

PLUi Val d'Ille-Aubigné

Saint-Aubin d'Aubigné

Orientations d'aménagement et de programmation

Cahier communal

Approuvé le 25 février 2020

Modifié le 14 mars 2023

A - Chiffres Clés

Population – 2013	3 393		
Taux d'évolution de la population - 2008-2013 (%)	9,3	Nombre de logements - 2013	1 531
Nombre de ménages - 2013	1 404	Part des maisons - 2013 (%)	72,8
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	1 205	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	64,4
Part des actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	76,7	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	39,2

B - Note historique

Mentionnée en 1161, la paroisse de Saint-Aubin-d'Aubigné était administrée jusqu'à la Révolution par un prier recteur relevant des religieuses de l'abbaye de Saint-Sulpice-la-Forêt en possession de l'église Saint-Aubin ; elle fut entièrement reconstruite à la fin du XIX^e siècle.

Si la commune ne compte aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques, le Château de Saint-Aubin implanté au Sud de l'église se distingue cependant parmi les édifices remarquables du patrimoine local.

Les manoirs de la Morlais ou celui de la Gavouyère, qui conserve une chapelle, et quelques édifices publics comme les anciennes halles, la mairie ou la gendarmerie notamment, ou encore les remarquables fours à chaux du Bois Roux, marquent le paysage local par leur monumentalité relative.



Cadastre napoléonien, photo aérienne

C - Contexte géographique

La commune de Saint-Aubin-d'Aubigné s'étend sur 2 352 hectares. Le village est bordé au Nord-Est par le bois de Chinsève, au Sud-Est par l'Illet et son affluent et au Sud-Ouest par le ruisseau de Launay Cosnie. Finalement le bourg a trouvé refuge sur une hauteur atteignant les 90 mètres d'altitude.

L'ancienne grande route reliant Rennes au Mont-Saint-Michel traverse Saint-Aubin d'Aubigné du sud au nord et agglomère le bâti le plus ancien du village. Si l'on en croit la carte de l'État-Major (1820-1866), le croisement de cette route avec l'axe est-ouest (rue de Saint-Médard) constituait le cœur du bourg qui est né au XII^e siècle. L'église paroissiale en est d'ailleurs la preuve. Aujourd'hui ce carrefour est encore l'élément central autour duquel gravitent les activités et services primordiaux tels que la Mairie, la Poste, la pharmacie, les banques et un peu plus à l'ouest les écoles, le collège mais aussi la boulangerie.

Seul le bourg de Saint-Aubin-d'Aubigné forme une véritable agglomération depuis son développement spectaculaire durant la deuxième moitié du XIX^e siècle. Ailleurs, l'habitat est uniformément dispersé sur l'ensemble du territoire. En de rares endroits, de minuscules agglomérations spontanées, composées de deux ou trois fermes, forment de très petits « villages ». Saint-Aubin-d'Aubigné s'est largement étendu vers l'ouest : d'abord le long de l'axe principal puis ensuite au nord et au sud sous forme de lotissements, fait principalement de maisons individuelles, irrigués par un réseau de voies routières et piétonnes très dense. Cette extension est en grande partie due au développement de la RD 175 de 2x2 voies et à la construction d'un échangeur routier au sud de la commune. Cette route permet de rejoindre le centre-ville de Rennes en 25 minutes (20 km).



Contexte géographique

L'enjeu du futur PLUi sera de consolider la centralité du bourg en créant une meilleure continuité entre la rue principale et les secteurs d'extensions futures, notamment la ZAC à l'ouest. Pour cela, il faut poursuivre plusieurs objectifs :

- renforcer la centralité du bourg historique par une densification des espaces centraux,
- maintenir et développer les activités et services au sein de la centralité du bourg,
- rénover les équipements et bâtisses anciennes afin de rendre le bourg attractif, pratique et pour créer de nouveau logement en centre-bourg.

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

Conforter son rôle de pôle structurant.

La commune souhaite maintenir un rythme de développement maîtrisé et équilibré tout en répondant aux besoins des habitants du territoire et des nouveaux arrivants. En tant que pôle structurant de bassin de vie en devenir, la commune a également un rôle à jouer à une échelle plus large car elle prendra part à l'accueil de population du Pays de Rennes.

Pour cela, la commune envisage de produire environ 420 logements à l'horizon 2032 soit un rythme de production de 35 logements par an. La zone d'aménagement concerté du Chêne Romé en cours de réalisation répond à l'objectif d'accueil de population sur la commune. La ZAC est antérieure au Scot en vigueur, ainsi la densité validée dans le dossier de ZAC pour les opérations est inférieure à la densité fixée par le Scot de 2015 sur la commune.

La commune prévoit d'autres secteurs d'urbanisation qui accueilleront de nouveaux logements ainsi que des équipements et espaces verts.

Au lieu-dit Thorial ainsi qu'à La Pilais, un site d'environ 7 hectares pourra accueillir des logements. Une réserve d'équipement d'environ 2 hectares fera l'objet d'une étude préalable afin de définir le programme d'un nouveau groupe scolaire.

L'accueil d'une nouvelle population nécessite le développement de services et d'équipements mais aussi de commerces au sein de la zone urbanisée. La centralité sera le lieu privilégié d'accueil des commerces de proximité. Le centre commercial de la route de Saint Médard (ZACOM identifiée au SCoT du Pays de Rennes) pourra accueillir des projets commerciaux plus importants et notamment participer au renouvellement urbain de la commune sur l'ancien supermarché (Habitat, équipements, services).

Le Scot du Pays de Rennes fixe des objectifs de densités dans les opérations d'aménagement en fonction de l'armature urbaine qu'il définit. Saint Aubin d'Aubigné est un pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme, les urbanisations nouvelles à vocation d'habitat doivent tendre vers des densités minimums de 25 logts/ha, pour tendre à 2030 vers une densité identique à celle des autres Pôles structurants de bassin de vie.

Entrées de ville et lisières paysagères

Le maintien d'une entrée de ville de qualité est un enjeu paysager important. Les principales rues d'accès à la zone urbanisée pourront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique. Les plantations et les boisements situés autour des habitations sont des atouts pour mettre en valeur le patrimoine traditionnel de la commune, notamment pour accompagner la transition entre espace agricole et agglomération urbaine. Un enjeu de maintien des haies et boisements au cœur des quartiers est identifié afin de favoriser la présence de la nature en ville et améliorer le

cadre de vie des résidents. Le centre-ville comporte des espaces boisés dont certains doivent être préservés et/ou revitalisés afin de mettre en valeur les différents quartiers d'habitats et d'équipements.

Il y a par ailleurs, un enjeu paysager aux abords des futurs secteurs urbanisés. Ainsi pour anticiper la construction dans les zones d'extensions futures au Chêne Romé, et à la Pilais notamment, le pré-verdissement* aux abords de ces zones permettra d'intégrer la silhouette urbaine de la ville au paysage naturel qui l'entoure.

***Pré-verdissement** : plantation au préalable d'éléments paysagers permettant d'obtenir un cadre paysager immédiat dès lors que l'opération d'urbanisme est terminée.

Renouvellement urbain et patrimoine bâti

Les enjeux du renouvellement urbain ici sont de maintenir et de créer de l'habitat au plus près des services et des commerces, de valoriser le patrimoine architectural existant et d'ouvrir les îlots pour créer un maillage de cheminements permettant de relier entre eux les quartiers de la commune.

La commune possède du bâti de qualité à maintenir et rénover. Ainsi de nombreux secteurs, notamment le long des entrées de ville, pourront faire l'objet d'une restructuration dans un projet d'ensemble tout en considérant la préservation du patrimoine et la création de nouveaux logements ou de commerces. Au nord du centre-ville, l'ancienne gendarmerie ainsi que certains îlots bâtis pourraient participer à accueillir des logements. La route de Saint Médard est composée de bâtis anciens et disparates qui pour certains nécessiteront une restructuration en profondeur. Dans d'autres cas, l'objectif premier sera de densifier le tissu urbain en comblant les dents creuses et revaloriser ainsi les façades de rue.

Espaces publics, équipements et déplacements

Les nouveaux équipements du centre-bourg devront prendre en compte l'accueil d'une nouvelle population dans les quartiers. Les futurs quartiers qui se développeront au Chêne Romé, à Thorial et à la Pilais sont situés dans la moitié nord de la commune, les projets d'équipements envisagés s'implanteront ainsi au nord du centre-ville pour rééquilibrer l'offre au sein de la zone urbanisée. Un groupe scolaire mais aussi des espaces verts pourraient être créés au sein du quartier de la Pilais, au nord des terrains de sport actuels.

Au sud de la commune, le collège public Amand Brionne tend à s'agrandir au vu des besoins.

La commune étant densément urbanisée, et au vu des extensions en cours et futures, le bourg pourra se munir de nouveaux espaces publics paysagers au sein de ces nouveaux quartiers mais aussi dans les quartiers existants.

Ainsi, l'espace libre dans l'allée Jean-Baptiste Bagot devrait être maintenu voire agrandi par les jardins aujourd'hui privés, afin de créer un réel espace paysager notamment pour les habitants des immeubles.

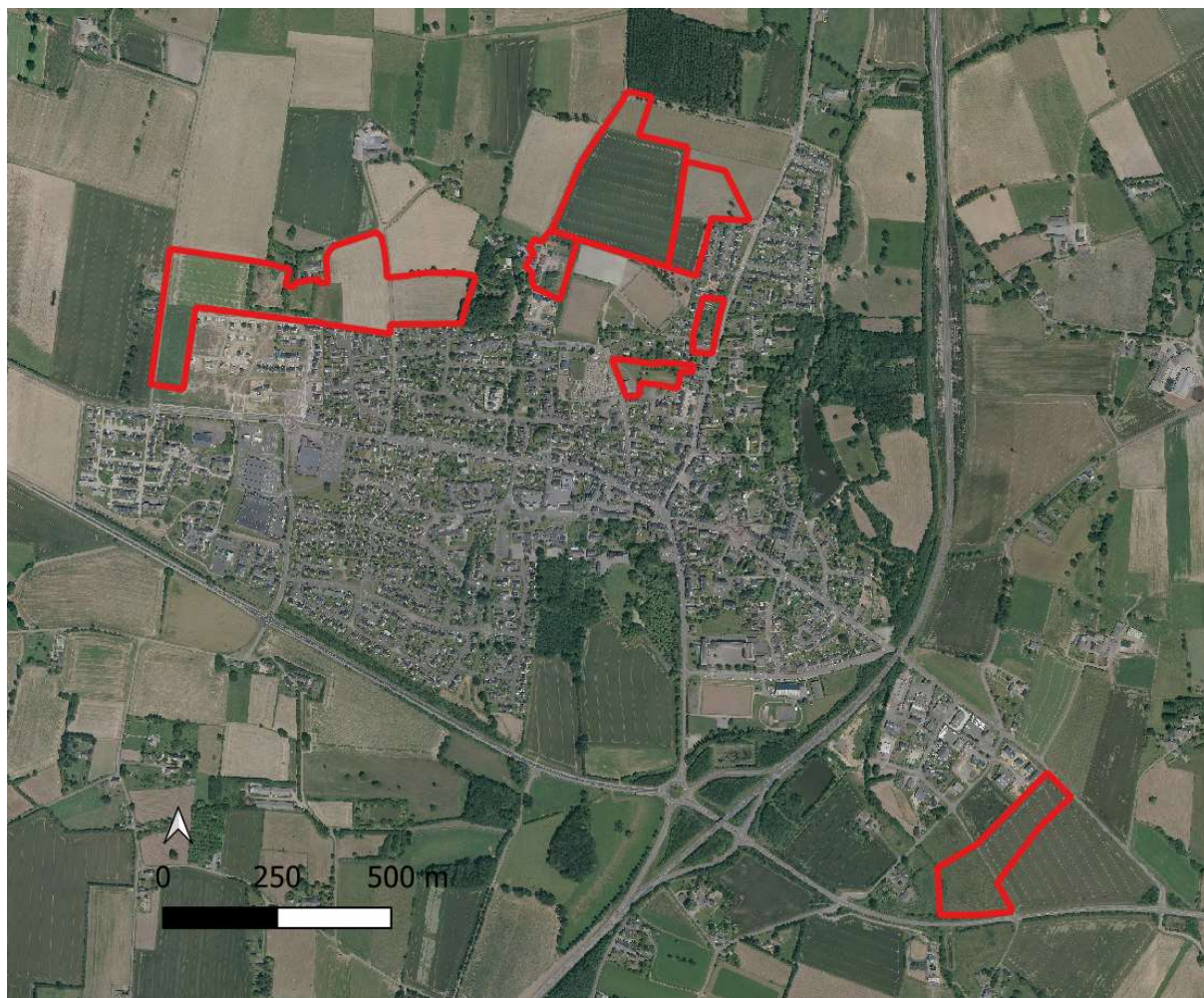
A proximité de l'école élémentaire publique, une aire de stationnement pourra s'accompagner d'un square pour les familles et les habitants du quartier.

Aux abords du château, une promenade publique pourrait être créée afin de relier l'école à la place de l'église.

La communauté de communes et la commune réfléchissent à la création d'un pôle d'échange multimodal près de la zone du Super U.

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

Secteurs d'OAP



Orientations d'aménagement n°1.

ZAC de Chêne Romé et lieu-dit Thorial



La ZAC du Chêne Romé se situe à l'ouest bourg de part et d'autre de la route de Saint Médard, le secteur concerné par l'orientation d'aménagement est situé au nord du centre commercial. Ce futur quartier à destination d'habitat accueillera également des espaces verts.

Au lieu-dit Thorial, deux secteurs d'urbanisation futurs joutent la ZAC du Chêne Romé. Ces deux secteurs accueilleront de l'habitat.

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

Ce futur quartier présente deux enjeux majeurs d'un point de vue paysager : recomposer le secteur nord-ouest de la zone urbanisée en limitant l'impact sur le paysage agricole et requalifier l'entrée de ville ouest, le long de la route de Saint-Médard en cours de restructuration suite à l'implantation d'un nouveau pôle commercial.

En termes d'accessibilité piétonne et d'accès au transport en commun, ce quartier sera rendu perméable par de nombreuses voiries secondaires et un réseau de liaisons piétonnes connectées aux quartiers existants. L'accès au réseau du bus est accessible au cœur de ce nouveau quartier, route de Saint-Médard.

Objectifs

L'objectif principal de ce quartier est l'accueil d'une population diversifiée au sein d'une programmation d'habitat variée dans le prolongement des quartiers d'habitat existants. La mixité sociale et générationnelle dans l'habitat sera recherchée. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale du Programme Local de l'Habitat.

Les opérations chercheront à proposer une diversité des formes d'habitat (maison de ville, petits collectifs, collectifs intermédiaires, lots libres, lots libres denses, habitat groupé, habitat groupé en « hameau»...) en harmonie avec le patrimoine urbain existant.

Ce quartier jouxte un secteur de service et de commerce en développement au sein de la ZACOM de la route de Saint-Médard (secteur défini au SCoT).

Principes d'aménagement

- Un traitement paysager spécifique sera réalisé en lisière des opérations d'urbanisme à l'ouest le long de la rue de la Reboursais et au nord rue de Thorial.
- 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.
- L'accès au réseau de transport en commun et aux services sera facilité par les aménagements piétons.
- Un réseau d'espaces verts sera proposé dans l'ensemble du quartier.

Programmation

ZAC du Chêne Romé

La ZAC du Chêne Romé est un secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat. L'habitat doit être de typologies variées (collectif, semi collectif, lot individuel), permettant le parcours résidentiel.

Le secteur de la ZAC est couvert par une servitude de mixité sociale inscrite au plan graphique. L'opération doit répondre à l'objectif de densité de 20 logements/ha.

Le secteur 1AUE de Thorial

Le secteur 1AUE d'environ 9 000 m² sera à vocation principale d'habitat. Le nombre de logements accueilli devra tendre vers 25 logements/ha sur les secteurs urbanisés et proposer une urbanisation cohérente avec le quartier d'habitat du Chêne Romé en cours de réalisation. Les objectifs suivants seront respectés :

- Le réseau de voiries et de chemins piétons sera connecté au réseau existant.

Principes généraux

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

Le secteur 2AUE de Thorial

Le secteur 2AUE à vocation principal d'habitat, représente environ 1,1 hectare.

- Le réseau de voiries et de chemins piétons sera connecté au réseau existant.
- La mixité des typologies de logement devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.
- La densité de l'opération devra tendre vers 25 /ha soit environ 28 logements.
- Conformément aux objectifs du PLH, le secteur accueillera environ 25% 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.

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		

Orientations d'aménagement n°2.

Secteur de la Pilais à destination d'habitat, d'équipements communaux et d'espaces paysagers

Le site de la Pilais est situé au nord de la commune, le long de la rue de la Pilais, à proximité des équipements sportifs. Ce secteur marquera à l'avenir la limite nord de la zone urbanisée car il se déploiera sur le versant nord du centre-ville.



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

Il y a tout d'abord un enjeu paysager fort sur ce site situé sur le versant nord du centre-ville. L'impact paysager du nouveau quartier devra être étudié avec attention afin d'intégrer les futures constructions au paysage environnement.

D'un point de vue environnemental, la proximité d'un secteur naturel à protéger et d'une zone humide en contre bas du site implique une prise en compte de ces éléments notamment dans les aménagements d'espaces publics.

Le dernier enjeu spécifique de ce quartier est celui de rééquilibrer la répartition des équipements communaux (groupe scolaire, petite enfance, ...) et créer autour du pôle sportif, une synergie entre les équipements actuels et futurs et les rendre accessible à l'ensemble des habitants.

Objectifs

Il s'agit de prolonger l'urbanisation du centre-ville et développer un quartier mixte d'habitat et d'équipements. 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 création à terme d'un groupe scolaire voire d'équipements socio-culturels dimensionnés au regard des besoins futurs des habitants de la commune.
- La connexion de ce quartier d'habitat avec le centre-ville et les autres quartiers de la commune.
- La préservation d'un espace naturel humide en contre bas du site à proximité du bois de Gatine.

Principes d'aménagement

- Le site de la Pilais d'environ 9 hectares sera aménagé en deux zones distinctes : un quartier d'habitat et un pôle d'équipement.
- Les logements réalisés seront de typologies variées : habitat individuel sur lots libres ou en individuel groupé, habitat semi-collectif et collectif. Les implantations bâties s'adapteront à la pente du site afin de limiter l'impact sur le paysage alentour et maintenir une silhouette de bourg harmonieuse avec le reste de l'urbanisation.
- Le secteur d'équipements publics sera situé à l'interface des équipements sportifs et des îlots de logements. Sa position en retrait de la rue d'Antrain face à un espace naturel permettra de créer un point de repère en entrée de ville. L'intégration paysagère des bâtiments dans le site sera un point à étudier particulièrement pour valoriser le paysage alentour.
- La connexion de ce quartier d'habitat avec le centre-ville et les autres quartiers de la commune est primordiale pour la vie des habitants. Ainsi le quartier de la Pilais sera desservi par une voie de contournement de la commune reliant le nord et l'ouest vers le quartier du Chêne Romé par ailleurs un axe central de desserte (voitures, cars, cycles et piétons) desservira au cœur du quartier les nouveaux équipements.
- De nombreuses liaisons piétonnes desserviront le site de part et d'autre à travers les îlots ; ils pourront être aménagés d'espaces verts et de lieux de détente pour les habitants.
- Un espace naturel humide en contre bas du site situé à proximité du bois de Gatine sera aménagé de manière à préserver la qualité environnementale du site. Des aménagements paysagers légers pourront

être réalisés aux abords des secteurs habités. Des aménagements ponctuels pourront être réalisés pour la promenade et les jeux dans le respect du site (cf. réglementation zone humide).

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

Programmation

La zone **1AUE1** dédiée à l'habitat représente environ 6,5 ha.

- Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 25 logements/ha, soit environ 160 à 170 logements.
- Conformément aux objectifs du PLH, le secteur accueillera environ 25% 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)
- Le réseau de voiries et de chemins piétons sera connecté au réseau existant.
 - La mixité des typologies de logement devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.
 - L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.

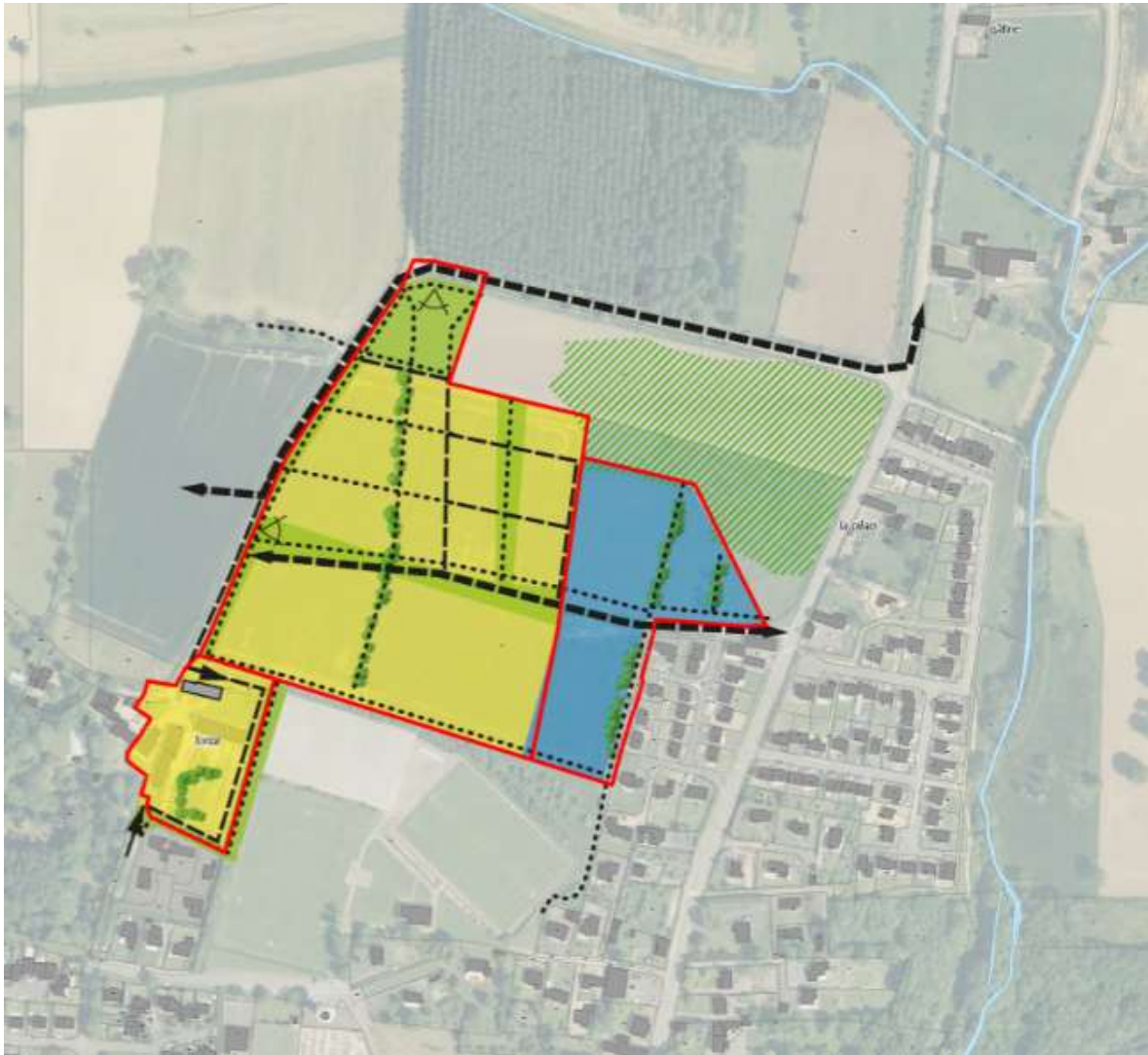
Classée en zone 2AUG, une réserve pour équipement d'environ 2,2 hectares sera occupée à terme par des équipements publics communaux dont les programmes restent à définir : groupe scolaire, accueil petite enfance, salles communales, espace public ou autres équipements d'intérêt général nécessaire au fonctionnement de la commune. La programmation des équipements restera à préciser au regard du programme de logement qui sera réalisé à l'échelle de la commune et des besoins des ménages qui y seront accueillis.

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

Classée en zone UO1, l'ancienne ferme du lieu-dit Thorial accueillera préférentiellement des activités d'hébergement personnes âgées, de gîte ou d'habitat. Il s'agira notamment de rénover et valoriser les bâtiments traditionnels de cette ancienne ferme et les éléments paysagers présents.

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

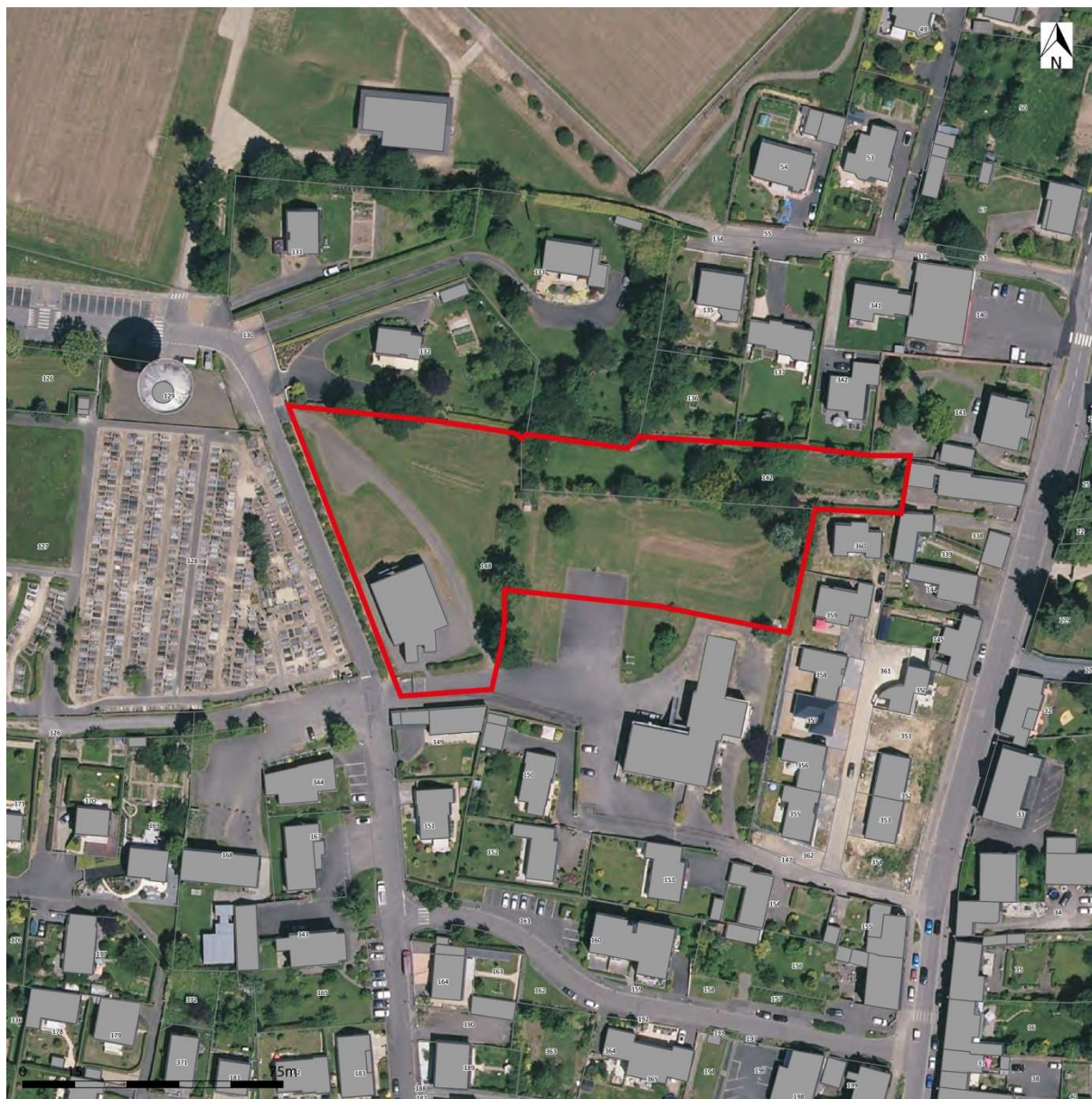


Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	
	Dominante habitat / secteur plus dense	Bâtiment à démolir	
	Dominante activités	Orientation faitage	
	Dominante équipement	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)	
	Dominante espace vert 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

Orientations d'aménagement N°3.

Secteur à destination d'équipement, rue du Château d'eau.

Ce secteur situé au nord de la commune englobe le bâtiment l'association maison famille rurale (MFR). Ce secteur urbanisable à destination d'équipement a pour vocation de permettre à la MFR de développer son activité. L'emprise du secteur créer une enclave d'environ 0,8 ha entre la rue d'Antrain et la rue du Château d'eau.



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

L'enjeu principal pour la commune est de permettre la perméabilité de site afin de créer des liaisons piétonnes voire une voie d'accès en cœur d'îlot entre la rue du château d'eau, la rue d'Antrain et les terrains de sport.

Objectifs et principe d'aménagement

- Le cœur du site pourra accueillir des équipements bâti et non bâti.
- Les pourtours du site au nord et à l'est du terrain seront aménagés de promenades piétonnes permettant de rejoindre aisément vers le nord les terrains de sports existants mais aussi à plus long terme, le groupe scolaire à pied et en vélo. D'est en ouest l'accès vers le centre-ville sera facilité par l'accès à la rue d'Antrain.
- Une voie d'accès véhiculée pourra être aménagée pour desservir le secteur d'habitat en vue d'une densification.

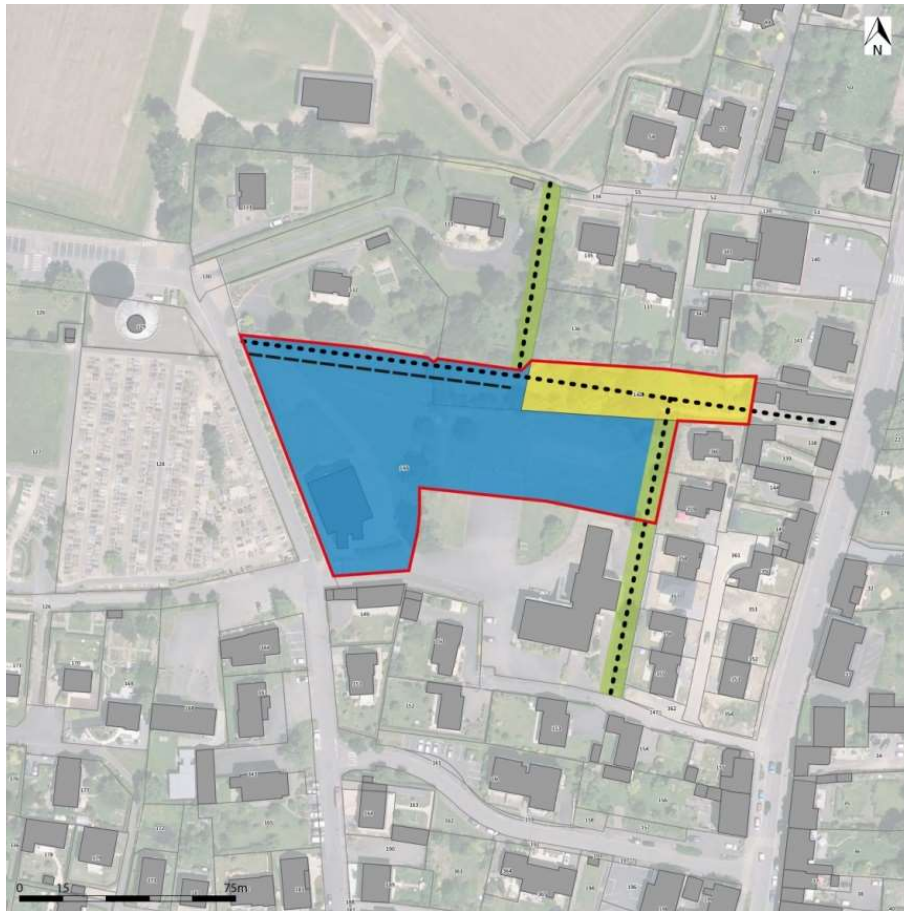
La partie Est du secteur est soumise à des nuisances sonores, les constructions devront permettre une isolation acoustique pour atténuer les bruits extérieurs liés à l'axe de circulation.

Principes généraux

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

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		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

Orientations d'aménagement N°4.

Secteur à destination d'activités

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

Le principal enjeu pour la commune et la CCVIA est d'accueillir des entreprises et créer de l'emploi dans la continuité de la zone d'activité La Hémetière.

D'un point de vue environnemental et paysager, les aménagements et constructions de ce site d'activités devra limiter les impacts sur les espaces naturels situés sur le périmètre de l'OAP et alentours. Une zone humide située dans la partie sud sera notamment préservée.

Objectifs et principe d'aménagement

Les objectifs de l'OAP sont :

- Créer une lisière urbaine de qualité sur le Sud de la zone.
- Maintenir des emprises paysagères en bordure de la parcelle afin de préserver la zone humide et le bocage.
- Interdire les zones de stockage de matériau et de matériel entre le futur bâtiment et la voie.
- La desserte véhiculée du site s'appuiera sur le schéma de voirie existant. Ainsi un accès nord sud sera aménagé afin de permettre la traversée véhiculée du site.
- Les déplacements piétons seront également facilités pour les usagers.
- Le projet devra permettre de créer un front paysager en bordure de la voie xxx. Une bande paysagère est donc inscrite au plan.
- La lisière Sud devra être traitée à partir d'une haie haute tige composée d'essences traditionnelles du bocage afin de se fondre au mieux dans le paysage. La partie arbustive sera développée afin de faire écran et masquer le bâti.

Programmation

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

Le site

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°5 : rue d'Antrain

Secteur à destination d'habitat et d'activités

Ce secteur d'environ 5600 m² se situe le long de la rue d'Antrain. Il comporte deux vocations : un quartier d'habitat et un site d'activités.



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

Un enjeu de restructuration du front bâti apparaît au regard du positionnement de ce secteur entre le centre-bourg historique et le lotissement d'habitations existantes.

L'aménagement de ce secteur est une opportunité de marquer la transition entre le tissu urbain historique et les tissus urbains récents peu denses. Il permet de structurer l'axe d'entrée.

Un arbre remarquable est implanté le long de l'allée de la croix Moussa. Le futur projet devra le conserver.

Objectifs et principe d'aménagement

Le secteur d'environ 5600 m² sera aménagé en deux zones distinctes : un quartier d'habitat et un pôle d'activités.

Le secteur d'habitat devra accueillir environ 16 nouveaux logements sur 4600 m² (superficie de la zone à dominante habitat).

Les logements réalisés seront de typologies variées : habitat individuel sur lots libres ou en individuel groupé, habitat semi-collectif et collectif.

Le secteur devra structurer un front bâti le long de la rue d'Antrain

L'accès au quartier d'habitat se fera par l'allée de la croix Moussard. Il n'est pas prévu de créer un nouvel accès voiture depuis la rue d'Antrain.

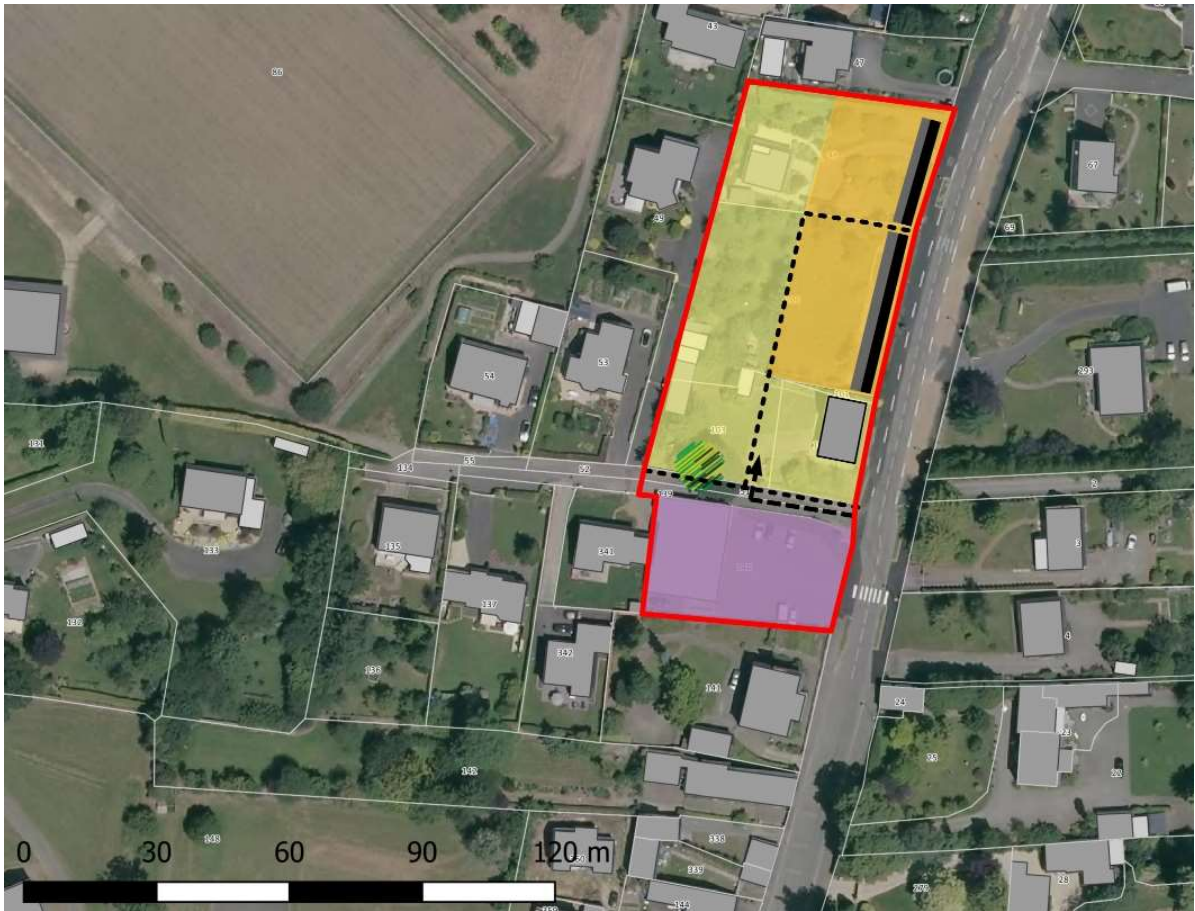
Une connexion mode doux de ce quartier d'habitat avec les autres quartiers de la commune devra être aménagée.

Programmation

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 55 % de la zone à dominante habitat.

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		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 / carrefour à aménager	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	