

GEV'ACTIV 2 – EXTENSION DE LA ZA DE LA DOUVE – RENNES METROPOLE

DOSSIER DE PRESENTATION EN VUE DE L'ORGANISATION D'UNE CONCERTATION SUR LA COMMUNE DE GÉVÉZÉ

1. Localisation du projet dans son environnement

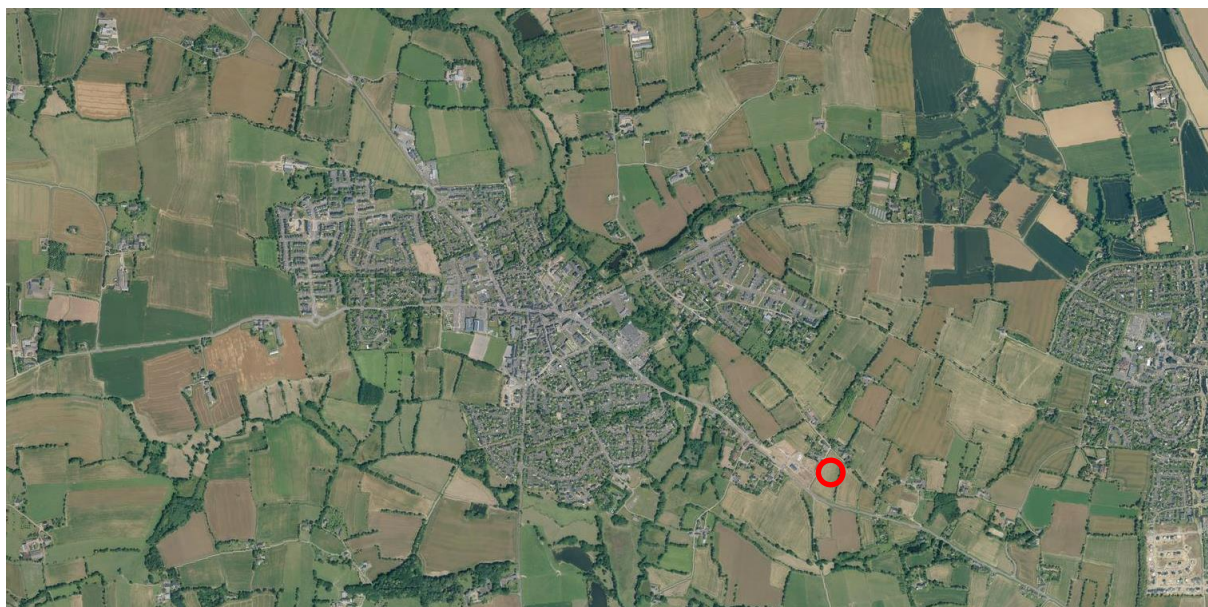
Le projet Gev'Activ 2 prend place au sud-est du tissu aggloméré de Gévézé, le long de la route de Rennes (RD27) dans la continuité de la zone d'activité de la Douve dite aussi Gev'Activ.

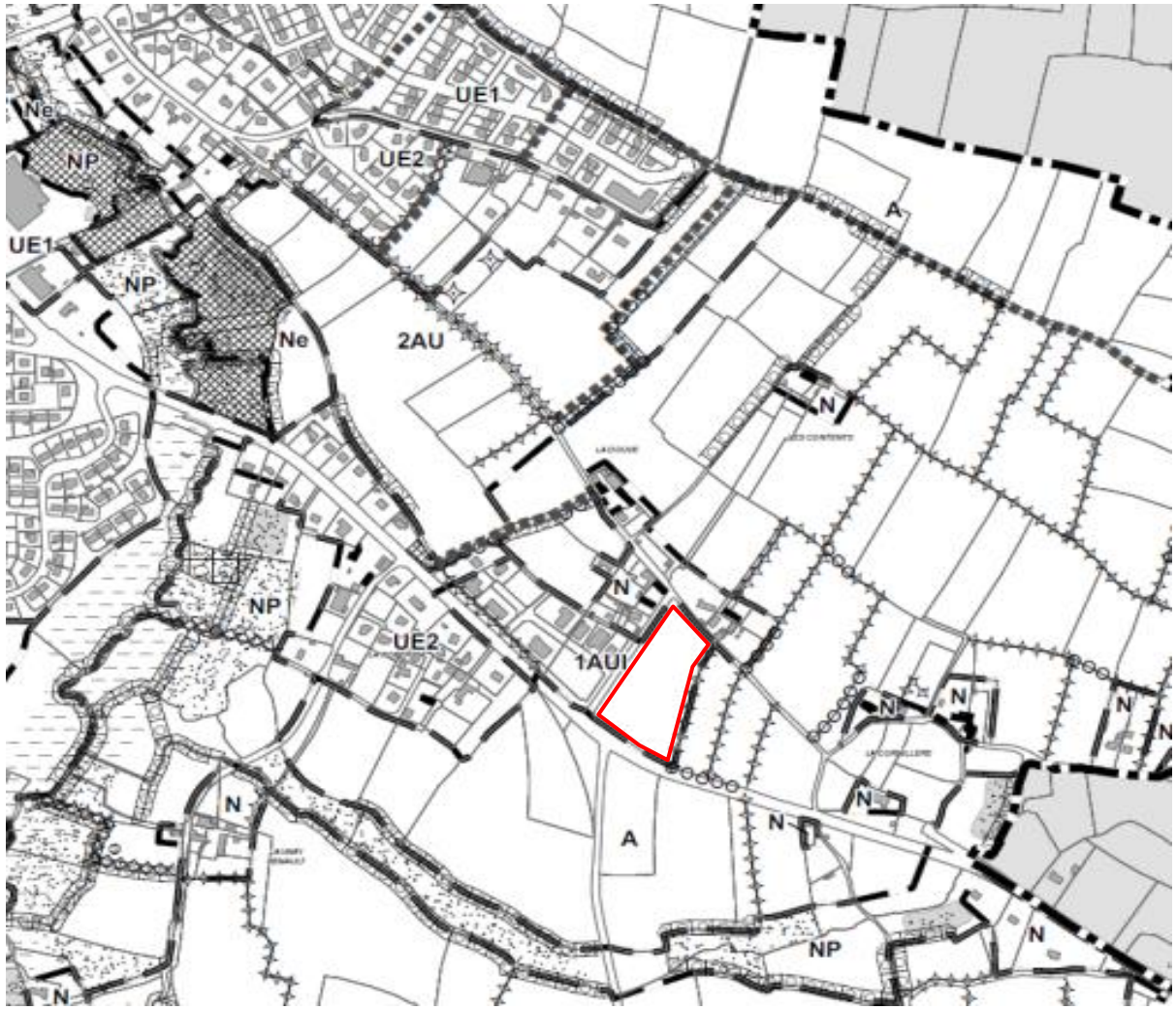
Le site est localisé en limite d'urbanisation, en situation de balcon sur la vallée de la Flume, au contact d'espaces naturels et agricoles.

Le terrain support du projet est une ancienne parcelle agricole qui a depuis été classée au PLU en zone à urbaniser pour de l'activité (1AUi). Il est bordé sur sa limite est par une haie bocagère protégée au PLU, au nord par le hameau de la Cornillère, à l'ouest par la zone d'activités existante et au sud par la RD27.

Un chemin vicinal (VC10) carrossable et connecté à la RD 27 dessert le terrain sur sa partie ouest.

D'une superficie d'1,5 ha, le terrain présente une pente orientée nord-est/sud-ouest avec un dénivelé de l'ordre de 3 m.







2. Destination du projet

La maîtrise d'ouvrage de cette opération d'aménagement économique est assurée par Rennes Métropole qui, de par la loi MAPTAM s'est vue transférer la compétence du développement économique.

Le projet s'inscrit dans le cadre du SAE (Schéma d'Aménagement Économique) approuvé lors du Conseil Métropolitain du 19 octobre 2017.

Ce projet consiste en la réalisation d'une zone d'activité dite de proximité qui vise à répondre aux besoins des entreprises artisanales et de tertiaire de complément sur des parcelles de taille modeste (< 3 000 m²).

Concrètement, le terrain et ses abords seront viabilisés et aménagés pour créer entre 8 et 12 lots. En termes de surface de plancher globale construite, il est envisagé que le projet développe entre 6 000 et 9 000 m².

3. Caractéristiques des aménagements et des constructions envisagés

Les aménagements viaires réalisés aux abords auront pour but de desservir la parcelle depuis la zone d'activité existante, alors que sur le terrain du projet seront créés les voies de circulation et le stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Le chemin communal (VC10) devrait voir son accès sur la RD27 condamné.

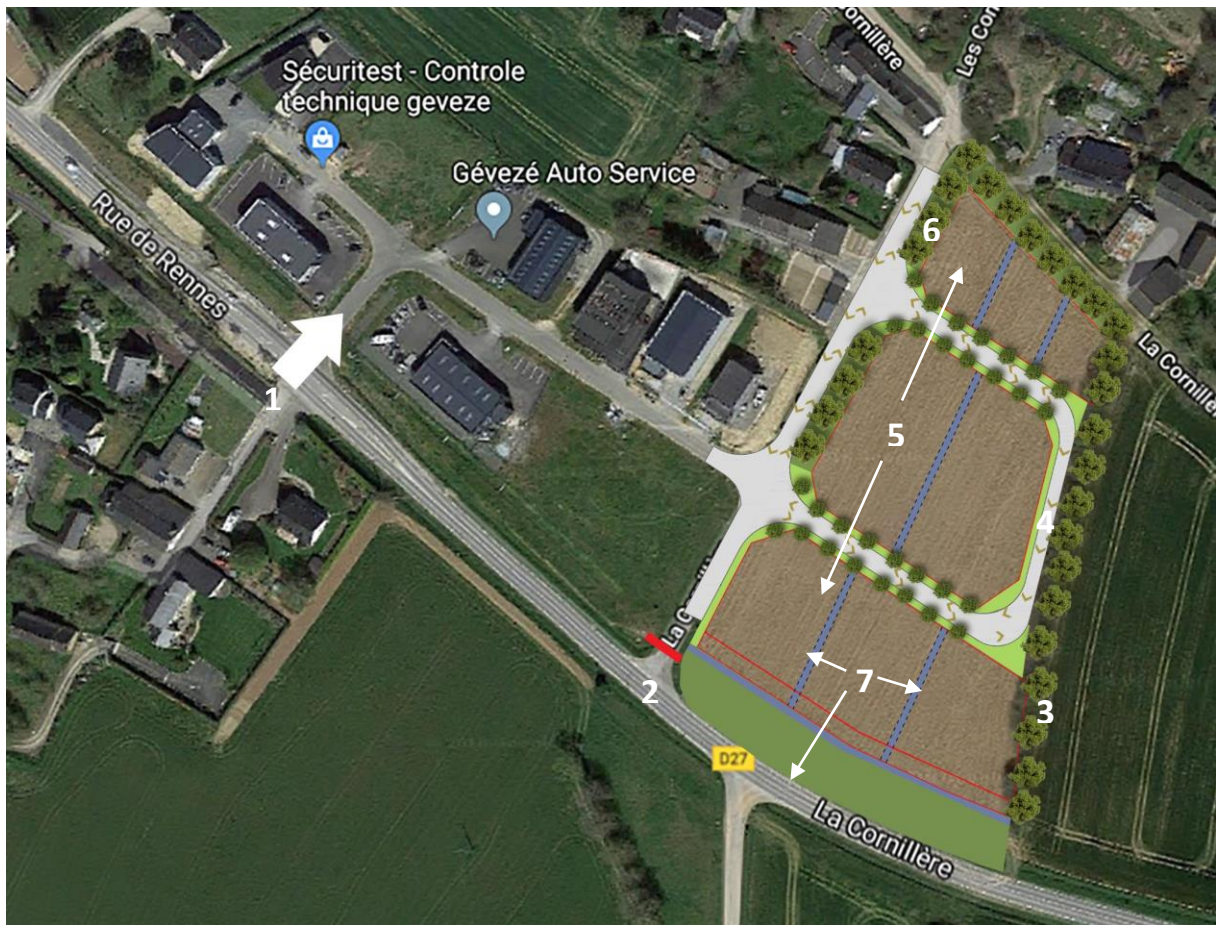
Des ouvrages d'assainissement seront également réalisés afin d'assurer une gestion alternative des eaux pluviales.

Des plantations en accompagnement des ouvrages viaires et d'assainissement sont envisagées afin de créer un cadre paysager qualitatif.

Les lots viabilisés seront le support de constructions neuves de type hangar, atelier ou de bureaux. Les bâtiments édifés auront des hauteurs maximales compatibles avec la nature des activités pressenties (artisanat, services) et le contexte paysager.

Côté RD 27, les constructions seront implantées dans l'alignement des bâtiments réalisés sur la première zone d'activités.

4. Plan d'intentions



1 – entrée par la ZA existante

2 – fermeture du débouché VC10/RD27

3 – préservation de la haie bocagère

4 – circulation interne en boucle avec un sens unique pour les poids lourds

5 – 3 îlots fonciers, divisibles et adaptables selon les projets d'implantation de bâtiment

6 – préservation paysagère du hameau avec la création de nouvelles haies

7 – gestion alternative des eaux pluviales (noues, fossés)