

PLUi Val d'Ille-Aubigné

Aubigné

Orientations d'aménagement et de programmation

Cahier communal

Approuvé le 25 février 2020

A - Chiffres clés

Population - 2013	487		
Taux d'évolution de la population - 2008-2013 (%)	36,8	Nombre de logements - 2013	172
Nombre de ménages - 2013	169	Part des maisons - 2013 (%)	96,4
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	231	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	85,5
Part. actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	88,9	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	3,9

B - Note historique

Le développement de la commune est d'abord marqué par sa fonction militaire initiale. Le château des ducs, à l'extrême sud du bourg, devient rapidement le chef-lieu d'une baronnie dont l'autorité s'étend sur une douzaine de paroisses. Une agglomération se constitue autour du château pour répondre aux besoins de la garnison et aux nécessités de la vie civile et religieuse. L'activité commerciale se développe en conséquence. Dès le début du XI^e siècle, se tiennent un marché hebdomadaire et trois foires annuelles. Ruiné à la fin du XIV^e siècle, restauré peu après, le château se voit abandonné quelques décennies plus tard. Commence alors le déclin de la paroisse. En 1850, elle ne compte plus que 164 habitants



L'ancien cadastre permet d'avoir une idée de l'importance de cette place forte. Presque tous les toponymes figurant sur le plan rappellent la vocation militaire de la ville. Le château des Ducs, donjon dressé sur une motte, est protégé par un ensemble très organisé de fossés et de buttes. Au sud, un vaste étang, appuyé sur une chaussée, offre une protection supplémentaire à la forteresse. En avant du bourg, la maison de l'Octroi et celle du Corps de garde (les Gravières), l'hôpital, les portes, montrent que rien n'a été laissé au hasard pour assurer la vie de la garnison et la sauvegarde du lieu.



Cadastre napoléonien, photo aérienne

Aubigné a conservé quelques demeures du XVI^e siècle et du XVII^e siècle, notamment rue du Bain. (Source : Glad).

C - Contexte géographique



Contexte géographique

Le territoire d'Aubigné s'étend sur une surface de 220 hectares à 25 km de Rennes. Le ruisseau du Pont Colin traverse la commune et marque la limite naturelle ouest du bourg. Elle se situe en haut d'un talus, à 80 mètres d'altitude. Le bourg est bâti sur le croisement de la route reliant Feins à St-Germain-sur-Ille (Nord-Sud) avec la route reliant Andouillé-Neuville à Montreuil-sur-Ille (Est-Ouest). C'est autour de l'église et du cimetière, qui constituent finalement le noyau du bourg, et entre la route principale et le ruisseau, qu'est concentré le bâti le plus ancien et le plus aggloméré.

A partir de la fin du XX^e siècle, le territoire a été urbanisé au sud mais surtout à l'est de ce centre-bourg. Néanmoins, les habitations sont de plus en plus implantées le long des axes routiers. La forme dominante de l'extension urbaine du bourg est le lotissement sous l'aspect d'habitat individuel pavillonnaire.

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

Préserver et renforcer les lisières paysagères

Conformément au SCoT qui indique une limite paysagère au nord du bourg, le long de la route de Chauchix, il est nécessaire de créer une lisière bocagère. Les haies reconnues comme étant à protéger, et notamment la haie encadrant le dernier lotissement au nord-est, doivent être protégées, revitalisées ou replantées afin d'intégrer l'urbanisation au paysage.

Afin d'éviter le mitage le long du ruisseau du Pont Colin et préserver la vue vers l'ouest et à l'entrée du bourg, les boisements des fonds de parcelles pourraient être maintenus.

Anticiper la future urbanisation de la zone d'extension située à l'entrée est en pré-verdissant le secteur pour encadrer la construction et marquer l'entrée de ville.

Entrées de bourg et accessibilité

Aménager les principales entrées du bourg et y faciliter les déplacements piétons/cycles pour mettre en avant ces espaces aux yeux des riverains et visiteurs. Dans cet objectif, des haies existantes peuvent être revitalisées, ou plantées le long des rues d'Orgères, de la Marie et des Gravieres. Celles-ci pourraient également être bordées d'accotements sécurisés et confortables.

Créer des aménagements paysagers spécifiques à l'entrée sud du bourg, afin de valoriser la présence d'une motte féodale. La ruine historique entourée de boisements pourrait devenir un parc public, être entretenue et mise en valeur jusqu'à en faire un élément incontournable de la commune. Pour souligner cet espace naturel, et maintenir sa visibilité, les parcelles qui le ceinturent rue des Gravieres doivent être préservées de toutes constructions nouvelles.

Créer une promenade permettant de faire le tour du bourg en s'appuyant sur les éléments paysagers de la commune tel que l'étang, la motte féodale aménagée en parc public, et le ruisseau du Pont Colin.

Marquer le carrefour d'entrée nord du bourg en créant un aménagement qui annonce et valorise le contexte architectural (manoir, église).

Affirmer la centralité du bourg autour des équipements et des services. Les espaces publics et la voirie qui cimentent la salle des fêtes, la mairie, le café du Village et l'église pourraient être aménagés de manière unifiée.

Renouvellement urbain et patrimoine

Dans un souci de rénover le patrimoine ancien et créer des logements, l'îlot au carrefour de la rue de la Mairie et de la rue Orgères pourra faire l'objet d'une opération d'ensemble. Les bâtiments pourraient être rénovés et de nouveaux logements construits au cœur de cet îlot central. Cette opération pourra participer à la mise en valeur des bâtiments anciens de l'îlot. Un cheminement piéton pourrait traverser l'îlot.

Afin de maintenir le caractère patrimonial du bourg et des abords de l'église et des manoirs, les parcelles situées au nord du manoir seront protégées au titre de l'article L 151 19. Ainsi l'ensemble des parcelles situées en entrée de bourg, pourront être limitées dans leur densification.

Programmation de logement et équipements

Aubigné à un objectif de 4 logements/an fixé au PLH, deux secteurs sont retenus sur la commune, un au sud inséré dans le tissu urbain et l'autre plus) l'est. L'urbanisation se fera en priorité sur la partie au sud du bourg accessible par la rue du bocage.

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

Orientations d'aménagement n°1.

Secteur à destination d'habitat

Enjeux d'urbanisme et de paysage.

Le secteur est situé au sud du bourg et accessible depuis la rue du Bocage. Il jouxte la zone agricole et naturelle, ainsi au regard de sa position en limite d'urbanisation, une attention particulière sera portée sur l'intégration du projet au paysage alentour ainsi qu'à l'environnement naturel aux abords du site.

L'enjeu principal est d'accueillir un habitat individuel qui réponde aux besoins des habitants.



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 Orientations

Il s'agit de permettre l'accueil d'une population dans un quartier intégré dans le paysage environnement et connecté par la voie

- Proposer des aménagements et qui s'intègrent dans le paysage environnant.
- Créer des accès et des chemins permettant un accès piéton vers les espaces naturels alentours.

Programmation

Le secteur représente environ 0.39 ha, il devra accueillir un minimum de 7 logements.

Conformément aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha. Le secteur accueillera environ 10% 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.

L'aménagement de la zone sera autorisé à la condition d'une amélioration du système d'assainissement des eaux usées permettant l'accueil du nombre d'habitants projeté 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.