

PLUi Val d'Ille-Aubigné

Gahard

Orientations d'aménagement et de programmation

Cahier communal

Approuvé le 25 février

A - Chiffres clés

Population - 2013	1 374
-------------------	-------

Taux d'évolution de la population 2008-2013 (%)	17,3	Nombre de logements - 2013	593
Nombre de ménages - 2013	522	Part des maisons - 2013 (%)	98,1
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	547	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	85,9
Part des actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	85,1	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	9,5

B - Note historique

Au début du 20^e siècle, des vestiges de la voie romaine étaient visibles de la Lande de Cul-Venté jusqu'au bois de Borne. Des dalles de grès gris bleu ou rouge provenant de cette ancienne voie auraient même été réemployées sur certaines maisons, à Borne, à la Lande Vallée et à la Mazure pour la construction d'un puits. En effet, Gahard est un bourg très ancien. L'église paroissiale Saint-Exupère a d'ailleurs été édifée au XII^e siècle.

Les principales activités de la commune étaient l'agriculture et la petite industrie. Effectivement, des industries rurales se sont développées dans la commune. Les femmes filaient de la toile de lin et de chanvre. La tannerie et l'industrie du charbon de bois (charbonnières existant encore au début du XX^e siècle dans le bois de Saint-Fiacre) constituaient deux autres activités industrielles dans la commune. Certains trous d'eau rencontrés à divers endroits dans la commune seraient d'ailleurs d'anciennes cuves à tan.

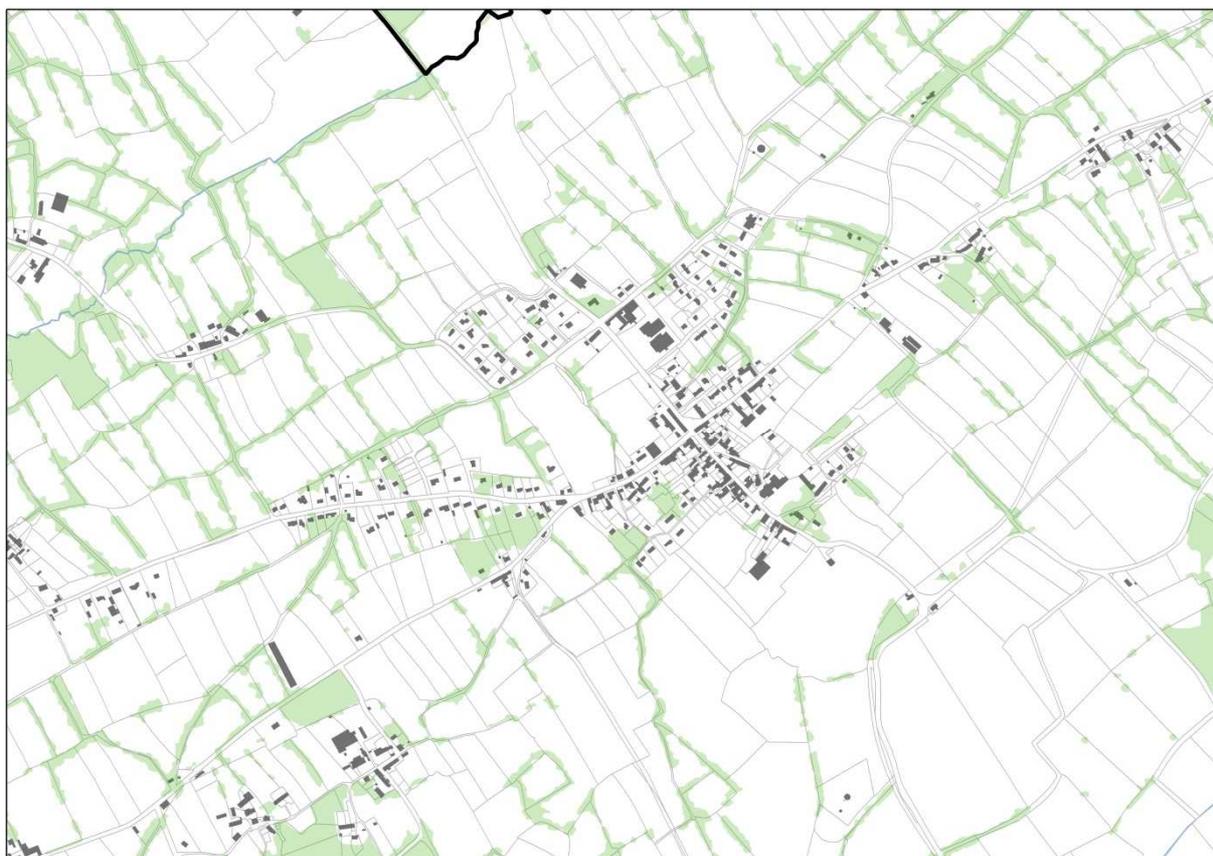


Cadaastre napoléonien, photo aérienne

C - Contexte géographique

Le territoire de Gahard s'étend sur 2 409 hectares, à 30 km au nord de Rennes. Le bourg a été bâti sur une pente nord-ouest/sud-est assez prononcée, avec un dénivelé de 25 mètres d'altitude sur 600 mètres de distance. La commune est encadrée par le ruisseau d'Aléron au nord et le ruisseau de Morée au sud, en plus du bois de Borne à l'ouest et du Bois de St-Fiacre au sud.

Anciennement village rue, le bourg de Gahard s'est étendu le long des voies de communication notamment au nord et à l'ouest, c'est-à-dire en direction de la RD 175 reliant Rennes à Avranches et au Mont-St-Michel. Au nord, c'est sous forme de lotissement que le village s'est urbanisé, tandis qu'à l'ouest il s'agit de maisons individuelles. Finalement, Gahard s'est urbanisé de façon assez inhabituelle puisque d'ordinaire les communes comme Feins ou Sens-de-Bretagne par exemple, se développe autour de l'église. Ici l'église est presque enclavée et ce qui constitue la plaque tournante du bourg c'est le croisement de la rue Jean Morin et de la rue de la Rogerie.



Contexte géographique

D – Enjeux et objectifs d'aménagement

Accueillir des habitants au sein de la ZAC Saint Fiacre.

La commune a lancé en 2006 une Zone d'Aménagement Concerté : ZAC Saint Fiacre, d'une superficie de 15 hectares. Ce projet ambitieux va au-delà de l'horizon du PLUi, en termes d'objectif de production de logement. La partie nord est la partie qui accueillera en priorité des futurs habitants. Antérieure au SCoT du Pays de Rennes de 2015, la ZAC communale n'est pas soumise au principe de densité de tendre vers 20 logements/ hectares. Les opérations d'aménagement au sein de la ZAC devront tendre une densité de 17 logements par hectare.

La station d'épuration d'une capacité de 970 Eq/hab est suffisante au regard du nombre de logements prévus à l'horizon PLUi ainsi pour l'opération de ZAC Saint Fiacre.

Préserver et renforcer les lisières paysagères

Gahard est une commune qui possède un patrimoine architecturale riche et des vues paysagères de grande qualité. L'entrée communale nord est actuellement définie par la silhouette du dernier lotissement. Conformément au SCoT, qui indique une limite paysagère encadrant la zone urbaine au nord, il est nécessaire de créer une lisière paysagère de qualité afin d'intégrer dans le paysage les futures constructions.

Espaces publics et accessibilité

Le panorama depuis le haut la rue Jean Morin met en scène la majorité des bâtiments à caractère patrimonial de la commune. Cette concentration de bâtisses implique de porter une attention spécifique aux aménagements et espaces publics particulièrement sur ce secteur. La rue Jean Morin depuis l'école jusqu'à la place de la mairie sera réaménagée dans le cadre de la ZAC Saint Fiacre. L'urbanisation du quartier et la création d'une place publique seront l'occasion de mettre en perspective les bâtiments patrimoniaux et le cadre paysager.

La centralité de Gahard se situe au niveau du carrefour de la rue Jean Morin et de la Guerche. La restructuration et la rénovation des îlots attenants à la place de la Fontaine souligneraient la qualité du patrimoine et la centralité du bourg. Un projet d'espace public associé permettrait d'y insérer un commerce de proximité et/ou d'y accueillir des événements locaux dans l'objectif de redynamiser le centre-bourg. Le développement de ruelles piétonnes ou de chemins pourra faciliter l'accès aux services, équipements et espaces publics.

Renouvellement urbain et patrimoine bâti et paysager (volumétrie, cohérence architecturale et matériaux, implantation, densité...)

Compte tenu du caractère architectural exceptionnel du bourg de Gahard et de son implantation dans la pente, un soin tout particulier devra être apporté à toute nouvelle construction et aménagement d'espace afin de mettre en valeur le patrimoine bâti dans sa relation au paysage. Une des spécificités de Gahard est la richesse et l'ingéniosité des nombreux murets et terrassements ayant permis l'implantation du bâti dans le dénivelé. Il s'agit là d'un petit patrimoine à mettre en avant et auquel il est indispensable de se référer dans le cadre des futurs projets de rénovation et de densification au sein du bourg.

Un certain nombre de terrains non bâti en cœur d'îlot pourront permettre de restructurer les fronts de rue par de nouvelles constructions et de compléter la trame des déplacements piétons au sein de la commune. Ainsi, plusieurs projets permettraient de compléter le réseau de chemins.

- Les terrains situés entre les rues Anne de Bretagne et Angèle Vannier présentent l'opportunité de construire des logements à proximité de la salle polyvalente et de cadrer la place de la Fontaine par une autre opération d'habitat en front de rue.
- Le site de l'actuelle bibliothèque, quant à lui, pourrait être restructuré soit pour accueillir réhabiliter l'équipement soit pour réaliser du logement. L'aménagement d'une voirie et d'un cheminement donnerait accès au Chemin Creux de la ZAC depuis la rue de la Guerche.
- Le cœur de l'îlot de la rue des Jardins pourrait faire l'objet d'un aménagement piéton.

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

Périmètre de la ZAC Saint-Fiacre



Orientations d'aménagement n°1.

ZAC Saint-Fiacre

Le site de la ZAC Saint Fiacre est pour partie au nord de la rue des Landes et au sud de la rue du point du jour. Scindée en deux secteurs distincts, l'emprise du projet représente environ 15 hectares en extension et 2 ha déjà urbanisés comprenant des habitations, un équipement public (bibliothèque) et une ancienne ferme. Le périmètre de la ZAC borde la rue J. Morin si bien que l'entrée nord du bourg sera complètement reconfigurée à terme.

Le site nord est d'accueil prioritaire sur la commune. La partie sud de la ZAC ne pourra être urbanisée une fois le secteur nord réalisé.

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

Il y a tout d'abord un enjeu paysager fort sur les deux sites du projet, puisque le bourg de Gahard est positionné en point haut par rapport à la vallée. L'impact paysager sera non négligeable.

Par ailleurs le caractère patrimonial du bourg et la grande qualité architecturale des édifices situés dans l'environnement proche du projet nécessitent une attention particulière à porter aux nouvelles constructions.

La création d'un nouveau quartier de 240 logements à l'échelle de la commune de Gahard est un enjeu important du point de vue de sa vitalité et du renouvellement de sa population à long terme.

Objectifs

Il s'agit de prolonger l'urbanisation du centre-bourg et développer de nouveaux quartiers d'habitat pouvant accueillir des espaces publics de rencontres ainsi qu'une bibliothèque si elle est maintenue sur le site actuel.

Les principaux objectifs de ce secteur sont :

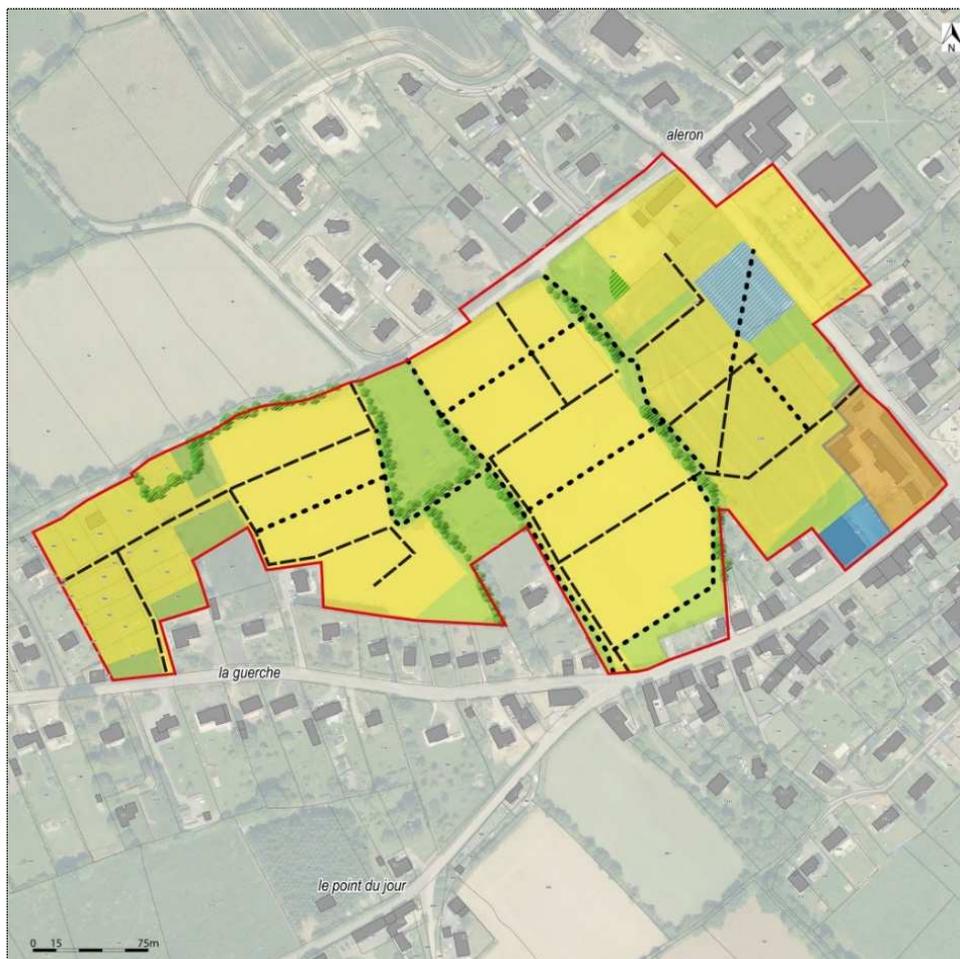
- La création de logements de typologies variées qui répondent aux besoins des habitants du territoire et des nouveaux arrivants.
- La connexion de ce quartier d'habitat avec le bourg et les autres quartiers de la commune.
- La préservation d'une ambiance architecturale et paysagère préservant le caractère patrimonial de Gahard.
- La création à terme d'une bibliothèque au regard des besoins des habitants.
- Création d'une place publique pouvant accueillir du commerce.

Principes d'aménagement

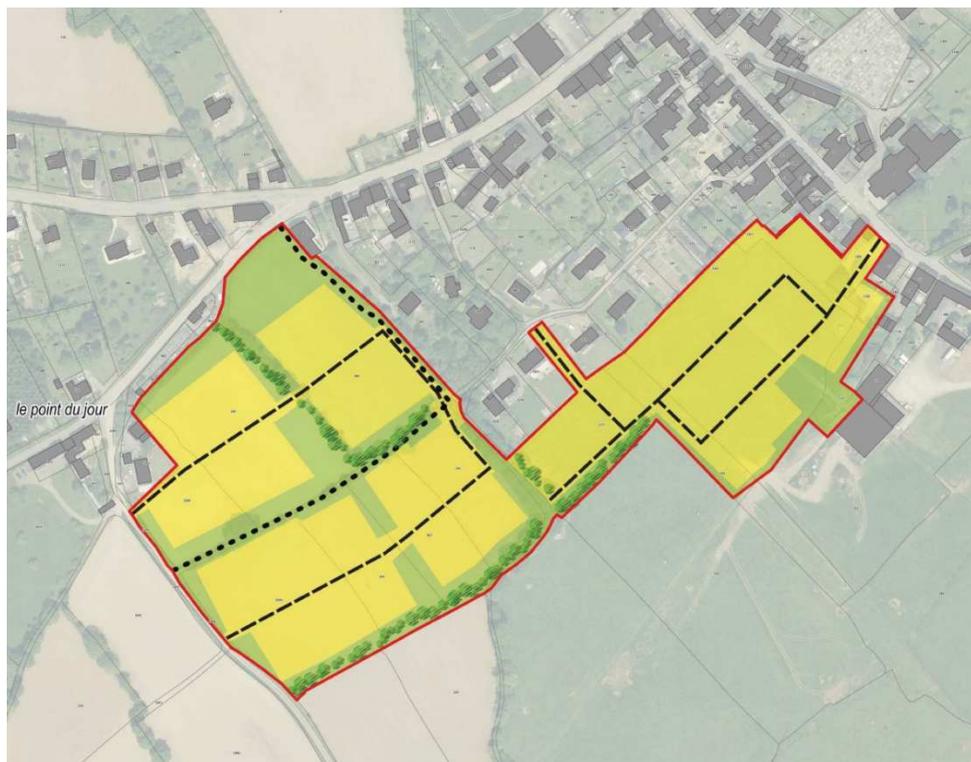
- La ZAC Saint-Fiacre est répartie en deux zones distinctes : la partie nord du secteur sera composée d'un quartier d'habitat, d'une bibliothèque en projet de restructuration et d'un secteur bâti occupé d'un ancien corps de ferme. La partie sud de la ZAC accueillera principalement des habitations et des espaces verts.
- 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.
- 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. Dans ce but, de nombreuses liaisons piétonnes desserviront le site de part et d'autres à travers les îlots ; ils pourront être aménagés d'espaces verts et de lieux de détente pour les habitants.
- Un ensemble de voiries de dessertes sera réalisé afin de compléter le réseau existant.

- Les espaces naturels zones humides et fonds de vallée seront protéger dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées 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.

Schémas d'orientation



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



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

La ZAC Saint Fiacre est un secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat :

- Le dossier de ZAC validé prévoit une densité de 17 logements par hectares.
- Le programme de la ZAC prévoit 240 logements sur une assiette de projet d'environ 15 hectares. La partie nord de la ZAC d'environ 8 ha, en cours d'urbanisation, pourra accueillir plus d'une centaine de logements et sera urbanisée à l'issue du PLUi. La partie sud d'environ 6 hectares accueillera environ 110 logements sur une échéance plus lointaine.
- La ZAC est couverte par une servitude de mixité sociale inscrite au plan.

Condition de réalisation

Aménagement sous la forme d'une zone d'aménagement concertée, dossier approuvé le 29 septembre 2016.