

PLUi Val d'Ille-Aubigné

Vieux-Vy-sur-Couesnon

Orientations d'aménagement et de programmation

Cahier communal

Approuvé le 25 février 2020

A - Chiffres clés

Population 2013	1 131
2017	1 219

Taux d'évolution de la population - 2008-2013 (%)	4,5	Nombre de logements - 2013	570
Nombre de ménages - 2013	457	Part des maisons - 2013 (%)	96,3
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	412	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	77
Pourcentage d'actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	77,9	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	5,5

B - Note historique

Au milieu du Moyen Age, vers les X^e XI^e siècles, lorsque le village a pris le nom de *Vetus Victus* qui signifie « Vieux village » en latin, il existait deux mottes féodales dans la commune : l'une à Orange et l'autre à Bourguel. Le site d'Orange a été le site d'installation du campement des troupes bretonnes en juillet 1488 en préparation de la bataille de Saint-Aubin-du-Cormier entre les Bretons et les Français.

A la fin du XVIII^e siècle, les moulins formaient une industrie prospère, l'activité papetière de ces différents moulins, implantés en bordure du Couesnon, a fortement marqué le paysage architectural de la commune. A cette même époque, le village comptait une population de 1 172 habitants. Au XIX^e siècle, grâce à l'exploitation de la mine de la Touche, à Brais.

Au XIX^e siècle l'activité économique du village² était en plein essor du fait de l'activité minière. Mais ce n'est qu'en 1905 que l'électricité arrive dans le bourg.

Le territoire de la commune ne se développe qu'à partir de la fin du XX^e siècle principalement sous forme de maisons individuelles, le long des voies de communications.

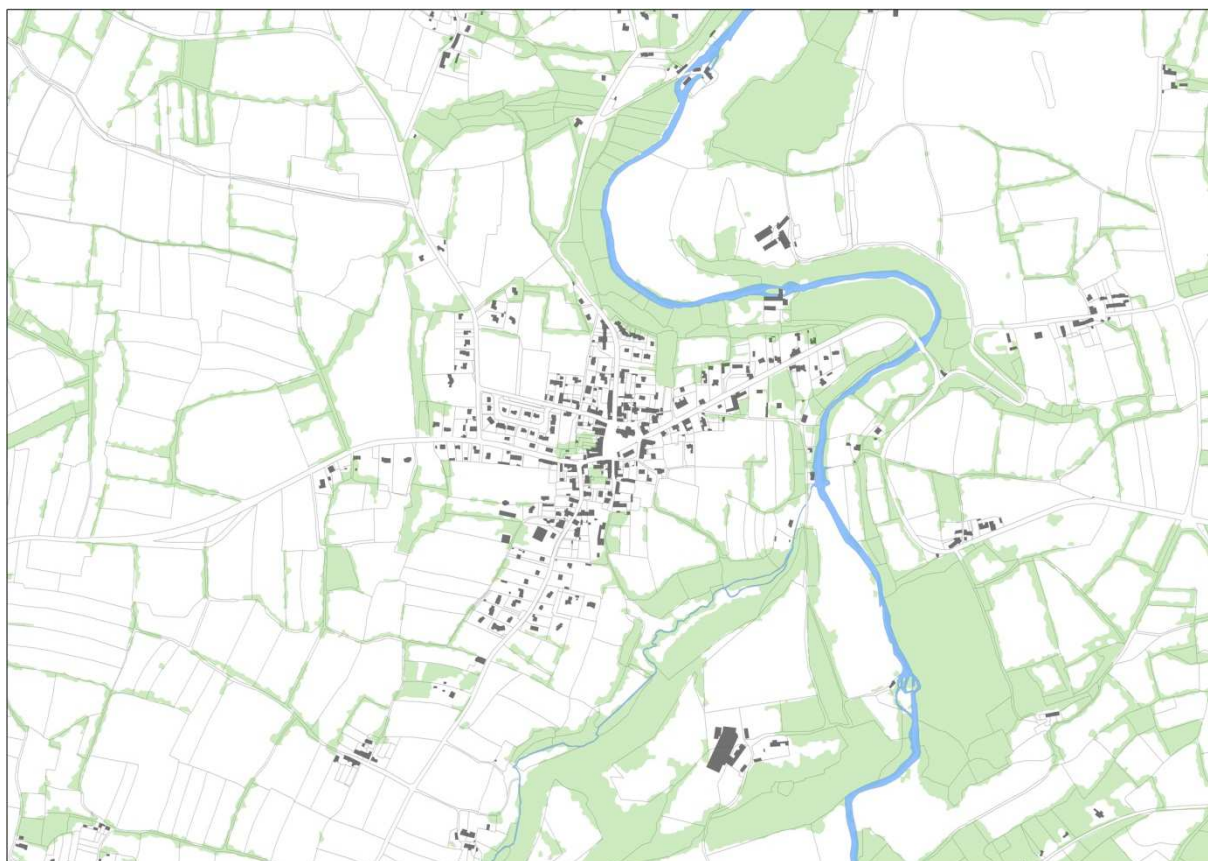


Cadastre napoléonien, photo aérienne

C - Contexte géographique

Le village de Vieux-Vy-sur-Couesnon, qui s'étend sur 2 156 hectares, se situe à mi-chemin entre Rennes (33 km) et Saint-Malo (35 km). Le territoire est logé sur la rive gauche d'un méandre du Couesnon, cours d'eau quelque peu encaissé qui finit sa course dans la baie du Mont-Saint-Michel.

D'après la carte de l'État-Major (1820-1866), le bourg est né autour de l'église qui constitue encore aujourd'hui le centre-bourg dont l'altitude dépasse de 33 mètres le niveau du Couesnon. Ce monument religieux a d'ailleurs été bâti sur un carrefour entre les routes de Sens-de-Bretagne/Fougères (axe Est-Ouest) et de Gahard/Chauvigné (axe Nord-Sud). Finalement, le paysage de la commune est relativement escarpé au Nord et à l'Est tandis que le Sud et l'Ouest du territoire sont plutôt plats, ce qui lui vaut d'être remarquable.



Contexte géographique

Aujourd'hui la place du marché encadrant l'église est le centre d'activité de la commune bien que le tissu urbain se soit étendu le long des routes qui forment le carrefour. La tâche urbaine du village prend l'aspect d'une croix plus ou moins régulière. Cependant la population de Vieux-Vy-sur-Couesnon a tendance à stagner : on comptait 1 150 habitants en 2014 ce qui correspond à une dizaine près au nombre d'habitant qui peuplait la commune en 1793.

D – Enjeux et objectifs d'aménagement – justification du projet

Accueillir des habitants près du centre-bourg

La commune de Vieux-Vy sur Couesnon a pour ambition un développement démographique mesuré avec un objectif de 6 logements par an, inscrit au Programme local de l'habitat 2019-2024. Sur la période de PLUI, la commune accueillera environ 70 logements. Il s'agit de ramener des habitants en grand majorité dans le bourg, en densifiant ainsi les espaces urbanisés. Trois sites ont été identifiés sur la commune. Un hameau identifié comme STECAL au sud du bourg, pourra également accueillir des nouvelles constructions.

Au-delà de l'accueil d'habitant, la commune mène des études sur autour du regroupement de ses équipements scolaires et de la sécurité des déplacements. En effet aujourd'hui les écoles primaire et maternelle sont sur deux sites, de part et d'autre de la rue Yvonnice Laurent, la cantine est sur un troisième site.

Entrée de ville, espaces publics et déplacements

La création d'un aménagement plus confortable pour les piétons (enfants, personnes âgées, vélos) sur les rues du centre-bourg permettrait de favoriser l'accessibilité entre le site de la nouvelle école et la salle des fêtes actuelle et de valoriser la place de l'église et le patrimoine alentour.

Le projet de la nouvelle école devra s'articuler avec les quartiers futurs en extension à l'ouest et au sud. Ainsi l'accessibilité du site par les modes actifs (piétons, cycles) doit être facilitée et l'accès en véhicule doit être envisagé de manière sécurisée pour les familles.

Un maillage de voirie et liaisons piétonnes cohérent doit permettre de relier les quartiers entre eux et rejoindre facilement les équipements.

Les secteurs de renouvellement urbain identifiés peuvent faciliter l'aménagement de cheminements piétons pour traverser les cœurs d'îlots.

Centre-bourg et son patrimoine bâti (volumétrie, cohérence architecturale et matériaux, implantation, densité...)

Les projets en renouvellement urbain et des secteurs en entrée de bourg doivent s'intégrer de manière harmonieuse au bâti patrimonial préexistant. Ainsi la volumétrie et l'implantation dans la pente des habitations et équipements devront prendre en compte les orientations de faitage alentour et les implantations traditionnelles adaptées au relief.

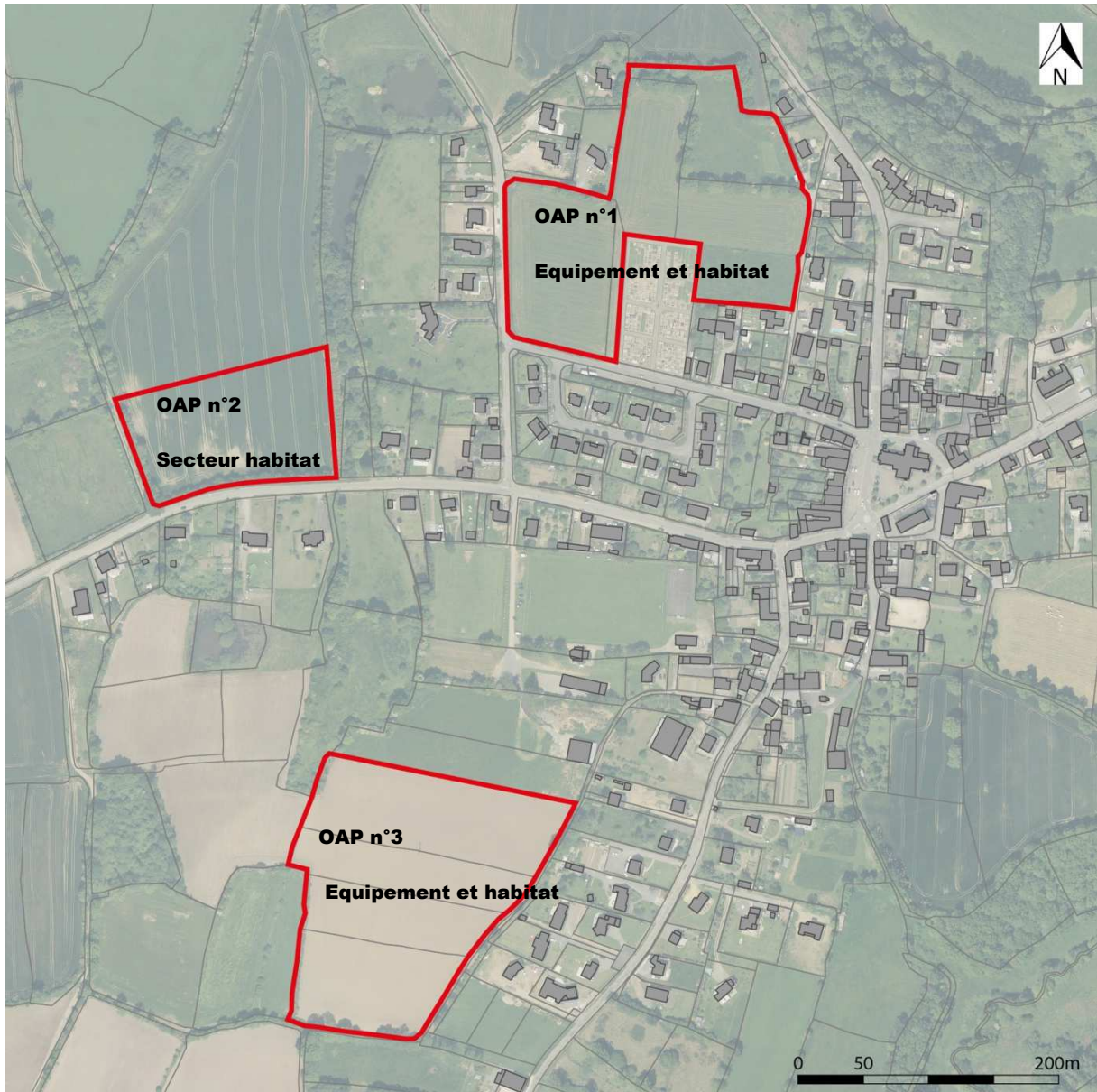
Les sites d'équipements scolaires qui seront déplacés sur le secteur Ouest pourront être rénovés afin de valoriser le patrimoine ancien du bourg. Ils pourront accueillir des équipements communaux ou bien des logements.

Préserver et renforcer les lisières paysagères : des extensions bien positionnées, bien intégrées au paysage et anticiper les futures lisières d'urbanisation

Les secteurs d'extensions situés à l'ouest et au centre du bourg de la rue Jean Lizé et au nord de la rue Pierre Hubert s'intégreront au mieux dans l'environnement paysager afin de valoriser l'entrée dans la zone urbanisée.

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

Secteurs d'OAP



Orientations d'aménagement N°1. Rue du Mont Saint Michel

Secteur à destination d'habitat et d'extension du cimetière

Enjeux d'urbanisme et de paysage

Il y a un enjeu de conforter la zone urbanisée et créer des logements au plus près des services de la commune. Il s'agit également de permettre l'extension du cimetière.



Objectifs

Les principaux objectifs de ce secteur sont :

- La création de logements de typologies variées qui répondent aux besoins des habitants du territoire et des nouveaux arrivants.
- La connexion de ce quartier d'habitat avec le centre-ville et les autres quartiers de la commune.

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

Dans les secteurs d'habitat, pourront se développer des typologies variées, habitat groupé, lot individuel voire semi-collectif. Le nombre minimum de logements sera défini au regard de l'emprise nécessaire aux équipements collectifs (cimetière, stationnement) et de la surface restante dédiée à l'habitat.

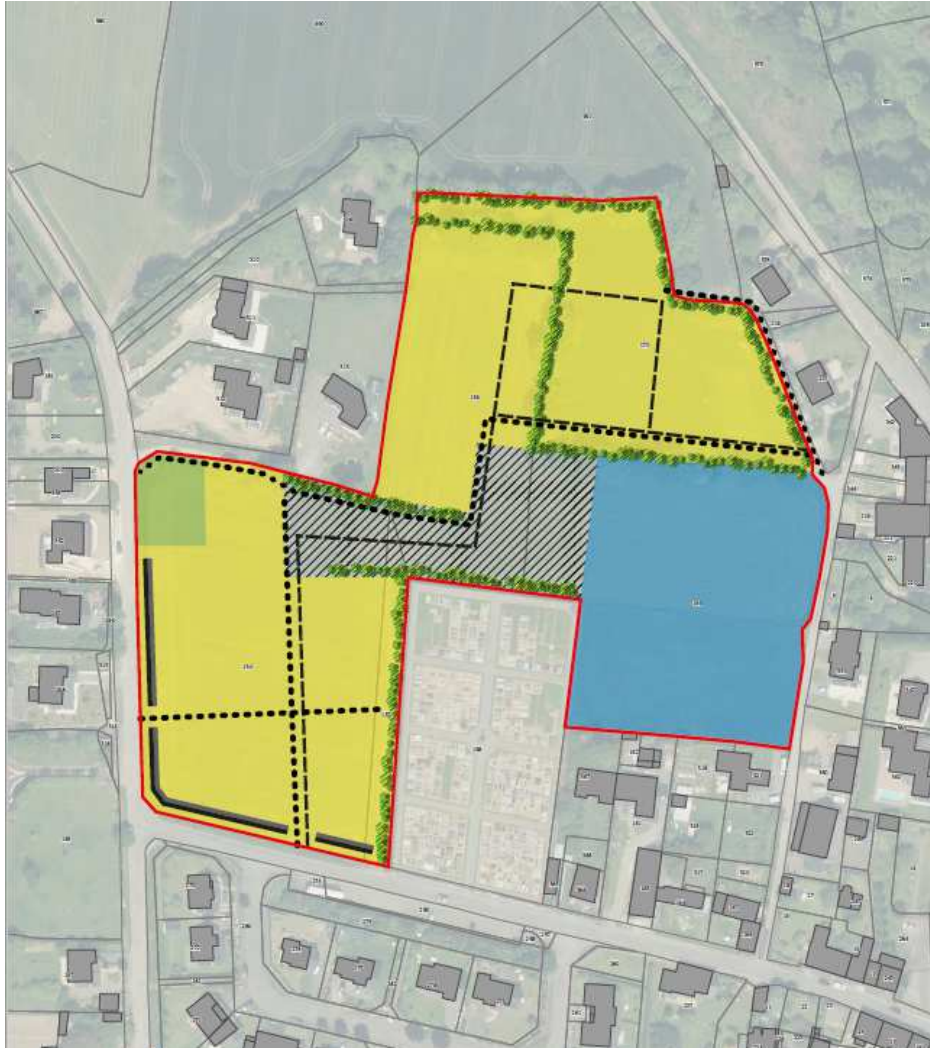
Conformément aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha. Le secteur accueillera environ 15% de logements aidés, sauf si les objectifs sont déjà atteints sur la période. Les logements aidés comprennent les logements locatifs sociaux (de type PLUS, PLAI, PLS) et les logements en accession sociale (de type PSLA, PTZ ou minoration du prix du foncier par un dispositif d'aide sociale).

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.

Schéma d'orientation



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

Orientations d'aménagement n°2.

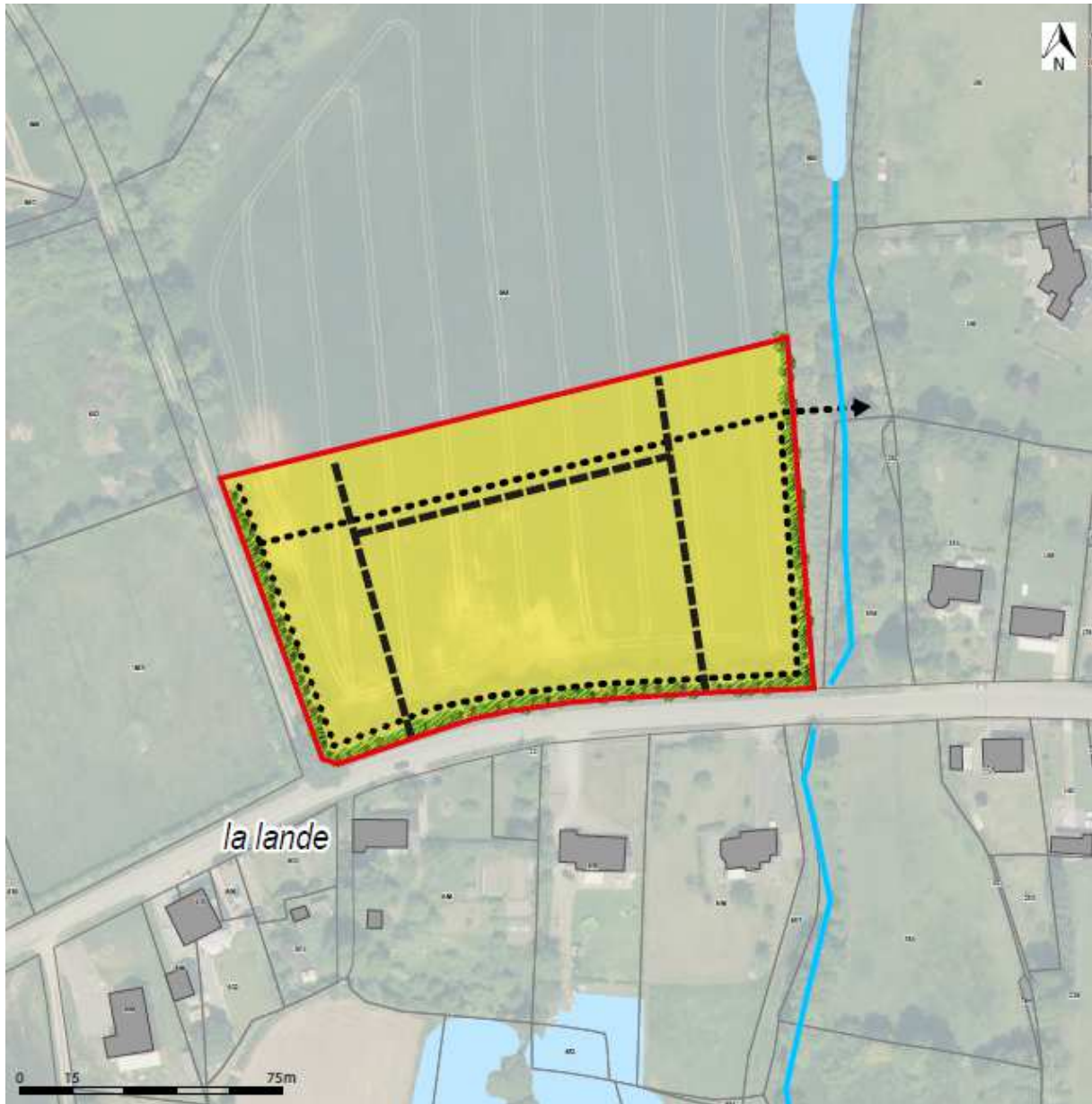
Secteur à destination d'habitat

Enjeux d'urbanisme et de paysage

Il y a tout d'abord un enjeu paysager fort sur ce site situé en entrée de bourg. Sur sa partie est, le site est bordé par un espace boisé et un cours d'eau marquant une coupure verte avec le bourg. L'impact paysager des constructions devra être étudié avec attention afin d'intégrer les futures constructions au paysage. Il s'agit de prolonger l'urbanisation du centre-ville et de développer un quartier d'habitat



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		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		
		Autre	
			Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

Objectifs

Les principaux objectifs de ce secteur sont :

- La création de logements de typologies variées qui répondent aux besoins des habitants du territoire et des nouveaux arrivants.
- La connexion de ce quartier d'habitat avec le centre-ville et les autres quartiers de la commune.
- La préservation de l'espace naturel attenant à l'est.

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

Le site d'environ 1.5 ha pourra accueillir environ 30 logements, avec une recherche d'une typologie variée.

Conformément aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha. Le secteur accueillera environ 15% 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.

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 d'équipement et d'habitat

Secteur à destination d'habitat et d'équipement

Le secteur se situe au sud d'un pôle d'équipement existant au sud-ouest de la zone urbanisée. Ce futur quartier à destination d'équipement et d'habitat s'étend sur 3 ha, il accueillera également des infrastructures véhiculées et piétonnes et des espaces verts.

Enjeux d'urbanisme et de paysage

Ce secteur va permettre de compléter l'offre en équipement de la commune et d'accueillir éventuellement un nouveau groupe scolaire ainsi que des habitations au regard de l'emprise nécessaire pour les équipements.

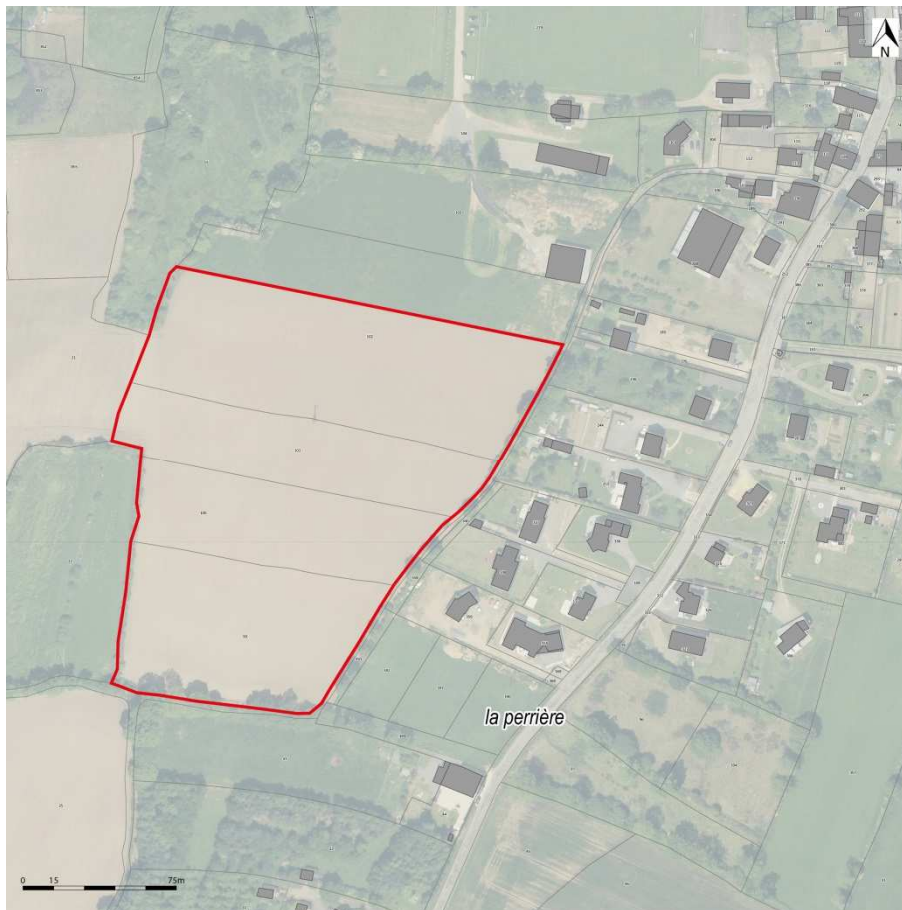
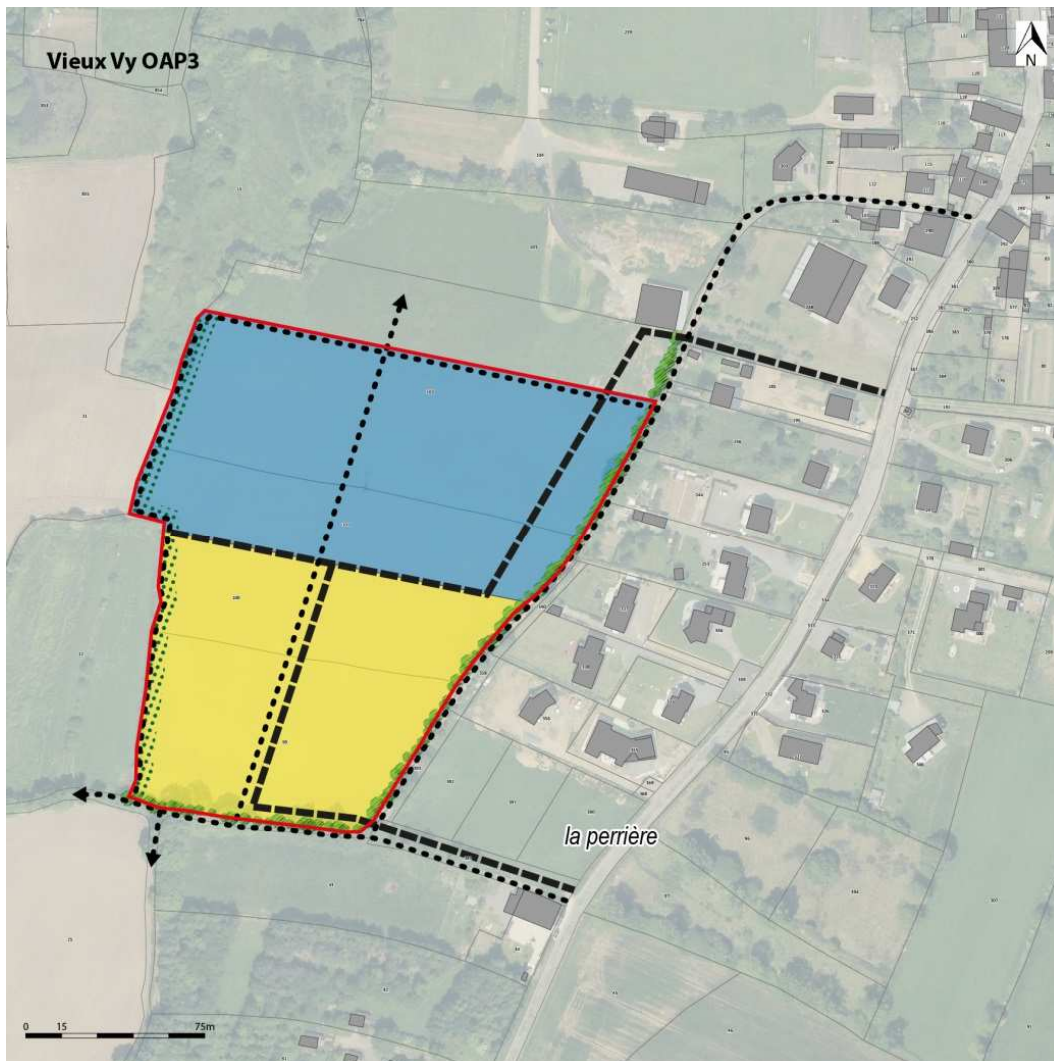


Schéma d'orientation



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 principes d'aménagement

- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé et le traitement des voies sera réalisé en vue de favoriser l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (cycles, piétons, automobiles).
- Deux principaux accès seront aménagés depuis la rue Jean Lizé afin de desservir équipements et logements.
- La traversée piétonne du site sera aménagée afin de favoriser l'accès au pôle d'équipement.
- Les lisières plantées du site seront préservées et renforcées afin d'intégrer les nouvelles constructions.

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

Un nouveau pôle d'équipements scolaires, culturels et sportifs sera ainsi développé. Il s'inscrira dans un projet d'ensemble permettant son intégration dans un quartier habitat et son accessibilité depuis les autres secteurs quartiers du bourg.

Les secteurs d'habitat pourront se développer autour de ce pôle et développer des typologies variées, habitat groupé, lot individuel voir semi-collectif ou collectif avec une densité d'environ de 20 logements/ha. Le nombre minimum de logements sera défini au regard de l'emprise nécessaire aux équipements collectifs (cimetière, stationnement) et de la surface restante dédiée à l'habitat.

Conformément aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha. Le secteur accueillera environ 15% 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.

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.