

PLUi Val d'Ille-Aubigné Andouillé-Neuville

Orientation d'aménagement et de programmation

Cahier communal

Approuvé le 25 février 2020

Modifié le 14 mars 2023

A - Chiffres clés

Population - 2013	837		
Taux d'évolution de la population - 2008-2013 (%)	13,6	Nombre de logements - 2013	343
Nombre de ménages - 2013	302	Part des maisons - 2013 (%)	97
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	350	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	76,4
Part actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	85,7	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	7,8

B - Note historique

Andouillé-Neuville était à l'origine deux bourgs distincts sans continuité urbaine, hormis la voie routière et le hameau de la Barre. La commune voit le jour lors de la Révolution française : on réunit ainsi le village d'Andouillé et celui de Neuville, son ancienne trêve paroissiale. L'église de Neuville est détruite en 1824, de ce fait, l'église d'Andouillé devient le centre de culte de la commune.

L'église paroissiale enclavée par l'étang et la rivière d'Andouillé semble avoir été bâtie sur un site de défense au XIII^e siècle. Celle-ci formait l'ancien bourg. Le village d'Andouillé s'est alors formé au cours des XIX^e et XX^e siècles entre cet ancien bourg restreint aux abords de l'église paroissiale et l'écart de Princé, plus précisément le long de la route. La centralité du bourg au XIX^e siècle reste floue mais on imagine, d'après la carte de l'État-Major (1820-1866), qu'elle se résumait au quartier de la Boulangerie non loin du cimetière. De son côté, le village de Neuville se recentre autour d'une placette mais la plupart des constructions qui le composent sont des fermes disposées à proximité des différents axes de communication. Au XX^e siècle, environ 61 % de la population de la commune, répartie sur 75 exploitations, vit de l'agriculture.

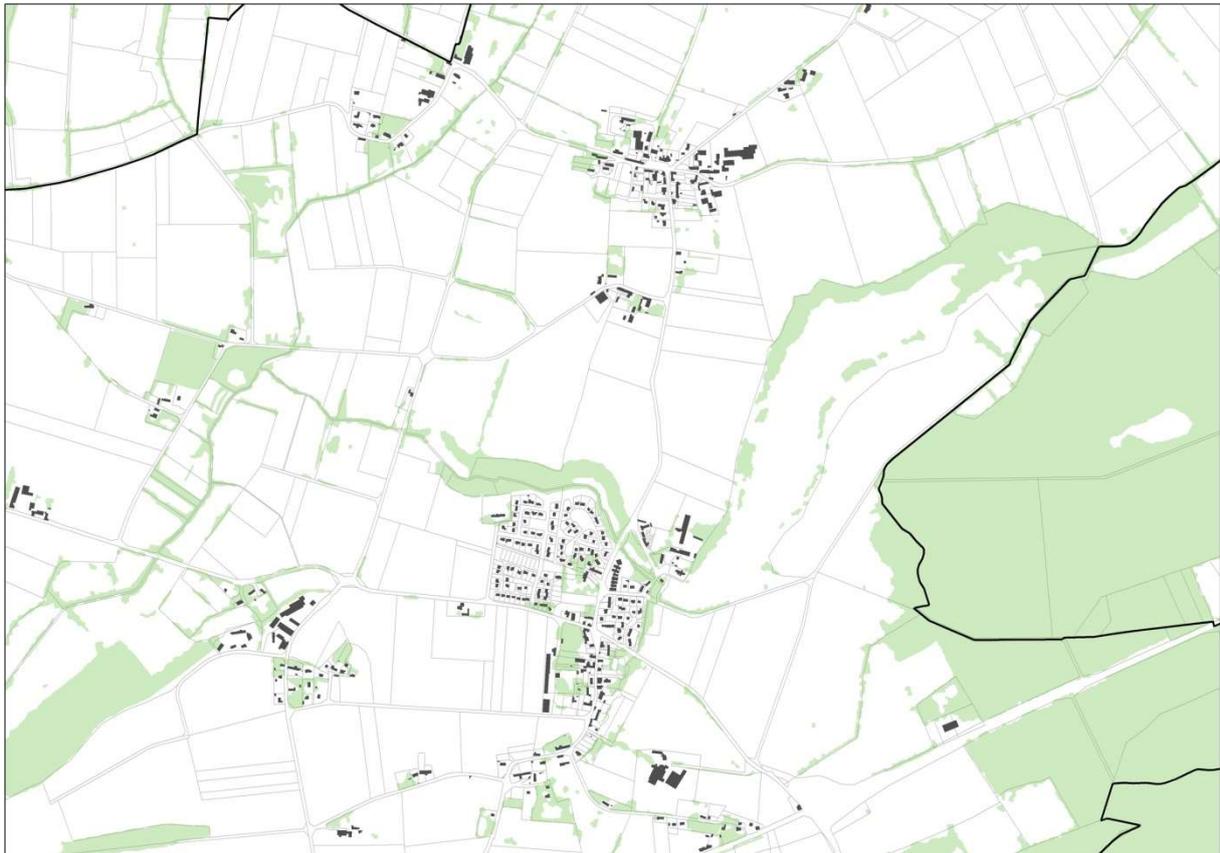
Parmi les bâtiments qui marquent le passé de la commune il y a le château de la Magnanne construit au XIV^e siècle (reconstruit au XVII^e). Il s'agit d'un château de seigneur situé à l'ouest de la commune, sur la rive droite de la rivière d'Andouillé. Il est classé au titre des Monuments Historiques et participe à l'attraction touristique et culturelle de la commune.



Cadastre napoléonien, photo aérienne

C - Contexte géographique

La commune d'Andouillé-Neuille se situe à l'est de la communauté de communes en bordure de l'ancienne route du Mont-Saint-Michel, elle est longée par l'étang d'Andouillé. Une des particularités d'Andouillé-Neuille est d'être constituée de deux polarités car née autour de deux carrefours : le premier – le site d'Andouillé – est celui qui voit se croiser la D90 et la D23 qui sont les routes de Saint-Aubin d'Aubigné et d'Aubigné ; le second plus au nord – le site de Neuville – est un croisement entre la route de Feins et Saint-Aubin d'Aubigné. Le développement de la nouvelle route du Mont-Saint Michel, la D175 en deux fois deux voies, a favorisé l'attractivité d'Andouillé-Neuille qui profite de l'échangeur routier permettant de relier le bourg au centre de Rennes en 25 minutes.



Contexte géographique

La commune ne s'étend et ne se développe qu'à partir des années 1990. C'est notamment la déviation de la route de Betton qui permet cet essor, à la suite de quoi Andouillé-Neuille crée plus de 100 logements individuels répartis dans 4 lotissements dans les années 2000 engendrant une démographie grandissante : la population passe de 420 habitants en 1993 à 900 habitants en 2013. L'implantation des habitations se fait principalement à l'ouest, derrière le cimetière, du fait des limites paysagères que sont l'étang d'Andouillé à l'est et la ripisylve au nord. La commune a su organiser un réseau de voiries intermédiaires dans les lotissements en plus du réseau principal, néanmoins ce réseau est à perfectionner et à prolonger afin que les habitants circulent facilement à pied jusqu'à l'école et les équipements le long de la rue d'Aubigné. La commune est équipée dans groupe scolaire assez récent et d'une bibliothèque. Sur le bourg principal d'Andouillé, un local pour une implantation commerciale est présent. Le pôle de Neuville n'accueille plus de commerce.

D – Enjeux et objectifs d'aménagement

Un développement urbain sur les deux bourgs

Particularité de la commune, son bourg est constitué de deux polarités, la commune souhaite que les deux entités bénéficient d'un développement urbain.

La commune d'Andouillé Neuville souhaite maintenir un rythme d'accueil de population proche de celui enregistré sur les 10 dernières années. Le PLH fixe 8 logements par an, soit un accueil de quasiment 100 logements d'ici 2032.

La commune dispose de quelques parcelles disponibles dans le dernier lotissement géré par un aménageur privé, lotissement du Verger. Trois secteurs ont été retenus pour l'accueil de nouveau logements :

- Un secteur près du cimetière permettant ainsi la densification du bourg
- Sur le bourg de Neuville, en partie sud-ouest
- Dans un temps plus long car zoné en 2AU, un secteur au sud de la rue d'Aubigné.

La commune d'Andouillé-Neuville est contrainte dans son développement par plusieurs exploitations agricoles actives. La préservation des sièges et exploitations agricoles fait partie des souhaits portés par la commune étant un des secteurs d'activité principal.

La commune a envisagé l'urbanisation au nord du Vallon mais au vu des enjeux agricoles (exploitation agricole en extensif) et environnementaux ce scénario n'a pas été retenu.

Le secteur à urbaniser à plus long terme sur Andouillé est aujourd'hui situé à proximité d'une exploitation agricole active. La commune privilégie donc en premier lieu le secteur de Neuville.

Les équipements de la commune sont récents ou ont fait l'objet de rénovation. La station d'épuration communale est par contre en surcharge par rapport à sa capacité actuelle, pour poursuivre l'accueil de population la commune doit revoir ses capacités épuratoires, une étude sur la faisabilité de l'extension de la station d'épuration, actuellement située près de Neuville est en cours.

Mobilité

La commune souhaite que les deux entités Andouillé et Neuville soit reliées par un cheminement cyclable. Les habitants de Neuville pourraient alors se rendre en vélo ou à pieds plus facilement à Andouillé qui concentre les équipements.

Le réseau de liaisons douces est à poursuivre pour faciliter les déplacements des habitants entre les lotissements et les équipements tels que l'école, la place des Croisettes. Le secteur en densification près du cimetière doit pouvoir répondre à une perméabilité dans le déplacement entre le lotissement du Verger et l'école.

Entrées de ville, relation au paysage

Marquer et accompagner visuellement les entrées de ville. La lisière nord du bourg est matérialisée par le Vallon de la rivière d'Andouillé. De la même manière, toutes les autres entrées communales (la rue de Prince au sud et la D23 à l'est et à l'ouest) pourraient bénéficier de traitements paysagers de qualité similaire : bordure bocagère ou ornementale.

Dans le but d'anticiper les futures limites paysagères des zones à urbaniser, la plantation de haies bocagères ou d'alignements d'arbres pourrait matérialiser les contours des zones à urbaniser, et créer une qualité paysagère immédiate à l'issue de la construction de la zone.

Renouvellement urbain, patrimoine et espaces publics

Optimiser le foncier en centre-bourg : Plusieurs secteurs de densification sont à explorer.

Les abords du cimetière, ainsi que les parcelles situées entre la rue du Prince et le ruisseau sont des lieux stratégiques. La restructuration de ces secteurs permettrait de valoriser le patrimoine existant, de recréer des fronts bâtis et permettre la création de logements dans le bourg.

L'îlot situé au carrefour de la rue St Léonard avec la rue le Prince, face à la mairie, présente un potentiel de densification. L'urbanisation de cette dent creuse devra se faire en accord avec l'architecture des bâtisses patrimoniales et sans dénaturer la qualité du cadre paysager.

Valoriser certains espaces libres en leur redécouvrant leurs potentiels. Du fait de sa situation entre le secteur d'habitat ouest et l'école, le cimetière pourrait accueillir des cheminements piétons qui seraient connectés avec le verger situé à l'arrière de la mairie. Le verger situé dans la parcelle faisant face au bar, pourrait en effet devenir un lieu culturel de rencontre en lien avec des moments festifs.

Quant à la placette de Neuville, sa surface et sa position invitent à imaginer des événements locaux.

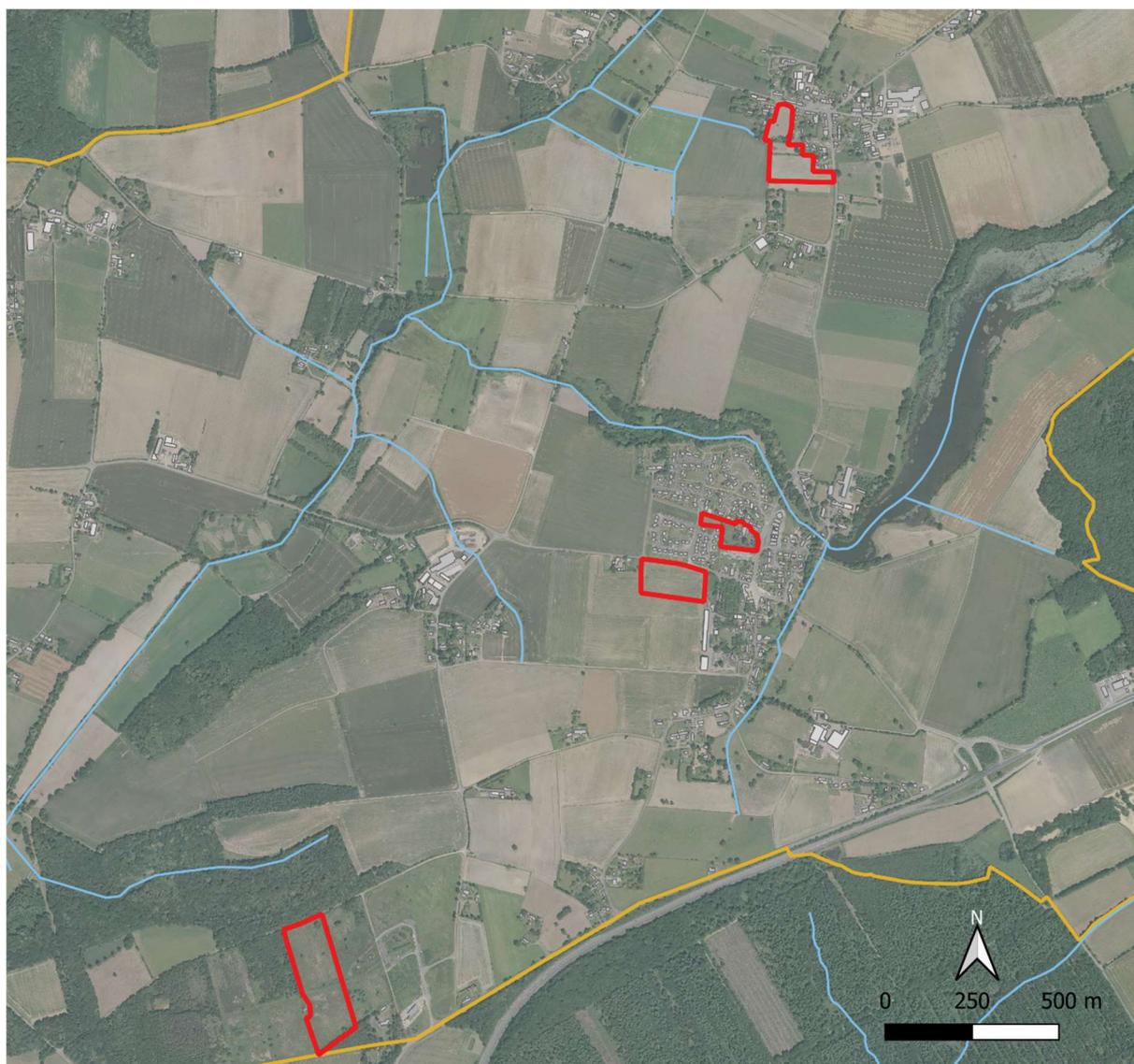
L'aménagement de cet espace public permettrait d'amplifier la complémentarité entre Neuville et Andouillé.

L'aménagement d'une continuité piétonne entre Andouillé et Neuville permettrait de relier plus aisément les deux pôles lors d'animations de ces lieux.

L'aménagement d'équipements verts non-architecturaux sur le secteur 1AU est à privilégier. Il s'agit notamment de préserver la vue et la qualité paysagère de la commune et garder la cohérence du cadre environnant.

E – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Secteurs d'OAP



Orientations d'aménagement N°1.

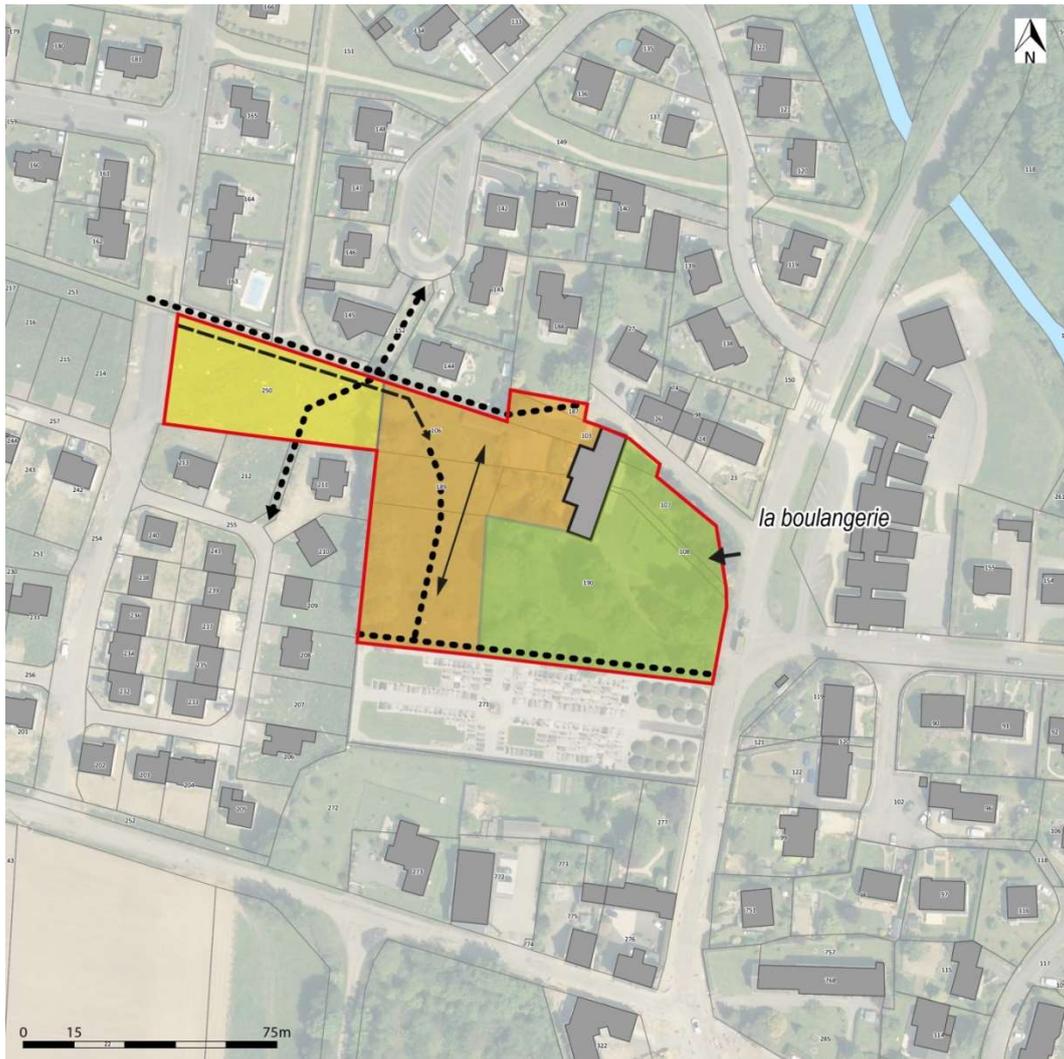
Secteur d'Andouillé - Secteur à destination d'habitat

Enjeux d'urbanisme et de paysage

Le secteur est situé au cœur du bourg d'Andouillé, au nord du cimetière. L'enjeu principal est de compléter l'offre en logement dans la zone urbanisée afin de répondre aux besoins des habitants. Un enjeu de perméabilité piétonne et d'accessibilité au groupe scolaire pour les habitations situées à l'ouest du site.



Schéma d'orientation



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	
	Dominante habitat / secteur plus dense	Bâtiment à démolir	
	Dominante activités	Orientation faitage	
	Dominante équipement	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)	
	Dominante espace vert et de loisirs	Espace public (à restructurer/ à aménager)	
	Renouvellement urbain	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	
Principes de voiries		Point de vue à préserver	
	Maillage principal	Perspective particulière à mettre en valeur	
	Maillage secondaire	Arbres, haies (à préserver / à créer)	
	Principes d'accès	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
	Zone de stationnement à créer		Autre
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

Objectifs et Orientations

Secteur à destination d'habitat. Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, une diversité de typologies de logements sera recherchée soit au sein de l'opération soit au regard du parc de logements existants de la commune.

- Proposer des aménagements et qui s'intègrent dans le paysage environnant.
- Créer des accès et des chemins piétons permettant de relier aisément aux habitations les équipements communaux.

Programmation

Conformément aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha. Le secteur accueillera environ 10% de logements aidés, sauf si les objectifs sont déjà atteints sur la période.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

Principes généraux

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.

L'aménagement de la zone sera autorisé à la condition d'une amélioration du système d'assainissement des eaux usées permettant l'accueil du nombre d'habitants projeté sur le périmètre de l'OAP.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

Orientations d'aménagement N°2.

Secteur d'Andouillé - Secteur à destination d'habitat



Enjeux d'urbanisme et de paysage : Justification de l'OAP

Le site de projet est situé au sud de la rue d'Aubigné (D23) et fait environ 1,8 hectare. Au regard de sa position en limite d'urbanisation et en entrée de bourg ouest, une attention particulière sera portée sur l'intégration du quartier au paysage alentour. L'enjeu principal est de compléter l'offre en logement dans la zone urbanisée afin de répondre aux besoins des habitants.

Objectifs et Orientations

Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, une diversité de typologies de logements sera recherchée soit au sein de l'opération soit au regard du parc de logements existants de la commune.

- Proposer des aménagements qui s'intègrent dans le paysage environnant.
- Créer des accès et des chemins facilitant les déplacements piétons au sein du quartier.

Schéma d'orientation



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
Dominante habitat / secteur plus dense		Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
Dominante activités		Espace public (à restructurer/ à aménager)	Espace public (à restructurer/ à aménager)
Dominante équipement		Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	Point de vue à préserver
Dominante espace vert et de loisirs		Perspective particulière à mettre en valeur	Arbres, haies (à préserver / à créer)
Renouvellement urbain		Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
Principes de voiries		Autre	
Maillage principal		Hydrologie	
Maillage secondaire		Secteur soumis au risque inondation	
Principes d'accès			
Zone de stationnement à créer			
Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre			

Programmation

Conformément aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha. Le secteur accueillera environ 10% de logements aidés, sauf si les objectifs sont déjà atteints sur la période.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

Principes généraux

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.

L'aménagement de la zone sera autorisé à la condition d'une amélioration du système d'assainissement des eaux usées permettant l'accueil du nombre d'habitants projeté sur le périmètre de l'OAP.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

Orientations d'aménagement N°3.

Secteur de Neuville - Secteur à destination d'habitat

Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

Le site de projet est situé au sud de la rue du Gué et fait environ 2.2 ha. Au regard de sa position en limite d'urbanisation, une attention particulière sera portée sur l'intégration du quartier au paysage alentour.

L'enjeu principal est de compléter l'offre en logement dans la zone urbanisée afin de répondre aux besoins des habitants.

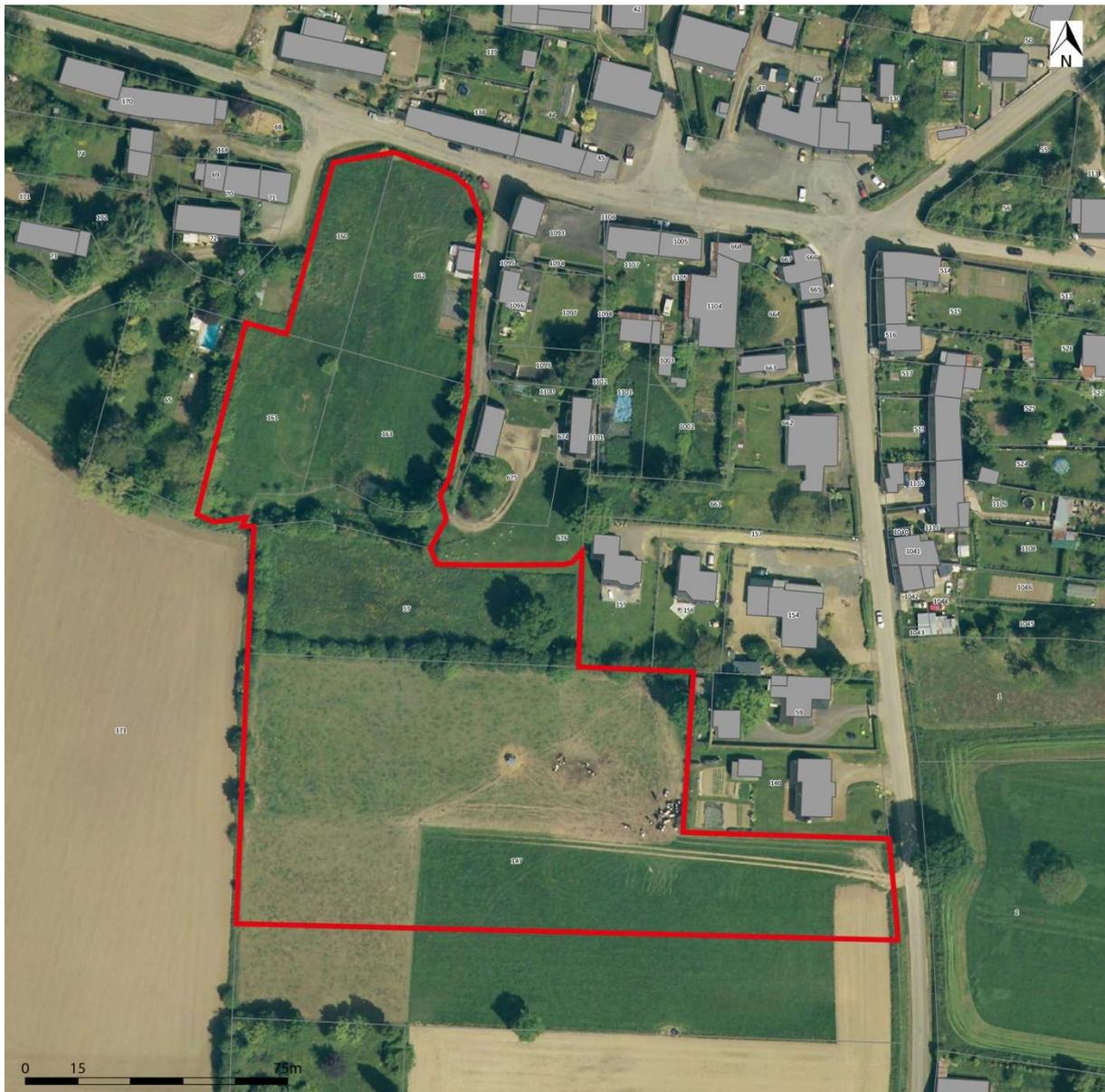


Schéma d'orientation



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	
	Dominante habitat / secteur plus dense	Bâtiment à démolir	
	Dominante activités	Orientation faitage	
	Dominante équipement	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)	
	Dominante espace vert et de loisirs	Espace public (à restructurer/ à aménager)	
	Renouvellement urbain	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	
Principes de voiries		Point de vue à préserver	
	Maillage principal	Perspective particulière à mettre en valeur	
	Maillage secondaire	Arbres, haies (à préserver / à créer)	
	Principes d'accès	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
	Zone de stationnement à créer		Autre
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

Objectifs et Orientations

Secteur à destination d'habitat. Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, une diversité de typologies de logements sera recherchée soit au sein de l'opération soit au regard du parc de logements existants de la commune.

- Proposer des aménagements qui s'intègrent dans le paysage environnant.
- Créer des accès et des chemins facilitant les déplacements piétons au sein du quartier.
- Préserver la zone humide située au cœur du quartier et limiter l'impact des aménagements piétons permettant de traverser le quartier.

Les espaces naturels zones humides et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

Programmation

Conformément aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha. Le secteur accueillera environ 10% de logements aidés, sauf si les objectifs sont déjà atteints sur la période.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

Principes généraux

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 50 % de la zone.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

Orientations d'aménagement n°4.

ZAC des Bruyères - Secteur à destination d'activités

Le Site

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée des Bruyères s'étend sur une superficie de 18 hectares au lieu-dit « La Lande Pleine », sur la commune d'Andouillé-Neuville. La ZAC est aménagée en partie par la zone d'activité Eco-Parc.

« C'est un ensemble naturel et urbain situé sur les communes d'Andouillé-Neuville et de Saint-Aubin d'Aubigné, intégrant le bois de Chinsève et des corridors écologiques reliant ce bois aux cours d'eau qui sillonnent le site. Cet ensemble paysager de grande qualité est traversé par la route d'Antrain (RD 175).»

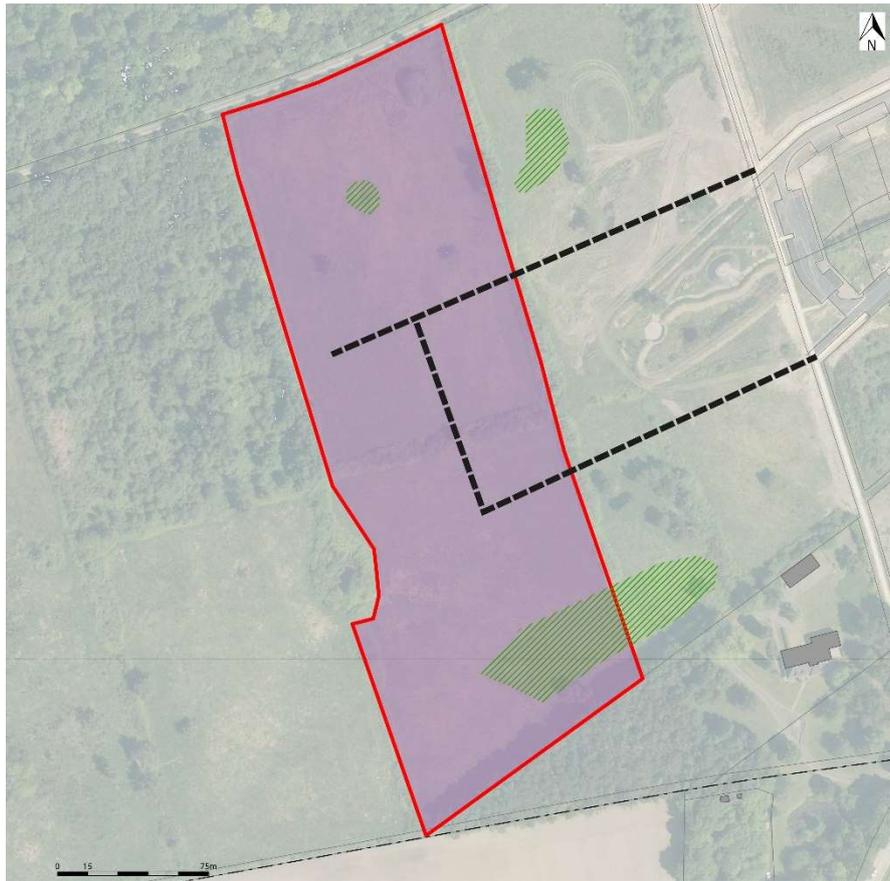
Extrait du SCoT du Pays de Rennes



Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

L'enjeu principal de cette zone est l'accueil d'activités nouvelles sur le territoire du Val d'Ille Aubigné ainsi que la création d'emplois nouveaux.

D'un point de vue environnemental et paysager, l'enjeu majeur est de limiter l'impact des aménagements extérieurs (chemins piétons, espaces verts, voiries ...) et constructions sur l'environnement alentour. La présence de boisements et de zones humides à proximité et au sein du secteur de l'OAP notamment devront être pris en compte dans les principes d'aménagement. La préservation des zones humides et la création de haies pourront participer à cette prise en compte.



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	
	Dominante habitat / secteur plus dense	Bâtiment à démolir	
	Dominante activités	Orientation faitage	
	Dominante équipement	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)	
	Dominante espace vert et de loisirs	Espace public (à restructurer/ à aménager)	
	Renouvellement urbain	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	
Principes de voiries		Point de vue à préserver	
	Maillage principal	Perspective particulière à mettre en valeur	
	Maillage secondaire	Arbres, haies (à préserver / à créer)	
	Principes d'accès	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
	Zone de stationnement à créer		Autre
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

Programmation de la ZAC

Le projet de la ZAC des Bruyères est porté par la Communauté de Communes du Val d'Ille Aubigné.

La programmation doit permettre d'offrir un large spectre de possibilités : accueil de petites entreprises, de bureaux, de grandes industries s'implantant sur des lots de plus d'un hectare.

À l'entrée du parc d'activités, un second bâtiment d'ateliers pourra être réalisé par la Communauté de Communes. Les activités de types bureaux tertiaires pourront s'implanter sur des petits lots d'environ 500 à 1 000 m² situés entre les deux voies desservant le parc d'activités.

Ces lots sont organisés de part et d'autre d'un espace central qui se compose de 2 éléments :

- un stationnement mutualisé pour les entreprises limitrophes,
- un espace central paysagé et de détente organisé autour d'une mare

Les espaces naturels zones humides et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

La deuxième tranche de la ZAC représente environ 9 hectares dont plusieurs zones humides à protéger.

Principes généraux

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.