

PLUi Val d'Ille-Aubigné

Guipel

Orientations d'aménagement et de programmation

Cahier communal

Approuvé le 25 février 2020

A - Présentation de la commune

Chiffres clés

Population - 2015	1 711		
Taux d'évolution de la population - 2008-2013 (%)	9,5	Nombre de logements - 2013	737
Nombre de ménages - 2013	655	Part des maisons - 2013 (%)	90,3
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	643	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	73,3
Pourcentage actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	80,4	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	10,6

Note historique

Ce bourg s'est constitué au carrefour de routes d'échanges et a vu se succéder au fil de son histoire différentes vocations marchandes et industrielles. A l'origine le secteur est très boisé. Cela a permis à la commune, en exploitant les quelques grands massifs forestiers, d'être un des principaux sites de production de charbon de bois entre le Moyen-Age et le XVIII^e siècle.

Le cadastre napoléonien nous renseigne sur l'organisation parcellaire et les implantations du bâti en 1825. A cette époque, les travaux du canal ont débuté déjà depuis une vingtaine d'années.

Le bourg se compose essentiellement d'un front bâti entourant la place Duine et l'église située au cœur de la place. Ce front bâti est constitué majoritairement de maisons de ville accolées et de fermes disposées en L et implantées au droit de la rue. Très dense, il délimite un espace public fermé qui symbolise le cœur du bourg. De part et d'autre de la voie, le découpage en parcelles étroites perpendiculaires à la rue, est très régulier. Cette trame est encore aujourd'hui perceptible, elle rythme l'urbanisation avec une certaine cadence. L'intérêt patrimonial de ce front bâti est un atout pour le bourg de Guipel.

Photographie aérienne, Le cadastre napoléonien 1825



Le développement urbain du bourg s'est essentiellement fait à l'ouest de l'église (actuellement rue de la Liberté) suivant un principe de village-rue c'est-à-dire sans épaisseur avec une seule rangée de parcelles de part et d'autres de la voie. Le parcellaire, là-aussi très étroit, imprime son rythme au front bâti qui borde la rue.

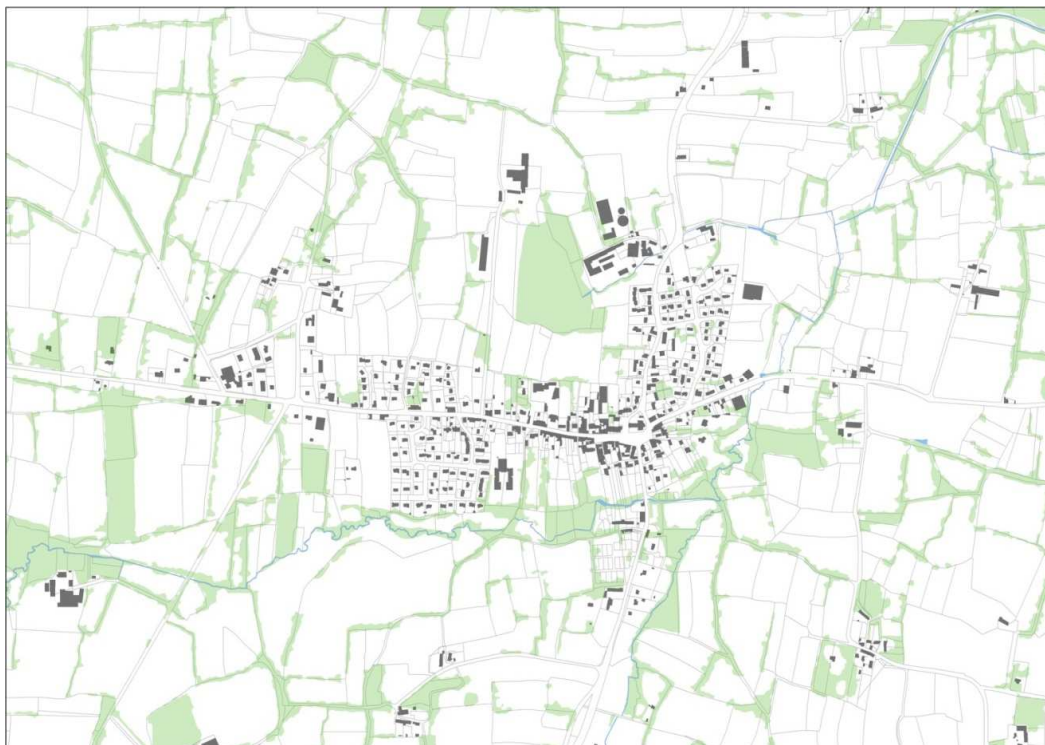
Contexte géographique

Le territoire de la commune de 2 511 hectares est logé dans un coude formé au Nord-Est par le Canal d'Ille-et-Rance et le bassin de partage des eaux. Le creusement de l'ouvrage qui a débuté au printemps 1805 a désenclavé la commune et lui a offert des perspectives de développement très importantes tout au long du XIX^e siècle. Les ouvrages d'art liés à l'eau et plus généralement l'ingénierie hydraulique constituent aujourd'hui la caractéristique majeure du patrimoine paysager et culturel de la commune.

Guipel est un bourg sommital qui s'est développé sous la forme d'un « village-rue » formant un coude en direction du secteur du canal, la Plousière, vers le nord. La partie la plus homogène de ce « Village-rue » est située à l'Ouest de la Place Duine et se prolonge rue de la Liberté à l'Ouest.

Le bourg culmine à une vingtaine de mètres au-dessus du canal. Le long de ce dernier, plusieurs hameaux ou « villages » ont été construits, en lien avec la construction et l'exploitation du canal, notamment celui de la Plousière au Nord du bourg, sur la route de Dingé. Au Sud du bourg coule le ruisseau de la Normandière qui a longtemps été la limite naturelle de l'urbanisation.

La partie agglomérée couvre environ 30 hectares. Elle se positionne en partie haute du territoire communal, accrochée à la route parallèle au canal qui relie Montreuil-sur-Ille à Hédé-Bazouges. Le paysage environnant est très bocager. Au Nord, les Bois et forêts de Tanouarn et de Villicion, ainsi que les bords du canal et l'étang d'Hédé font de Guipel une commune riche en secteurs propices aux loisirs de plein air.



La partie agglomérée

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

Un développement urbain maîtrisé

La commune souhaite poursuivre son développement urbain de manière à préserver la dynamique démographique actuelle. Le rythme de développement de logements programmé est proche de celui enregistré sur les 10 dernières années avec un rythme d'accueil de l'ordre de 14 logements par an, soit un accueil de 130 à 150 logements complémentaires à l'horizon 2030, qui lui permettrait d'atteindre un niveau de population estimé à 1 900 habitants à cet horizon. Cet objectif est compatible avec les objectifs d'accueil qui ont été fixés par le PLH.

Soigner les entrées de ville

L'entrée Sud du bourg

L'aménagement des entrées de bourg ne concerne pas uniquement l'espace public mais aussi le front bâti qui accompagne ces entrées. Au sud, l'arrivée sur le bourg depuis la route de Melesse bénéficie d'un effet "verrou" au passage du ruisseau de la Normandière (hameau de la Paumerie). C'est une porte d'entrée traditionnelle dans le village qui a déjà été mise en valeur.

La station d'épuration dispose des capacités de 1200 équivalent / habitants ce qui est suffisant au regard du développement projeté.

L'entrée Ouest, la ZA de la justice

A l'occasion de l'aménagement de la zone d'activité de la Justice, l'entrée Ouest (route d'Hédé) pourrait être réaménagée. La présence d'une végétation en bordure de la route peut être l'occasion d'une réflexion sur la végétalisation du site avec des plantations en bordure de voie. Le prolongement de la piste cyclable est aussi une piste à envisager.

Les zones d'extension et lisières urbaines

Les deux zones d'extension du bourg représentent plus de 5 hectares de surface soit un potentiel d'environ 100 logements. Ces zones d'extension sont très proches de l'axe central et permettent un développement urbain en cohérence avec l'idée de renforcer la centralité. La perméabilité du front bâti de la rue principale en plusieurs endroits doit permettre d'assurer les connexions nécessaires à la bonne intégration des quartiers futurs.

Au sud, le projet porté par la commune vise à mettre en valeur le vallon de la Paumerie qui deviendrait un lieu de détente et de promenade pour les habitants. Des connexions entre le bourg, les nouveaux quartiers et le vallon pourraient s'organiser sous la forme d'allées piétonnières plantées. De la même façon, les principaux équipements seraient connectés à cette vaste coulée verte qui ceinture le sud du bourg.

Au nord, l'aménagement de la zone AU du Rocher doit permettre l'aménagement d'une lisière urbaine entre le bois et le futur quartier. Par anticipation des futures limites paysagères des zones à urbaniser, la plantation de haies bocagères ou d'alignements d'arbres pourrait matérialiser les contours des zones à urbaniser. Elle créera un espace tampon entre la terre agricole et les jardins des habitants. Cet espace accueillera un cheminement piéton qui participera au cheminement du tour de bourg. Plus au

Nord, la présence d'une exploitation au nord du bourg (ICPE) limite le développement urbain sur ce secteur.

Optimiser le foncier en centre-bourg

L'échelle du bourg de Guipel permet d'envisager un projet urbain qui soit compatible avec les enjeux de densification urbaine et de mobilité de courte distance. Les secteurs propices au renouvellement urbain sont importants, situés en cœur d'îlot, en léger retrait par rapport à la rue principale. Ces disponibilités foncières, si elles sont portées par un projet d'ensemble, offrent un potentiel de logements non négligeable, bien intégré au tissu ancien, et tout cela sans dénaturer le front bâti perceptible de la rue principale.

Plusieurs secteurs de densification ont été retenus comme secteurs cibles au titre du programme d'action foncière. Parmi ceux-ci, le cœur d'îlot entre la rue des Châtaigniers et la rue de Châteaubriant est un site intéressant mais difficile à investir en raison du nombre de propriétaires. Un cheminement pourrait prendre place au cœur de ce secteur pour relier le nord du bourg, l'espace vert de la rue des Myosotis et la future coulée verte. Le cœur d'îlot représente un potentiel de 4 000 m² d'espace libre. Une accroche à partir de la rue du stade est envisageable pour intensifier le front bâti lâche qui borde cette rue. Ce secteur se prolonge, au sud, au-delà de la rue du stade. L'enjeu urbain pour ce secteur est de prendre en compte l'intérêt paysage du site, et notamment l'orientation plein sud des parcelles pour faire une transition vers le vallon de la Paumerie.

Espace public et déplacements

Un réseau de cheminement doux qui s'affirme

La réalisation d'un réseau complet de cheminement est un objectif à poursuivre. L'aménagement de la rue principale a été une première étape. Elle permet de structurer un axe principal Est-Ouest d'où doit partir un réseau secondaire Nord-Sud en direction des futurs quartiers. La présence de venelles ajoute un certain charme à ces cheminements, sorte de sentes urbaines qui devront être mises en valeur. En lisière de la zone agglomérée, un chemin se dessine peu à peu dans la coulée verte qui devient une voie de communication, sorte de tour de bourg "vert" qui offre potentiellement un parcours sportif et de promenade pour les habitants.

Un maillage de voirie à construire

Les zones d'extension sont assez importantes et elles auront un rôle majeur dans la création d'une trame viaire cohérente. Aujourd'hui, seule la rue principale assure une perméabilité Est/Ouest des déplacements. L'aménagement des deux zones AU, l'une au Sud et l'autre au Nord devra permettre de combler cette lacune. De nouvelles rues devront être créées pour permettre les déplacements en modes actifs et parfois en modes motorisés dans le cadre d'un espace public apaisé. Le principal enjeu est de garantir la qualité urbaine des nouveaux secteurs d'urbanisation en assurant leur intégration au reste du bourg par des connexions de voirie avec l'existant plutôt que de systématiser des voiries en impasses.

L'objectif n'est pas de créer des voies imposantes de dessertes mais au contraire de créer des voies apaisées ou se partage vélos, voitures et piétons à l'image des venelles traditionnelles du bourg. En cela, cette trame vient compléter le réseau de chemins et créer un réseau de rue adapté à la rencontre et au lien social.

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

Secteurs d'OAP



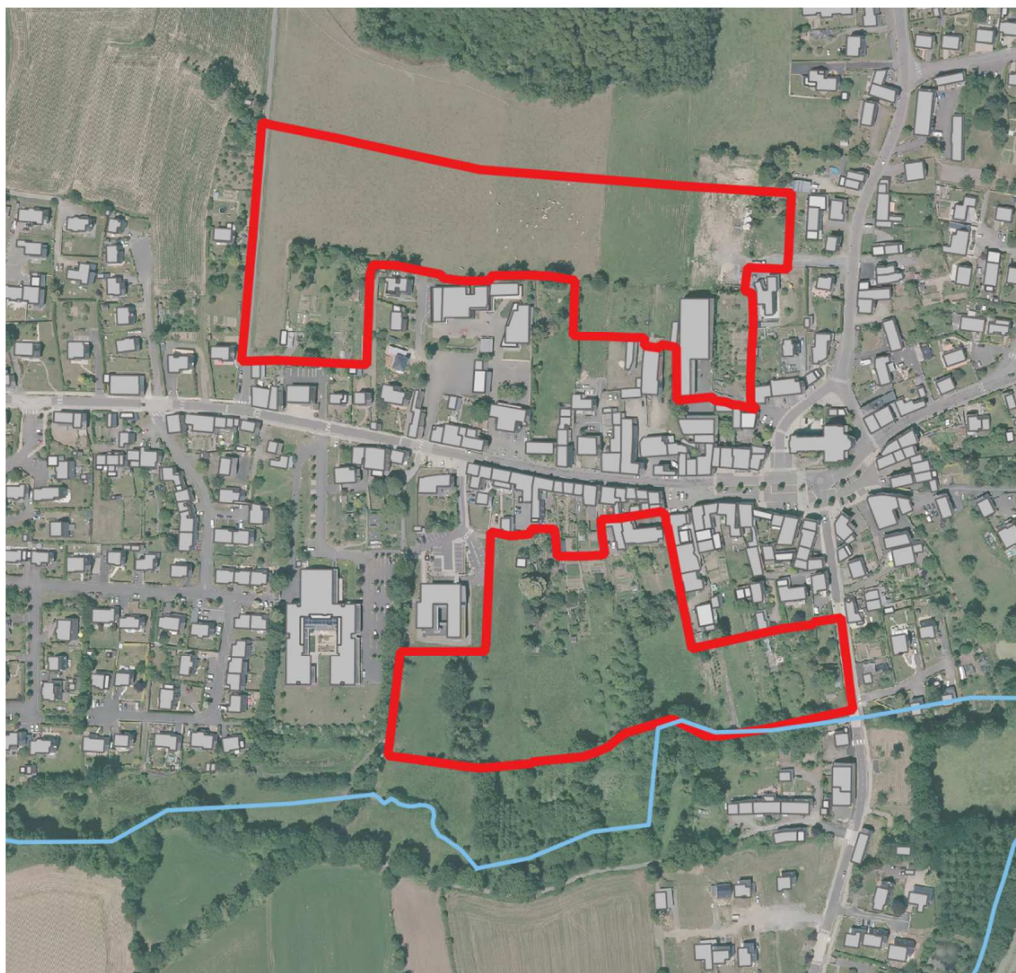
Orientations d'aménagement N°1 : Les coteaux de Rocher et Paumerie

Descriptif du site

Le site de la future opération d'aménagement s'étend sur environ 5 hectares de part et d'autre de la rue principale du bourg (rue de la Liberté). Il occupe une partie d'un coteau orienté vers le sud en direction du vallon de la Normandière, particulièrement bien exposé, et une partie au nord au lieu-dit le Rocher. Ces deux secteurs sont aujourd'hui occupés par l'activité agricole.

Le site de la Paumerie est composé de petites parcelles étroites utilisées en prairies naturelles ou constituées de fond de jardins. Le bocage y est dense avec une orientation principale "nord-sud" des haies (dans le sens de la pente). La partie basse présente, dans le vallon de la Normandière, un intérêt écologique (trame verte et bleue du SCoT). Toutefois, cela s'arrête en limite de la zone d'étude qui n'est pas concernée directement par des sites de valeur écologique.

Sur le site du Rocher, les cultures occupent la majeure partie du site. Quelques haies témoignent de la présence d'un ancien bocage agricole devenu un paysage de type semi-ouvert. Le site est bordé au nord par le bois du Gué qui forme une lisière naturelle à la parcelle cultivée en limite du bourg.



Enjeux d'urbanisme et de paysage

L'objectif de cette opération est de réinterpréter la morphologie traditionnelle des bourgs pour inventer un nouveau quartier, en lien avec le centre ancien de Guipel. Pour cela les enjeux sont les suivants :

- Proposer de nouvelles formes urbaines avec des regroupements d'opérations en "hameaux "en réinterprétant le vocabulaire morphologique traditionnel ;
- Organiser un maillage viaire en entrée de secteur, depuis la rue de Rennes en direction de la rue de la Liberté qui structurera la zone mais avec des aménagements qui l'empêcheront de devenir une desserte de transit ;
- Mettre en valeur les franges du site en préservant le tissu ancien présent à l'approche du centre-bourg, en reconstituant un front bâti sur la rue de Rennes.

Objectifs

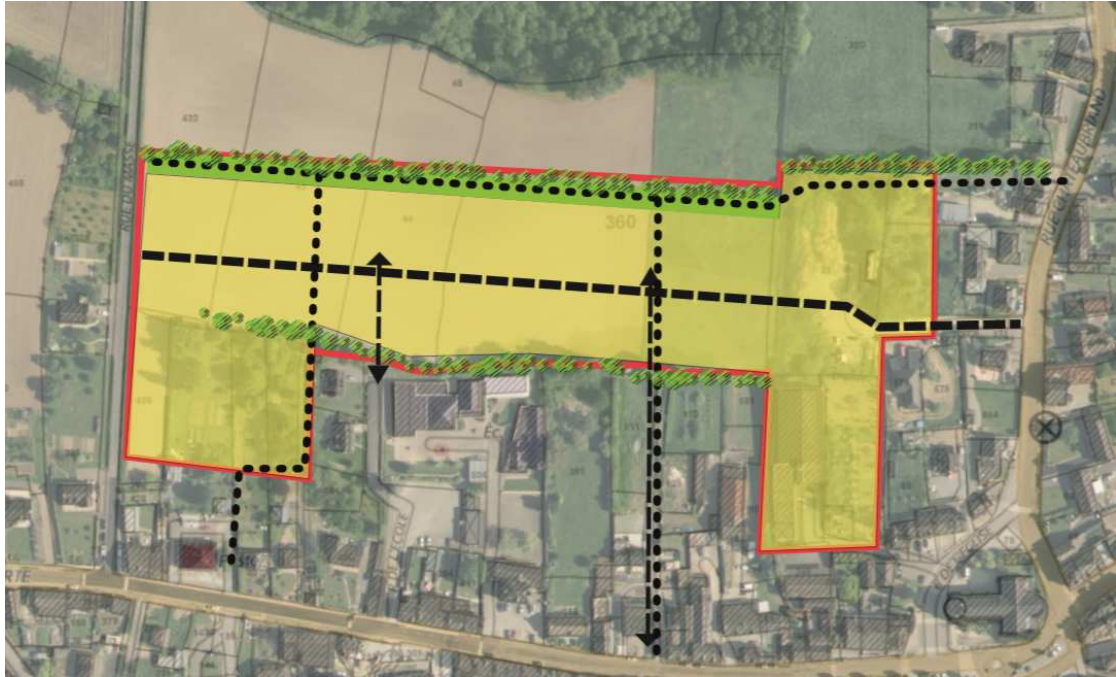
- Urbaniser les cœurs d'îlots et fonds de parcelles par une typologie de maisons de ville et logements individuels groupés correspondant aux caractéristiques morphologiques du bourg de Guipel ;
- Urbaniser les franges du bourg au nord et au sud en composant des franges urbaines durables et végétales ;
- Organiser la desserte des constructions par un système composé d'impasses, de sentes et venelles limitant la circulation de transit au cœur du quartier. Les dessertes automobiles devront être conçues de manière à réduire leur impact visuel et environnemental (faible largeur, utilisation de revêtements perméables...) et seront limitées par une mutualisation des accès et des stationnements ;
- Organiser un maillage doux, permettant la traversée des cœurs d'îlots, notamment la création de sentiers urbains perpendiculaires à la rue principale. Les continuités identifiées comporteront des traversées piétonnes sécurisées et affirmées sous formes de places ou de plateaux.

Principes d'aménagement

- La réalisation de circulations douces continues, depuis la rue principale jusqu'au site d'extension urbaine, prévues de part et d'autre. Ces axes aménagés pour les piétons et les cyclistes empruntent à la fois des espaces publics réaménagés, des circulations existantes au sein des emprises privées, d'ancien chemins agricoles. La continuité des voies doit être assurée et ils pourront prendre la forme de sentes urbaines ou venelles traditionnelles afin de perpétuer ce qui constitue un élément caractéristique du bourg actuel.
- L'aménagement de circulations douces secondaires Est-Ouest complète ce réseau principal et permet la réalisation d'une trame dense de liaisons piétonnes à l'intérieur du futur quartier du parc mais aussi de relier les différents quartiers, existants et en devenir.
- La réalisation d'une promenade au droit du ruisseau de la Normandière sur la façade Sud de la zone de la Paumerie. Cette promenade longera les fonds de parcelles et s'appuiera sur la haie existante.
- Les principes de localisation des points d'accès aux futurs quartiers sont établis au regard de la continuité avec les axes existants et peuvent évoluer lors de la définition du projet. Un accès est prévu au droit de la rue de la Liberté en mutualisant l'accès à la médiathèque. Un autre accès depuis la rue de Rennes permet d'imaginer un axe est-ouest qui structurera la desserte du futur quartier. Installé perpendiculairement à la pente, il est ponctué d'un espace public au cœur du futur quartier.
- Un réseau de voirie secondaire complète cet axe et dessert des îlots d'aménagement. Le positionnement des voies est fourni à titre indicatif. Toutefois le projet urbain devra prendre en compte le principe de mise en place d'un réseau secondaire de voirie.
- Les haies existantes seront préservées du mieux possible. Elles seront intégrées dans l'aménagement et protégées des voiries et réseaux divers afin de préserver le système racinaire des arbres.

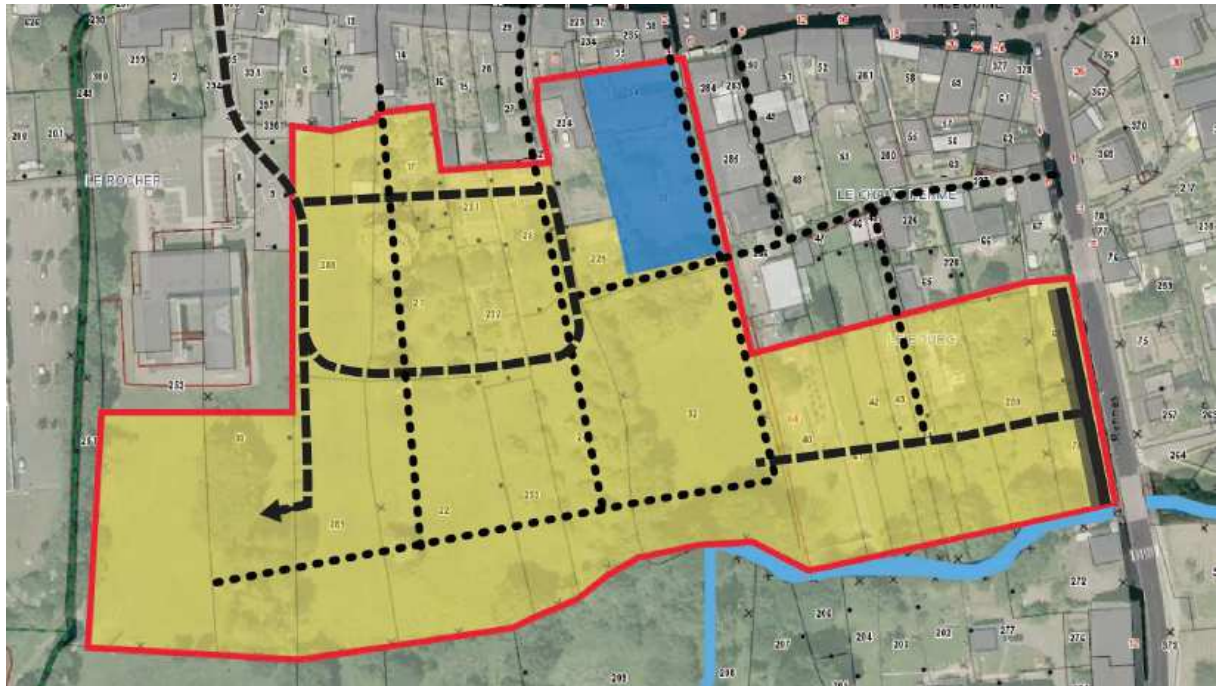
Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)

Partie Nord



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)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
Dominante espace vert et de loisirs		Point de vue à préserver	Point de vue à préserver
Renouvellement urbain		Perspective particulière à mettre en valeur	Perspective particulière à mettre en valeur
Principes de voiries		Arbres, haies (à préserver / à créer)	Arbres, haies (à préserver / à créer)
Maillage principal		Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
Maillage secondaire		Autre	
Principes d'accès		Hydrologie	Hydrologie
Zone de stationnement à créer		Secteur soumis au risque inondation	Secteur soumis au risque inondation
Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre			

Partie Sud



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

Programmation

Objectif de réalisation de 100 logements à court et moyen terme.

Programme d'aménagement attendu :

- Environ 40 lots libres,
- Environ 25 logements intermédiaires
- Environ 25 maisons groupées.

Densité minimale : 20 logements à l'hectare.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, une part de 15 % 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)

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 chacun des secteurs.

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°2 : Extension du cimetière

Descriptif du site

Le site de la future opération d'aménagement est situé en continuité du cimetière existant à l'est du centre-bourg. Aujourd'hui, ce secteur est occupé par l'activité agricole. Une maison d'habitation se situe en limite est du projet.

Enjeux d'urbanisme et de paysage

Le projet devra assurer une bonne insertion paysagère.

Objectifs

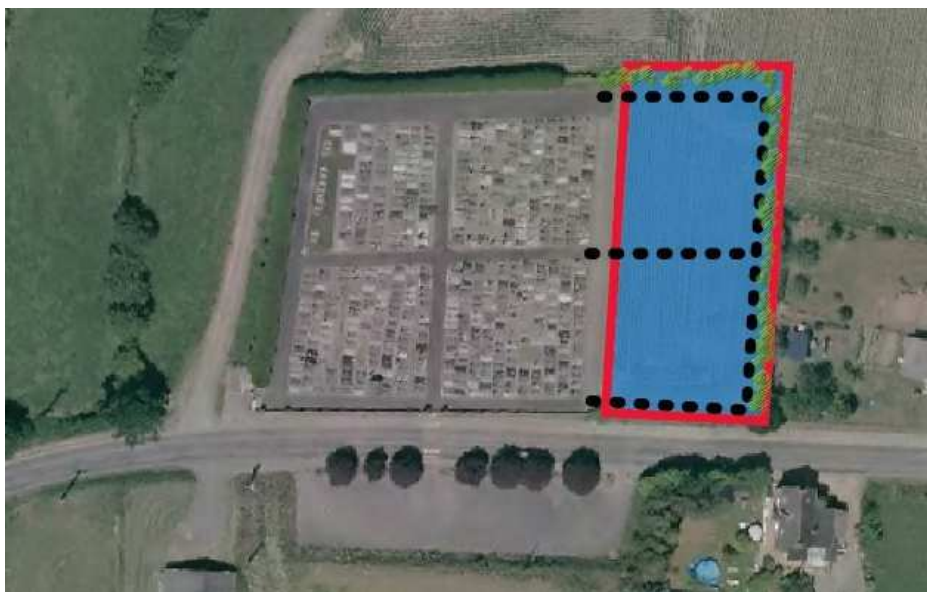
Permettre l'extension du cimetière existant

Principes d'aménagement

L'extension devra permettre des continuités piétonnes depuis le cimetière existant.

Un écran végétal sera aménagé le long des limites nord et est de l'extension.

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	Secteur soumis au risque inondation
	Maillage secondaire		
	Principes d'accès		
	Zone de stationnement à créer		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		