

# PLUi Val d'Ille - Aubigné Saint-Gondran

*Orientations d'aménagement et de programmation*

*Cahier communal*

*Approuvé le 25 février 2020*

## A – Présentation de la commune

### Chiffres clés

Population - 2015	535		
Taux d'évolution de la population - 2008-2013 (%)	1,5	Nombre de logements - 2013	208
Nombre de ménages - 2013	197	Part des maisons - 2013 (%)	98,5
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	242	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	87
Pourcentage d'actifs travaillant hors de leur commune de résidence – 2013	89,4	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	4,6

### Note historique

Le cadastre napoléonien nous renseigne sur la composition du bourg au environ de 1800. Une petite église sur son enclos paroissial est entourée de quelques longères ou métairies dispersées. Le réseau viarie était avant tout un réseau de chemins en connexion avec les zones bocagères exploitées. Le tracé de l'actuelle D 80 a facilité la traversée du bourg, mais a également redonné une tout autre logique à la manière dont le bâti est orienté par rapport aux voiries. Voilà l'une des explications sur le positionnement de l'église en marge de la centralité, aujourd'hui matérialisée par le carrefour entre la D 80 et la Rue de l'église.

Ce repositionnement du cœur du bourg induit par la route départementale est une problématique majeure pour la commune qui cherche à unifier un espace central.



Cadastre napoléonien, photographie

### Contexte géographique

Saint-Gondran se situe à l'ouest du territoire en limite nord du bassin rennais avant les premiers contreforts au Nord. La commune est située à une altitude moyenne de 101 mètres et constitue le point

le plus haut du territoire du Val d'Ille Aubigné. Elle présente un paysage diversifié et très marqué par la présence de l'eau, le ruisseau des Villandes et celui de Couesbouc traversent la commune, de nombreux plans d'eau comme ceux près de Caradeuc et de la Vallée de Couesbouc créés une ambiance naturelle marquée. De plus, la commune compte quelques bois, notamment près des Mottays et de la Vallée au sud-est.

Le bourg de Saint-Gondran est traversé par la D80. Le long de cet axe, la zone agglomérée a pris place mais reste peu étendue. Le long de la route, la mairie marque l'entrée du bourg. Elle s'accompagne de la bibliothèque et plus loin, la place de marché avec un espace café et une salle polyvalente. L'ancienne église, à l'écart, constitue le cœur historique aujourd'hui délaissé.



## **B - Enjeux et objectifs d'aménagement – justification du projet**

### **L'accueil de population**

La commune est de petite taille et la majorité des habitants résident dans le bourg. Il y a peu d'habitat diffus à l'exception du hameau du Chesnot qui s'est développé ces dernières décennies de l'autre côté du ruisseau des Fontaines. Ce hameau qui comprend plus d'une vingtaine de maisons s'étend le long de la route du Chesnot depuis la D80 jusqu'au pont du Gué. La commune compte aussi quelques hameaux et longères dispersés dans la campagne.

La commune est en progression démographique depuis peu et c'est en partie lié au dernier lotissement de la Touche Mulon. L'objectif du PLH est de produire environ sept logements par an. La commune produit environ 5 logements par an depuis les années 2000. Pour répondre à ce besoin, Il est prévu, à court terme la réalisation de 24 lots au sud-ouest du bourg.

A plus long terme, une réserve foncière au nord est inscrite au zonage pour permettre à la commune d'anticiper sur ces besoins au-delà de 2025.

La station d'épuration dispose des capacités de 600 équivalent / habitants ce qui est suffisant au regard du développement projeté.

### **Développer une centralité pour le bourg**

Le bourg de Saint-Gondran s'est développé depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle le long de la D 80. La partie historique liée à l'église est située au sud de cet axe. Cet écart entre le cœur historique et l'axe structurant du développement urbain ne permet pas de définir une centralité évidente.

Le principal objectif va être de densifier le bourg dans sa partie agglomérée pour concentrer les logements à proximités des services et des lieux d'animation. Ces opérations de renouvellement urbain doivent aussi permettre de compléter le réseau de circulation douce au sein du tissu aggloméré ce qui permettra par ailleurs d'y connecter les futures zones de développement en extension. Toutefois, les possibilités de renouvellement urbain sont très limitées à l'est du bourg en raison du caractère humide de la zone. Le secteur du Chesnot est densifiable, mais cela n'est pas souhaitable si l'on veut que le centre-bourg reste dynamique.

Le Café du Commerce, au carrefour de la D 80 et la rue de l'église est actuellement vacant. Il reste cependant un point de référence dans la commune pour les rassemblements.

Il a récemment été créé un espace de stationnement face à la Mairie. C'est autour de cet espace que les efforts en termes d'aménagement doivent être accentués. L'objectif est de faire de la place Guillemer un lieu de convergence et un élément de centralité pour la commune.

Le traitement de la partie centrale de la RD 80 permettra de marquer l'espace en direction de l'ancien bourg (place de l'église). Cette évolution s'accompagne d'une évolution du front bâti (mairie, bibliothèque). L'objectif est de définir un lieu répondant à la notion de place du village et d'en faire un espace mixte qui s'adapte aux besoins et aux usages. Pour cela il faut re-formaliser l'espace public en cohérence avec la notion d'entrée de bourg. Le nouvel espace public devra réinstaurer un dialogue avec les bâtiments existants (carrefour avec la RD 27, bâtiments d'angle), et aussi avec le projet de pôle d'équipement mairie/bibliothèque. Cet espace devra être un espace public apaisé par un traitement de qualité, l'objectif étant de gommer la lecture de la départementale.

Ce projet d'aménagement s'étend sur un linéaire de près de 150 mètres avec au départ le réaménagement du pôle commerce. Un premier espace public ponctue la RD 80. La relocalisation

envisagée de la salle polyvalente et la réanimation de la fonction café doivent permettre de créer un lien d'animation conforté par le réaménagement de l'espace public attenant.

Le projet de réaménagement de la centralité s'appuie sur un second point stratégique autour de la mairie. Le pôle d'équipement projeté permettra de dégager un second parvis. Ainsi se dessine un large espace apaisé avec des zones piétonnes et des espaces publics recomposés.

Au Nord, l'aménagement de l'entrée du bourg au droit du hameau des Chesnot repose sur la réduction de la bande de roulement et sur la mise en place de bordure. Les emprises du carrefour seront reconfigurées à l'intersection entre les voies du Clos du Verger / du Chesnot et de l'impasse du Cassel.

### **Répondre aux enjeux de mobilité**

La D 80 enregistre un trafic de 2 800 véhicules par jour, ce qui n'est pas sans causer quelques problèmes sécuritaires et sonores. La configuration de la commune étant organisée en fonction de cet axe routier, les espaces et activités rassemblant du public sont déportés sur des espaces annexes. Le réseau de cheminements doux doit permettre de palier à cela et permettre aux piétons et cyclistes de circuler en dehors de cet axe passant.

La question des déplacements internes est aussi un sujet important. Les réalisations successives de lotissements standardisés en impasses empêchent la mise en place d'une trame lisible d'espace public (rue, places) notamment pour les modes doux. Les quelques connexions entre lotissements ne suffisent pas à créer un système cohérent et perméable susceptible d'établir un lien fort avec le centre ancien. De fait les nouveaux quartiers sont isolés du reste de la partie agglomérée.

Hormis l'apaisement de la RD 80 et l'effacement de l'aspect routier de la voie, le projet de la commune est de mailler la zone agglomérée d'un réseau dense de cheminement piéton qui s'appuie sur un parcours à travers les différents étangs au nord du bourg. A partir de là, le réseau se diffuse vers la zone agglomérée en direction des équipements mais aussi des futurs quartiers.

La desserte des quartiers au sud de l'église devra être programmée à l'occasion des opérations d'aménagements ou de renouvellement urbain prévues au plan.

En terme de réseau viaire, le désenclavement des quartiers devra être assuré par la réalisation de voiries suffisantes, connectées entre-elles, notamment au nord pour desservir le plus simplement possible les lotissements futurs. Des liens seront établis avec les lotissements récents conformément à ce que prévoyait leur plan initial.

### **Récréer des lisières paysagères**

L'objectif du projet urbain est de rééquilibrer le développement urbain projeté sur la frange nord du bourg pour mieux en affirmer la centralité. Il s'appuie pour cela sur plusieurs secteurs de développement adaptés au regard des besoins en logements de la commune.

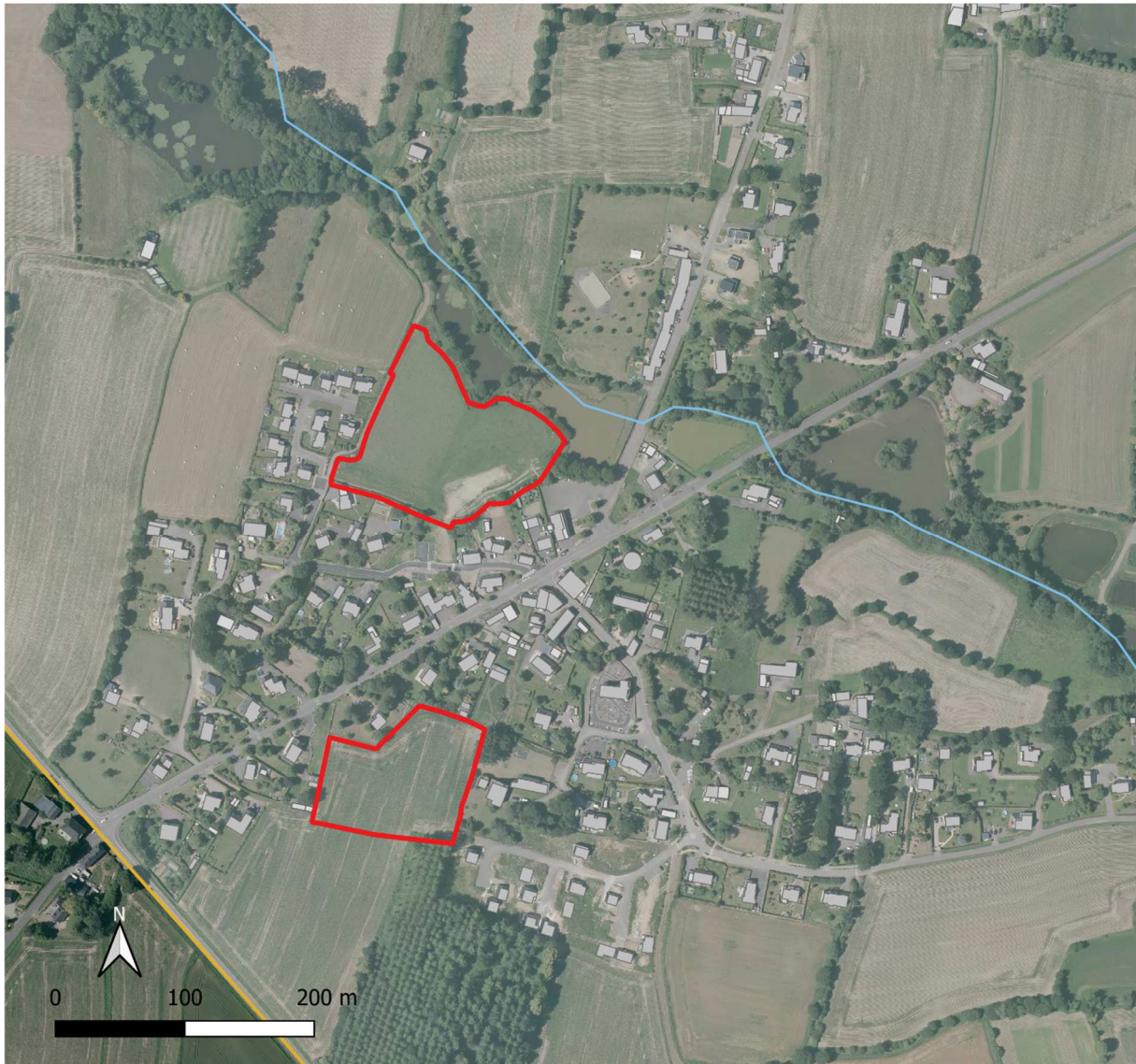
Côté Sud, l'urbanisation est recadrée afin de limiter l'extension sur des terrains agricoles. Le réaménagement de grandes parcelles devra permettre de densifier ce secteur et d'aménager les dernières dents creuses.

Côté Nord, un secteur de développement de 2,5 hectares permettra de répondre au besoin de la commune à l'horizon du PLUi, soit 2030. Cette réorientation du développement urbain vers le Nord permettra de s'approprier les vallons et étangs pour en faire une couture urbaine entre le Sud et le Nord de l'agglomération. A terme, au-delà du PLU, l'urbanisation devrait se poursuivre pour liaisonner au mieux les deux parties de l'agglomération. L'appui du développement urbain sur ces vallées induit la création d'aménagements spécifiques, de liaisons en modes actifs, de traitement paysager (maintien des perceptions visuelles).

La zone humide centrale est également un atout à valoriser en termes de patrimoine paysager sur lequel le bourg pourrait s'appuyer à l'est en y trouvant une limite d'implantation paysagère logique.

## C- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

### Secteurs d'OAP



## Orientations d'aménagement N 1 : Le Logis

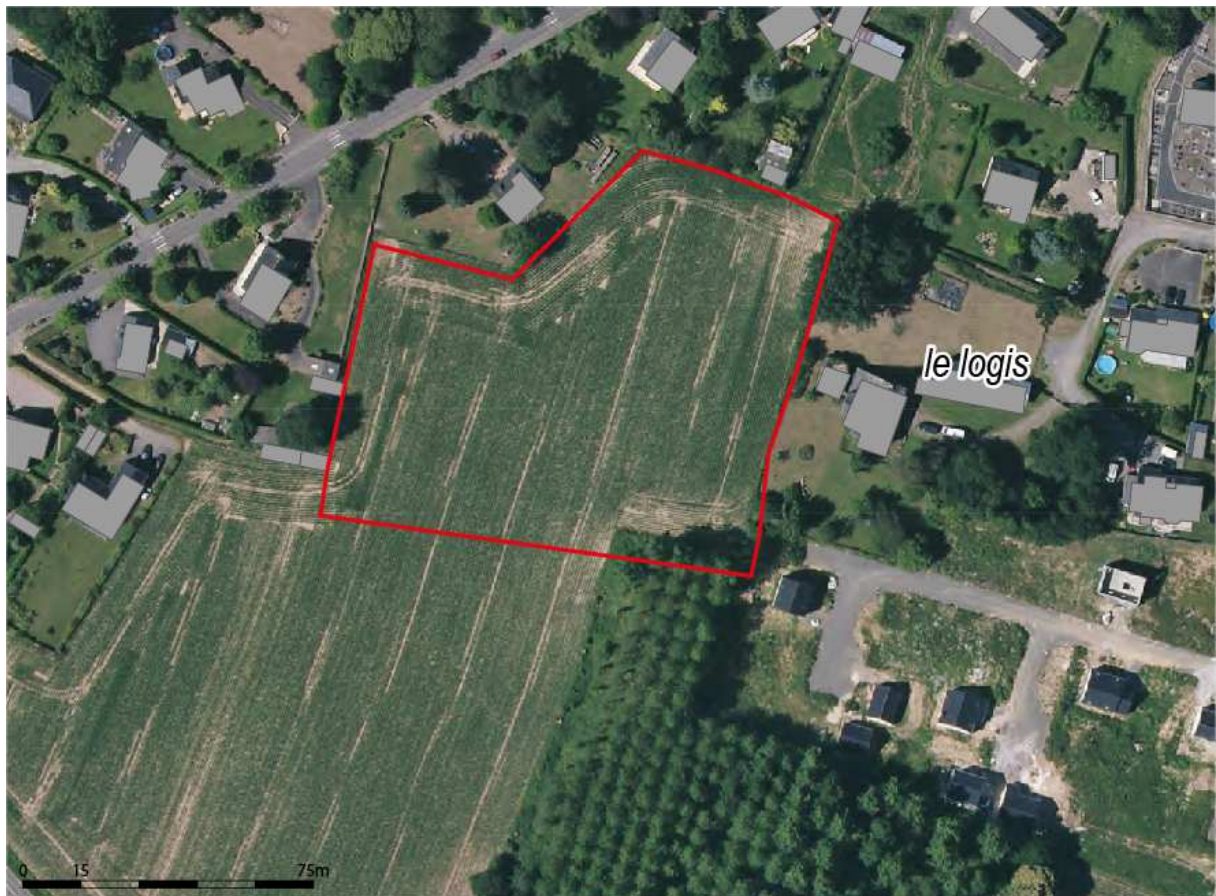
### Descriptif du site

Le secteur du Logis se situe sur la frange sud bourg de la commune de Saint-Gondran, à environ 200 m de l'église. Il occupe une superficie de 0,9 hectare. Le site est actuellement enclavé bien que desservi par un chemin rural qui longe les parcelles concernées. Toutefois le secteur à urbaniser se situe dans le prolongement du lotissement "Le logis" en phase de commercialisation. Ce lotissement est desservi par une rue qui vient buter à l'angle Sud est de la zone AU (cf. plan ci-dessous).

Le site est constitué principalement de parcelles cultivées au milieu de parcelles bâties :

- Au nord, des pavillons prennent place en bordure de la D80 auxquelles elles ont un accès direct.
- A l'est, de l'habitat pavillonnaire diffus ainsi que le nouveau lotissement.

C'est donc dans un environnement contraint et déjà bâti que la nouvelle zone AU prend place.



### **Enjeux d'urbanisme et de paysage.**

L'enjeu urbain principal est de remailler le bourg afin de l'ouvrir sur la RD 80 et permettre un accès aisé au futur centre. Pour cela, il est nécessaire de prolonger la voie de desserte du lotissement du Logis jusqu'à la RD 80. Cette voie ne doit pas être une voie de circulation automobile mais une rue avec un espace public partagé.

L'aménagement du quartier devra aussi permettre aux nouveaux habitants de relier la centralité en modes actifs par des cheminements sécurisés.

Au sud, l'opération doit proposer un aménagement cohérent assurant une lisière urbaine durable entre la zone agglomérée et les terrains agricoles. L'aspect paysager du quartier devra être développé par des plantations hautes tiges et des clôtures végétales plutôt que maçonnées.

### **Objectifs**

Afin de valoriser cette nouvelle limite urbaine, parallèlement à la densification des parcelles au sud ouest du bourg les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- densifier le bourg dans sa partie agglomérée pour concentrer les logements à proximité des services et des lieux publics. Ces opérations de renouvellement urbain doivent aussi permettre de compléter le réseau de circulation douce au sein de la structure urbaine.
- recomposer une trame végétale qui traverse la commune d'Ouest en Est, le long de cette nouvelle lisière urbaine sud en aménageant des cheminements piétons reliant les chemins existants.

### **Principes d'aménagement**

Les principes d'aménagement proposés sont les suivants :

Au Sud de l'opération, un accès doit être aménagé en voie de desserte depuis la RD et permettant une liaison entre la départementale et le débouché du lotissement du "logis". Cette voie doit être traitée en frange paysagère traditionnelle avec des plantations hautes tiges sur sa rive sud et un fossé naturel.

A partir de cette voie, la desserte des lots de l'opération se fera par un axe Nord-Sud dont le tracé sur le plan joint n'est fourni qu'à titre indicatif. Cette voie desservira des raquettes pour des opérations en lots libres ou éventuellement d'habitat groupé ou semi collectif.

Le réseau piéton interne à la zone devra prévoir des réserves pour se connecter à des cheminements futurs tels qu'inscrits au plan (ces cheminements n'étant pas encore réalisés).

### **Éléments de programmation**

Le projet devra permettre la réalisation d'une vingtaine de logements et ainsi d'assurer une partie de la production nécessaire à la commune à court-terme.

Ce projet devra s'inscrire dans une démarche de greffe urbaine afin de connecter le futur quartier au lotissement existant. Il devra développer un espace public de quartier et un environnement respectueux du caractère rural de la commune. Le projet devra faire l'objet d'une étude fine d'insertion paysagère notamment la vue depuis le Sud du bourg.



Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, une part de 10 % de logements aidés sera demandée, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

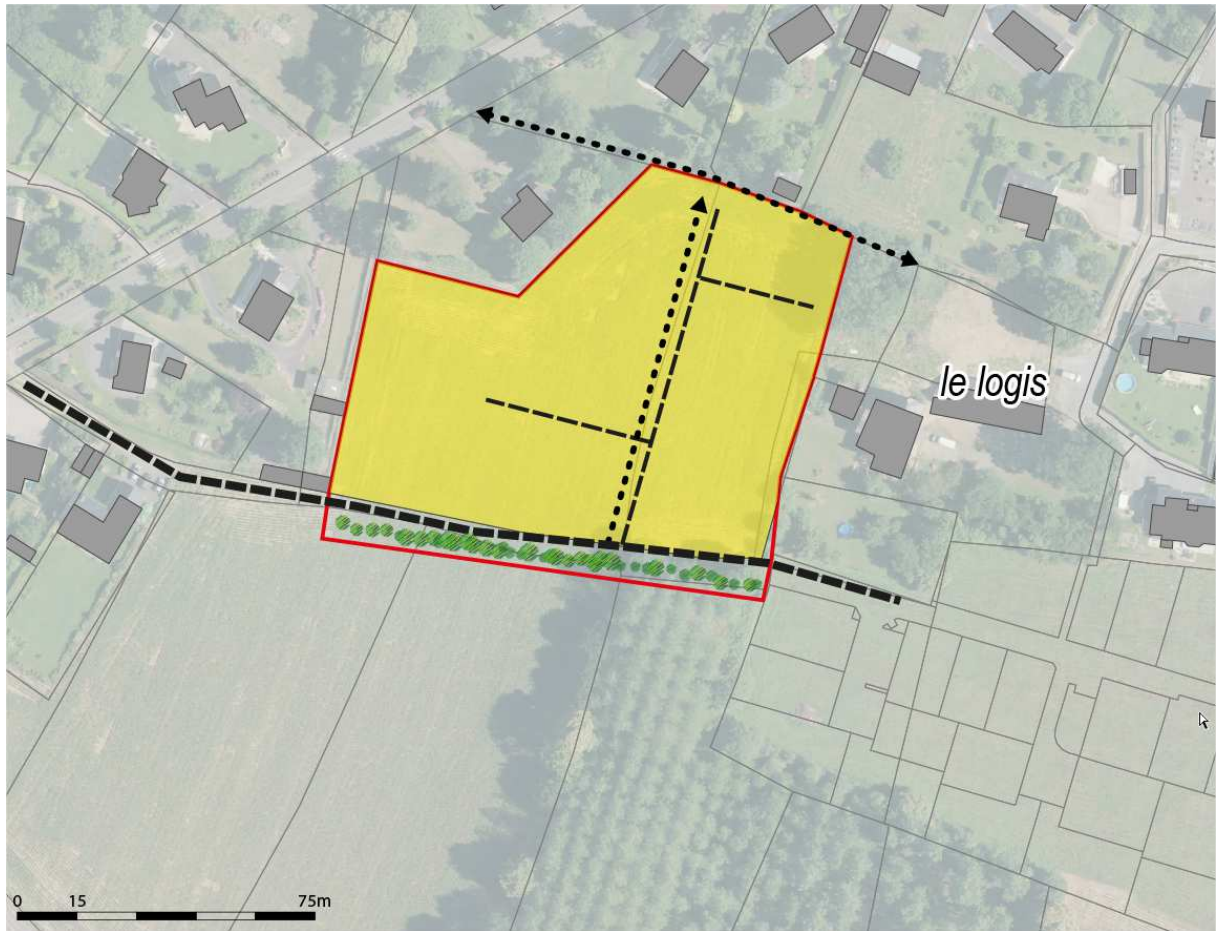
- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par 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.

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 (dispositions graphiques)



<b>Légende</b>		<b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b>	
<b>Vocation de la zone</b>		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)	
<b>Principes de voiries</b>		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		<b>Autre</b>
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

## **Orientations d'aménagement N 2 : La Touche Mulon- le Hil Gicquel**

### **Descriptif du site**

Le site de la Touche Mulon - le Hil Gicquel couvre une superficie d'environ 2.5 hectares. Il est positionné au Nord du bourg, de part et d'autre d'un lotissement récent d'une douzaine de maisons.

Il se place dans une alternance de paysages ouverts puis fermés par le bâti ou le végétal. On note une absence de perception sur l'église et son clocher. Le vallon et ses zones humides au nord marquent la limite durable de l'urbanisation.

### **Enjeux d'urbanisme et de paysage.**

L'enjeu de cet aménagement est de renforcer la relation entre la zone bâtie et le centre-bourg avec la vallée :

- en accentuant les effets de fenêtres et en développant les accroches sur l'espace public,
- en mettant en valeur les perceptions de la vallée depuis les voies d'entrées de bourg,
- en réalisant une couture urbaine par l'appropriation des vallées lors de l'aménagement des secteurs d'extension qui se positionnent de part et d'autre des vallées,
- en élargissant l'aire d'attractivité du centre-bourg par la mise en place de liens piétonniers ou/et routiers évidents.

### **Objectifs**

Le projet poursuit l'objectif de réussir l'insertion du nouveau quartier dans son environnement urbain en proposant un décroisement de la trame de voirie et en l'ouvrant sur la vallée et le bourg:

- En utilisant la voie de desserte du lotissement existant pour desservir la partie Est et la partie Ouest de la zone,
- En proposant un plan d'aménagement qui préserve la perspective inscrite au plan,
- En restaurant les milieux naturels de fonds de vallées,
- En aménageant des lieux de découverte du site pour les riverains sans affecter leur caractère humide,
- En créant des liaisons entre les différentes entités naturelles. Ces liaisons permettront également de mettre en valeur la trame verte et la bleue. Elles pourront être variées : cheminements; coulées vertes ; aire naturelle de loisirs.
- Les espaces naturels en zones humides et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de la réalisation des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

### **Programmation**

Ce projet devra permettre la réalisation de plus de 30 logements et ainsi d'assurer une partie de la production nécessaire à la commune à court-terme.

Ce projet devra s'inscrire dans une démarche de greffe urbaine afin de connecter le futur quartier au lotissement existant.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, une part de 10 % de logements aidés sera demandée, sauf si les objectifs du PLH 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.

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 (dispositions graphiques)



<b>Légende</b>		<b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b>	
<b>Vocation de la zone</b>		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)	
<b>Principes de voiries</b>		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	<b>Autre</b>	
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation