ces trois centralités qui offrent aux habitants un service de proximité. Les aménagements de l'espace public en lien avec ces centralités prendront ainsi en compte l'offre commerciale. La diffusion des établissements commerciaux sur le reste de la ville sera strictement limitée ainsi que le prévoit le schéma commercial défini par le SCoT, et notamment sur les axes de flux.

Par ailleurs, afin de favoriser les circuits courts, les initiatives alternatives de propositions commerciales telles que les marchés ou les AMAP seront encouragées.

#### **L'animation et l'accessibilité des équipements et de l'espace public**

---

La commune bénéficie d'un maillage d'équipements publics équilibré dans les trois quartiers.

En outre, la situation de la ville en cœur de Métropole permet aux habitants un accès facile à de nombreux équipements culturels et sportifs d'autres communes. Cette offre doit être confortée et les aménagements doivent permettre à ces équipements de renforcer les centralités de quartier. Dans le même temps, il s'agit d'approfondir les liens entre les différents équipements publics par un travail en réseau afin d'en améliorer l'accès pour l'ensemble du territoire.

La ville de Saint-Jacques-de-la-Lande dispose également de nombreux espaces publics de qualité : les cœurs d'îlots du Centre-Ville, les aménagements de l'éco-quartier de la Courrouze sont particulièrement travaillés. Par ailleurs, des espaces verts généreux tels le Jardin de la Pilate au Pigeon-Blanc, la Gautrais dans le quartier de l'Aéroport et, au cœur du territoire, le Parc de Saint-Jacques-de-la-Lande à la Morinais sont des espaces de rencontre et de partage. L'ambition du projet urbain est d'utiliser ces espaces publics comme levier pour fédérer les trois quartiers de la commune.

## 4. Une ville attentive aux enjeux écologiques

Les enjeux écologiques et la lutte contre le réchauffement climatique sont au cœur de l'ensemble du projet urbain de Saint-Jacques-de-la-Lande. Ceci est indispensable pour faire de la commune un territoire résilient capable de s'adapter aux changements.

### La poursuite de l'économie d'espace

---

Le mode de développement retenu dans le projet urbain des années 1990 a pris en compte les concepts du développement durable (densité, traitement des espaces publics, traitement des eaux pluviales). Les aménagements futurs dans les sites stratégiques de la Gaîté-sud, des Hauts de Maltière, de la Petite Maltière conforteront ces orientations, dans l'objectif de préserver les espaces agricoles et naturels.

La programmation des logements sera attentive à la modularité afin de s'adapter à l'évolution de la demande. Les objectifs d'accueil de nouvelles populations se fait pour la grande majorité au sein de la tâche urbaine, laquelle n'a pas vocation à s'étendre davantage. En secteur diffus, le potentiel de densification est identifié en fonction du tissu urbain existant et de ses capacités d'accueil de nouvelles populations.

La mise en œuvre du nouveau projet urbain prévoit la réalisation d'environ 2 500 logements, dont plus de 95% se feront en renouvellement urbain / intensification et 5% en extension urbaine.

Le SCoT fixe un potentiel maximal de consommation des espaces agricoles et naturels de 25 hectares en secteur urbain mixte à l'échéance 2030, ce qui est un potentiel très limité au regard de la situation de Saint-Jacques-de-la-Lande en cœur de métropole. Le nouveau PLU intègre l'objectif de modération de cette consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain puisqu'il prévoit une consommation de 21,5 ha au-delà de la tâche urbaine du SCoT.

### L'optimisation énergétique des bâtiments

---

Aujourd'hui, 63% des logements de la commune en copropriété ont été construits avant 2005 et les normes thermiques de construction. On mesure ainsi l'ampleur du défi à relever afin d'accompagner la rénovation énergétique nécessaire.

Pour les nouvelles constructions, le PLU crée les conditions réglementaires de logements économes en énergie, est attentif à l'énergie grise dans les matériaux de construction et privilégie les partis architecturaux qui favorisent la compacité et la sobriété.

### L'association de la nature au développement urbain

---

Saint-Jacques-de-la-Lande bénéficie de nombreux espaces non urbanisés qui ont gardé un caractère naturel et qui jouent un rôle majeur en préservant les ressources (eau, air, biodiversité) et en luttant contre les nuisances.






Le projet urbain maintient l'agriculture locale et encourage toutes les initiatives d'agricultures urbaines.

Il conforte les espaces qui forment la trame verte et bleue du territoire. Il veut valoriser les paysages des abords de la Vilaine, du Blosne et du Reynel, protéger les corridors écologiques et les milieux aquatiques et humides. Ces milieux humides sont recensés et protégés, au même titre que les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE). Par ailleurs, la commune s'inscrit dans le projet métropolitain de valorisation environnementale et touristique de la Vallée de la Vilaine qui intègre également des espaces productifs en confortant ou en créant des activités économiques autour de l'agro-écologie, de l'alimentation, de l'énergie, de l'eau, etc. Ce projet permettra l'affirmation de la vallée comme un espace récréatif à l'échelle de la métropole, offrant des espaces de promenades, de loisirs, d'hébergement et d'animations (notamment secteur Pérelle) mais également des espaces de préservation de la qualité des milieux. Le projet urbain entend également valoriser les espaces naturels publics qui renforcent les liens entre habitat, nature et agriculture. Les aménagements du Parc de Saint-Jacques-de-la-Lande, le développement des jardins de la Basse Chevrolais vont aussi dans ce sens.






Enfin, la place de la nature doit être optimisée dans les programmes de logements. Pour ce faire, la mise en œuvre de normes réglementaires volontaristes (coefficient d'imperméabilisation ou de végétalisation, conservation et création de haies et d'espaces boisés classés, définition et protection des corridors écologiques) sont au cœur du PLU.




### Renforcer la cohésion du territoire communal

-  Requalifier l'axe urbain : axe Nord-Sud
-  S'ouvrir sur la trame verte et bleue :  
Axe Est-Ouest
-  Faciliter les modalités douces :  
Axes Est-Ouest et Nord-Sud
-  Desserte en transport en commun
-  Entrée de ville



### Intensifier les usages du territoire

-  Intensifier la tâche urbaine  
(tâche urbaine existante)
-  Mobiliser les gisements urbains
-  Maîtriser les extensions urbaines :  
secteur Petite Maltière



#### Faire vivre le territoire :

-  Développer les commerces de proximité  
(centralités principales / de quartiers)
-  Encourager le développement économique
-  ZACOM

#### Relier les équipements :

-  Renforcer les équipements publics
-  Valoriser les espaces de loisirs, Vallée de la Vilaine,  
parc de la Morinais, espace sportif Salvador, golf

### Améliorer le cadre de vie et préserver le patrimoine

-  Révéler la trame verte communale et urbaine  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* dont les MNIE (Milieux naturels sensibles)  
\*\*\*\*\*
-  Préserver / renforcer les espaces agricoles

