

PLUi Val d'Ille-Aubigné

Vignoc

Orientations d'aménagement et de programmation

Cahier communal

Approuvé le 25 février 2020

A – Présentation de la commune

Chiffres clés

Population - 2015	1 831		
Taux d'évolution de la population - 2008-2013 (%)	-1,0	Nombre de logements - 2013	670
Nombre de ménages - 2013	622	Part des maisons - 2013 (%)	89,2
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	710	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	70,4
Pourcentage. actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	84,7	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	16,2

Note historique

Le cadastre napoléonien nous indique que le bourg s'est construit autour de l'église placée au centre d'une place bordée de quelques maisons. Pas très éloignés du centre, quelques hameaux se sont implantés en périphérie. Le village de Vignoc est de fondation ancienne. En effet, la première mention connue de la paroisse remonte au milieu du XI^e siècle. A cette époque, elle dépendait de la seigneurie de Montbourcher. Ses parties les plus anciennes qui ne remontent guère au-delà du XVII^e siècle, sont regroupées autour de l'église. Le village a connu un important développement à partir de la seconde moitié du XIX^e siècle, en témoigne le nombre d'édifices datant de cette époque et des décennies suivantes.

Le bourg a conservé une petite taille, jusqu'aux vagues successives de programmes de construction de logements à partir du milieu des années 1980. Ce développement a d'ailleurs entraîné l'absorption de hameaux voisins.

Une rabine très importante relie le bourg au château de la Villouyère daté du XVIII^e siècle. Edifié à l'emplacement d'un ancien manoir du XV^e siècle, il fut transformé au XVIII^e en château par Guy de la Motte-Piquet, seigneur du lieu et conseiller au Parlement de Bretagne, en s'inspirant des hôtels particuliers reconstruits à Rennes par l'architecte Gabriel. Au cours du XIX^e siècle ont eu lieu des modifications de la toiture (lucarnes) et l'aménagement des combles. La chapelle de la Villouyère a été restaurée en 1837.



Figure 1 : Cadastre napoléonien

Contexte géographique

Située en limite nord du Pays de Rennes, la commune de Vignoc borde le bassin rennais. Elle est logée sur un plateau rocheux. La topographie s'inscrit dans celle des contreforts au nord du pays rennais, avec une série de "marches" successives qui permettent de passer d'une altitude moyenne de trente mètres dans les parties les plus basses de la plaine à une centaine de mètres à hauteur de Vignoc. Le bourg s'est implanté sur un léger promontoire orienté au nord, vers le ruisseau du Pas de l'âne et au sud vers le ruisseau de la Villouyère. Le bourg est ainsi placé en position légèrement dominante à une vingtaine de mètres au-dessus du vallon. Néanmoins, la topographie modérée du paysage ne permet pas l'émergence de points de vue notoires.

La superficie de la commune est de 14,1 km², ce qui correspond à la superficie moyenne des communes du territoire communautaire. La partie agglomérée est assez excentrée et se situe au Sud-Ouest du territoire communal. Elle se découpe en deux secteurs, le bourg et le hameau du Tertre séparé par le ruisseau du Pas de l'âne. La zone agglomérée du bourg couvre une surface de 37 hectares. Celle du Tertre, moins dense, couvre 17 hectares.

En termes de développement urbain, la commune se trouve aujourd'hui en limite des vallons au Nord et à l'Est. Côté Ouest la limite communale est contrainte avec toutefois quelques marges de manœuvre au niveau du cimetière. Côté Sud, la présence d'activités agricoles pèse sur les possibilités de croissance du bourg.



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

Développer de nouvelles zones d'habitat

Considérant l'engagement de la commune à travers le PLH, la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné s'est fixée un objectif de développement en proposant une offre d'habitat adaptée, dans le cadre d'une gestion économe du foncier, de mixité sociale, de diversité des fonctions urbaines et d'équilibre emploi-habitat-consommation et enfin de bonnes pratiques environnementales. Dans ce cadre, elle a défini des objectifs par commune en fonction de leur place dans l'armature urbaine. Pour Vignoc, l'objectif est de 20 logements par an, avec une densité de 20 logements à l'hectare soit un besoin estimé à une douzaine d'hectares.

Dans le détail, le PLU prévoit une zone 1AU, en cours d'aménagement au Sud du hameau du Tertre. Cette zone est d'une superficie de 6 hectares environ. Elle est exposée au Sud dans un espace enclavé par les constructions. Elle est complétée par d'autres opérations en renouvellement urbain dans le bourg (une trentaine de logements environ).

Une seconde zone en extension est prévue à plus long terme au Sud du bourg. Cette zone d'environ 6 hectares se situe sur le versant sud de la butte et bénéficie d'une exposition plein sud favorable.

La station d'épuration dispose des capacités suffisante au regard du développement projeté.

Adapter l'offre d'équipements

L'apport de population nouvelle questionne sur l'offre en équipements et notamment en équipements sportifs et socioculturels pour soutenir et favoriser la pratique d'activités et la vie sociale sur la commune.

La réalisation de la ZAC du Vallon des Fresches avec l'arrivée d'une nouvelle population implique la création d'un certain nombre d'équipements publics.

En matière d'équipement de superstructure, la commune a un projet de réalisation d'un terrain de football synthétique intercommunal, prévu au sud-ouest du centre-bourg. Ce projet porterait sur 1,7 hectare à proximité des équipements existants.

Une réserve foncière d'environ 3 000 m² est prévue dans le périmètre de la ZAC, dans sa partie ouest, dans la continuité du groupe scolaire, pour l'accueil d'équipements publics de loisirs (dont le city-stade).

La croissance démographique maîtrisée et lissée ne devrait donc pas induire de besoins supplémentaires en matière d'équipement scolaire. Une réflexion à travers un contrat d'objectif avec le département sur l'espace Mairie – Ecole est en cours. Cette étude permettra de définir précisément les besoins de surface et de locaux pour répondre à la croissance des équipements (école maternelle, centre de loisirs, médiathèque, espace de jeux pour les jeunes, ...).

Les déplacements

Les aménagements d'espaces publics réalisés sur la Place de l'Eglise, de la rue de la Poste et du carrefour du Pont ont permis de renforcer la convivialité du centre-bourg. Les liaisons douces depuis le Tertre jusqu'au centre du bourg et les aménagements (trottoirs, plateau de traversée « piétons », espaces verts, ...) contribuent pleinement aux changements de pratique des habitants. D'une manière générale, la connexion entre les différentes entités urbaines, (quartiers récents ZAC et centre-bourg) est systématiquement renforcée par la mise en place d'un réseau des sentiers urbains, d'espaces verts et d'espaces publics partagés.

Il semble toutefois important d'envisager de compléter et prolonger les circuits piétons existants vers le centre-bourg et les commerces, depuis la ZAC le long de la rue des Camélias et de l'allée des Roses.

Le projet prévoit de plus un certain nombre de liaisons piétonnes (voir OAP) qui renforceront la trame piétonne du bourg.

Après l'aménagement d'une aire de covoiturage, l'aménagement de quais de bus au carrefour du Pont consolide l'incitation à une diversification des modes de déplacements, autre que la voiture individuelle.

Il conviendra d'accompagner ces aménagements pour une fluidification des conditions de circulation vers Rennes permettant d'avantager les transports en commun.

Renouveler les tissus bâtis urbains, renforcer la centralité

Le bourg fonctionne autour de deux polarités :

- Les commerces devant l'église,
- Les équipements (mairie, école, terrains de sports...).

La qualité et la convivialité des espaces publics participent à l'image de la commune et au dynamisme de son centre. L'aménagement des espaces publics entre l'église et les commerces met en valeur le bourg. Des cheminements doux ont été aménagés de manière à permettre aux piétons et aux vélos d'accéder aux commerces depuis la ZAC du Vallon des Fresches. La Communauté de Communes du Val d'Ille-Aubigné et la commune de Vignoc portent un projet de renouvellement urbain en cœur de bourg sur l'îlot de l'Allée des Camélias. Ce secteur est stratégique pour le développement de l'offre en logements dans le bourg. Cet îlot présente un potentiel foncier intéressant.

Au Sud du bourg, allée du Champ Briand d'Ahault, l'urbanisation d'une dent creuse offre aussi un potentiel de densification supplémentaire, en cours de réalisation.

L'activité économique

Vignoc compte beaucoup de petites entreprises; près de 70 % ne comptent aucun salarié. Les entreprises ont des activités variées et sont dispersées sur la commune, malgré la présence de deux zones d'activités (caractérisées pour partie par leur mixité entreprise-habitat). La commune maintient une réserve foncière au nord du Tertre, pour une vocation qui n'est pas à ce jour complètement définie.

L'exploitation de carrières sur la commune est importante. Au nord du territoire communal, le site d'extraction se développe sur environ 60 Ha (Vignoc uniquement). Au Sud, le site d'enfouissement d'amiante-ciment occupe 8,7 Ha de surface brute. Le projet d'implantation d'une centrale à béton sur une partie de ce site (7 000 m² environ) nécessite une adaptation réglementaire. La partie restante après réhabilitation pourrait accueillir un champ de production photovoltaïque.

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

OAP N° 1 : Ilot Camélias

Descriptif du site

Ce secteur se situe au cœur du bourg de Vignoc sur un îlot en bordure de l'Allée des Camélias. L'assiette foncière totale de 7 580 m² (périmètre d'étude) est morcelée en 4 unités distinctes. Sur cette surface totale, 2 944 m² sont en convention d'intervention foncière EPF Bretagne.

Ce secteur se situe dans la partie ancienne du bourg. Il comprend un certain nombre d'anciennes fermes et longères en terre, disposées en bordure de la rue des Camélias.



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

L'aménagement doit permettre la mise en scène de l'entrée de ville dans le respect d'un urbanisme traditionnel et de la mise en valeur du patrimoine bâti.

Le secteur d'étude se décompose de deux ensembles distincts, à l'Est et à l'Ouest de la rue de la Poste. Ces deux secteurs constituent des pièces essentielles dans le fonctionnement du bourg.

La rue de la Poste constitue un axe structurant de la commune mais aussi une rotule urbaine entre l'entrée de ville et la place de l'église. En butée de la perspective, le front bâti manque de lisibilité. Cette rue est de plus bordée d'un certain nombre de petits espaces, privés ou publics qui rendent l'organisation du secteur illisible.

Ces interstices sont souvent dégradés et sans usage, ou alors l'usage est détourné. L'espace public n'a pas de réelle utilité. Or, la question du manque de stationnements résidentiels doit être prise en compte. En effet, certaines constructions anciennes ne disposent pas de zones de stationnement dédiées sur leur parcelle et utilisent donc l'espace public, de manière plus ou moins anarchique.

La rue des Camélias est en limite de la ZAC du vallon des Fresches. Elle est essentielle dans la greffe urbaine entre ces deux pièces du bourg. Un aménagement qualitatif de l'espace public permettra de renforcer ce lien et apportera une réponse satisfaisante aux problématiques développées plus haut.

Objectifs

Les objectifs sont :

- Elargir le centre-bourg,
- Permettre des opérations d'une trentaine de logements dans le centre-bourg,
- Réaménager les espaces publics,
- Sécuriser les traversées de la rue de la Poste pour les piétons,
- Ralentir la vitesse de circulation,
- Marquer une séquence supplémentaire d'entrée dans le bourg,
- Proposer du stationnement complémentaire sur l'espace public.

Principes d'aménagement

Les orientations et principes d'aménagement sont :

- Renforcer le front bâti de la rue des Camélias en proposant des constructions de volumes simples implantés soit à l'alignement du bâti soit en léger retrait,
- Créer une liaison piétonne entre le centre et la ZAC du vallon de Fresches en aménageant une sente urbaine à travers l'opération de renouvellement urbain,
- Aligner le front bâti de la rue de la Poste sur le collectif existant en amont de l'opération,
- Dégager un espace public rue de la Poste, devant le front bâti, permettant d'aménager un mail planté avec du stationnement,
- Permettre des constructions en second rang pour densifier le cœur d'îlot.

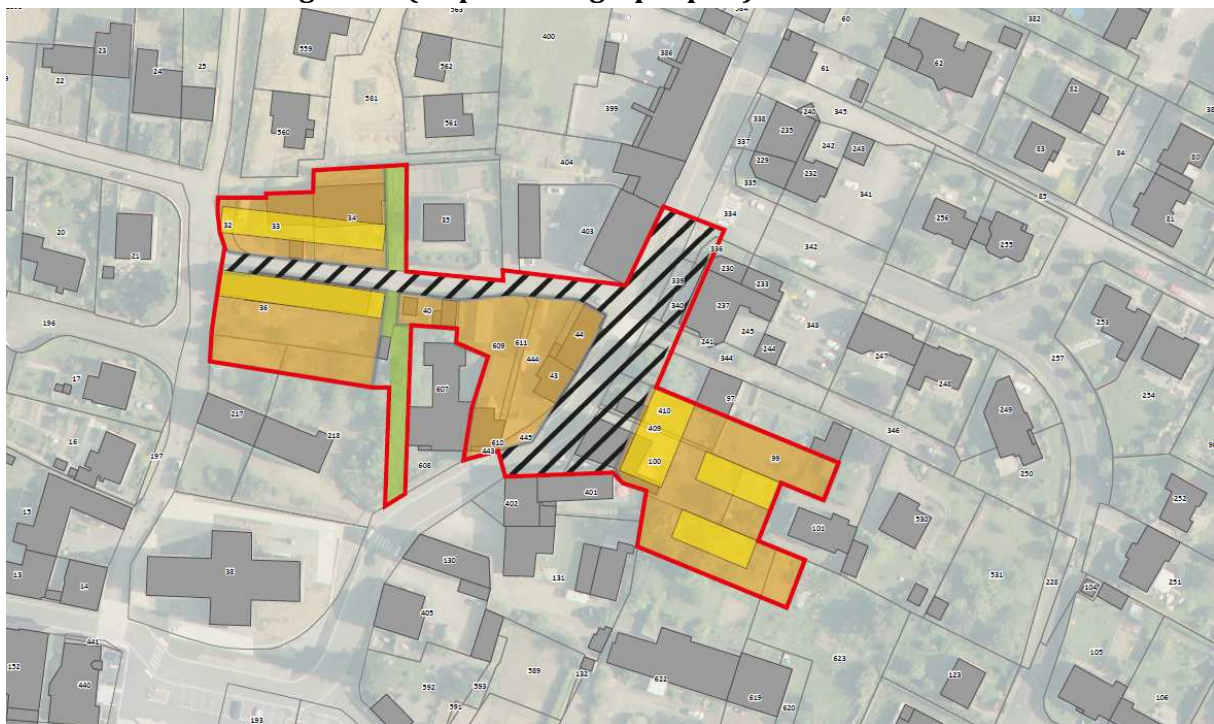
Afin de répondre aux objectifs du PLH, une part de 20 % de logements aidés sera demandée.

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)

Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)



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)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
	Dominante équipement	Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
	Dominante espace vert et de loisirs	Arbres, haies (à préserver / à créer)	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Renouvellement urbain		
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		

Plan masse du projet (document fourni à titre indicatif)



OAP N° 2 : Secteur du Tertre

Descriptif du site

Le secteur du tertre couvre une superficie de 5.5 hectares, entre le bourg de Vignoc et le hameau du Tertre situé le long de l'ancienne route de Saint-Malo. Entre les deux, le vallon des Fresches et le ruisseau des Ronceray offrent une zone humide inconstructible. Le secteur concerné par l'OAP est situé à environ 500 mètres du centre du village.

C'est actuellement un champ orienté vers le Sud. En bordure des voies, des constructions ont déjà pris place et obèrent la possibilité d'organiser un front bâti en bordure de la voie. Depuis la RD 637, la zone est largement masquée par ces constructions et la végétalisation qui les accompagne.

La partie haute est bordée par la rue du Pont, qui est actuellement une route communale de faible largeur.



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

L'enjeu est de fabriquer un nouveau quartier qui bénéficie de son environnement immédiat (proximité de la nature) mais qui soit aussi en lien avec le cœur du bourg. Pour cela, il faudra surmonter les contraintes que constitue la barrière naturelle du vallon des Fresches mais aussi la RD 637 qui borde le secteur au sud.

En termes d'accès, la construction d'une centaine de logements implique l'amélioration de la rue du pont jusqu'au carrefour avec la RD 637. De plus, afin d'éviter une concentration de la circulation sur ce point d'accès unique, un accès par le hameau du tertre ainsi que sur la rue du Tertre Pique Bœuf est envisagé.

La proximité de l'axe Rennes – Saint-Malo ne constitue pas une gêne majeure, les bruits étant fortement diminués du fait de la pente et de l'écran bâti du hameau existant. Le dernier enjeu sera de conserver l'aspect champêtre de ce quartier qui est resté très vert.

Objectifs

Les objectifs sont :

- Permettre des opérations d'une centaine de logements à proximité directe du centre-bourg,
- Aménager le carrefour avec la rue du tertre pour en faire une entrée de zone de qualité,
- Créer un maillage routier suffisant pour permettre une circulation aisée et diffuser le trafic,
- Préserver le point de vue sur le bourg depuis le haut du site en créant un axe de composition qui structure la zone.

Principes d'aménagement

Les orientations et principes d'aménagement sont :

- Préserver les haies existantes en les inscrivant dans des emprises publiques,
- Créer une continuité entre l'axe de composition de quartier et la placette d'entrée de zone,
- Développer un réseau de sentes piétonnes,
- Proposer un maillage de voirie qui rend l'îlot perméable.

Elément de programmation

La densité d'opération sera au minimum de 20 logements hectares soit près de 100 logements.

Principes généraux

L'aménagement de cette zone se fera sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur au moins 80 % de la superficie 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)



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