

PLUi Val d'Ille-Aubigné

Mouazé

Orientations d'aménagement et de programmation

Cahier communal

Approuvé le 25 février 2020

A - Chiffres clés

Population - 2013	1 212		
Taux d'évolution de la population - 2008-2013 (%)	23,7	Nombre de logements - 2013	505
Nombre de ménages - 2013	448	Part des maisons - 2013 (%)	98,2
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	541	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	85,8
Part actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	88,7	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	11,6

B - Note historique

Le bourg s'est développé autour de l'église qui a été déplacée entre 1828 et le début du XX^e siècle. Le cadastre napoléonien montre qu'à l'origine elle se situait au sud de la rue de l'Illet.

Le bourg se divisait en trois parties : le Haut Bourg, le Bas Bourg, noyau très ancien, et le centre-bourg. Le Bas et le Haut Bourg se composaient de fermes isolées qui ont été englobées par l'extension des lotissements. Le Breuil et la Sablonnière, situés au nord-est du bourg, ont également été englobés. Le déplacement du cimetière au nord-est de l'église et la construction d'une salle polyvalente au nord ont créé une jonction entre ces deux villages et le centre-bourg contribuant à l'implantation de maisons.

Les vestiges d'appareillage en petits moellons de schiste permettent de dater certaines constructions du XVI^e ou XVII^e siècle. Le centre-bourg s'est développé entre la fin du XIX^e siècle et tout au long du XX^e siècle. Sur les treize habitations mentionnées sur le cadastre napoléonien, sept sont encore visibles. Elles datent des XVII^e et XVIII^e siècles.



Cadaastre napoléonien

C - Le contexte géographique

Le contexte géographique

La commune de Mouazé au sud du territoire s'étend sur 839 ha. Elle est à la porte de Rennes Métropole enclavée entre Chevaigné et Saint Supplice la Forêt.

Elle est traversée par la voie reliant Rennes à Avranches et par l'Illet, un affluent de l'Ille. Le centre-bourg s'est développé dans une cuvette en limite communale nord et s'est étendu vers l'ouest à la fin du XIX^e siècle sur un dénivelé de 25 mètres sur 500 mètres de distance. Ainsi la commune repose sur une légère pente.

La zone urbanisée de Mouazé s'est étendue principalement à l'Ouest et au Sud-Ouest sous la forme de pavillons individuels ou de maisons accolées. Ces espaces aménagés sont desservis par un réseau de voiries routières et piétonnes. L'école et les équipements sportifs ont été bâtis dans la continuité de cette extension le long de la route des quatre chemins reliant la RD 175 au centre-bourg.



Contexte géographique

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

Entrées de ville, déplacements, relation au paysage

Maintenir la qualité paysagère des entrées de commune

De façon à donner à la rue des Quatre Chemins une qualité paysagère remarquable, depuis la départementale jusqu'à l'école, la route, pourrait être jalonnée d'arbres de haute tige en accompagnement d'aménagements visant à apaiser la circulation. Afin d'intégrer de manière harmonieuse la zone d'activité des Quatre Chemins qui constitue l'entrée de commune à proximité de la zone urbanisée, une attention particulière pourra être portée à l'architecture des projets (extensions, clôtures) au sein de la ZA.

Un traitement associé à cet aménagement permettra de redéfinir la limite paysagère ouest inscrite au SCoT : plantation d'arbres de haute tige des deux côtés de la rue des Quatre Chemins. De la même façon, une lisière arborée pourrait être créée afin de marquer l'entrée sud de l'agglomération. A l'est, en revanche, l'objectif serait de dégager la vue sur le fond du vallon, la zone humide et les jardins de la mairie.

Création de franchissements sécurisés (ou plateau piétonnier) entre le secteur d'équipement sportif et l'école. Le secteur des équipements communaux (l'école Jacques Prévert et le terrain de sport) constitue une nouvelle centralité dans les usages quotidiens des habitants. Celui-ci marque le seuil entre le quartier de la Saudrais, les lotissements plus anciens et le centre historique. **L'aménagement d'un plateau piétonnier** sur cette section permettrait d'unir ces équipements, de faciliter leurs usages et d'asseoir leur position au sein du bourg en tant qu'espace public le plus utilisé. Dans le même temps, la commune pourrait envisager un pré-verdissement de la lisière paysagère nord et de la rue Saint-Melaine afin d'intégrer l'urbanisation actuelle et future.

Aménager une promenade valorisant les abords de la zone humide au sud de la commune et longeant la lisière paysagère ouest (à créer et/ou protéger) jusqu'à la ferme de Saudrais et la D175.

Espaces publics et équipements

Le terrain attenant à la salle des fêtes, le jardin de la mairie – un espace qui se prête à la scénographie – la zone humide et le cimetière possèdent des atouts et pourraient faire l'objet d'un **nouveau projet d'espace public paysager**. Dans un plan d'ensemble, la création d'un grand parc public valoriserait les lieux au potentiel sous-exploité. De la même façon, l'îlot nord qui comprend les jardins partagés, pourrait être investi afin de construire des logements. Pour réaliser ce projet, les jardins partagés devraient être déplacés à l'ouest, le long du talus boisé. Une venelle permettrait d'accéder à une zone de stationnement partagée adjacente aux habitations.

Programmation de logement et renouvellement urbain

Une volonté de renouvellement urbain affichée

Avec un objectif d'environ 96 logements à horizon 2032, la commune souhaite dans un premier temps densifier la partie historique du bourg puis étudier les extensions envisageables. Elle inscrit une zone 2AU au sud-ouest du bourg.

Les secteurs de renouvellement urbain identifiés

Six secteurs de densification ont été repérés au sein de la zone urbanisée, l'ensemble de ces secteurs représentent environ 2,7 ha mais seulement 2 secteurs (1,7 ha) pourraient faire l'objet de projets portés par la commune (portage foncier de l'EPF).

L'îlot de l'ancienne école. Situé en plein cœur du bourg ancien, il offre des possibilités de redynamisation en matière d'équipement, d'espace public et de logement. Le bâtiment historique pourrait faire l'objet d'une rénovation, et la cour deviendrait alors un espace public ouvert sur la rue de l'Illet, pouvant accueillir les marchands ambulants et les festivités locales. La création d'une halle ouverte ou d'un préau encadrerait cette placette, et offrirait la possibilité d'organiser des événements en extérieur toute l'année.

Aménager le secteur à l'est de la rue de la Forge tout en prenant en compte la configuration du terrain. Cet ensemble de parcelles présente un potentiel de densification dans un contexte paysager de qualité. Pour garantir sa bonne intégration, le bâti devra composer avec la pente et son implantation devra conserver la vue lointaine via un jeu de terrasse. A cette occasion, une liaison douce entre les berges de l'Illet à la rue de la Forge pourrait être créée.

Les parcelles au sud de la rue de la Forge offrent des capacités évidentes de densification. L'opportunité de projets de densification sur ces parcelles permettrait de constituer un front bâti en accord avec le cadre architectural et paysager des alentours. L'orientation du bâti sera conditionnée par la desserte existante. La qualité paysagère de la rue serait ainsi renforcée par le front bâti si toutefois la hauteur des plantations est limitée.

L'espace vert attenant à l'école pourrait être valorisé pour en faire un lieu d'accueil des événements conviviaux et permettre occasionnellement l'installation de commerces ambulants. L'aménagement paysager de ces espaces permettrait de mettre en valeur l'école, qui est un équipement communal stratégique.

En terme de capacité épuratoire, la commune est raccordée sur la station d'épuration de Chasné sur Illet, avec une capacité de 3 000 Eq/hab, la station apparaît suffisante au regard du nombre de logement projeté.

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 site de projet est situé au nord-ouest du bourg, rue de La Forge. Au regard de sa position en limite d'urbanisation, une attention particulière sera portée sur l'intégration du quartier au paysage alentour.

L'enjeu principal est d'accueillir des logements dans le bourg de la commune.

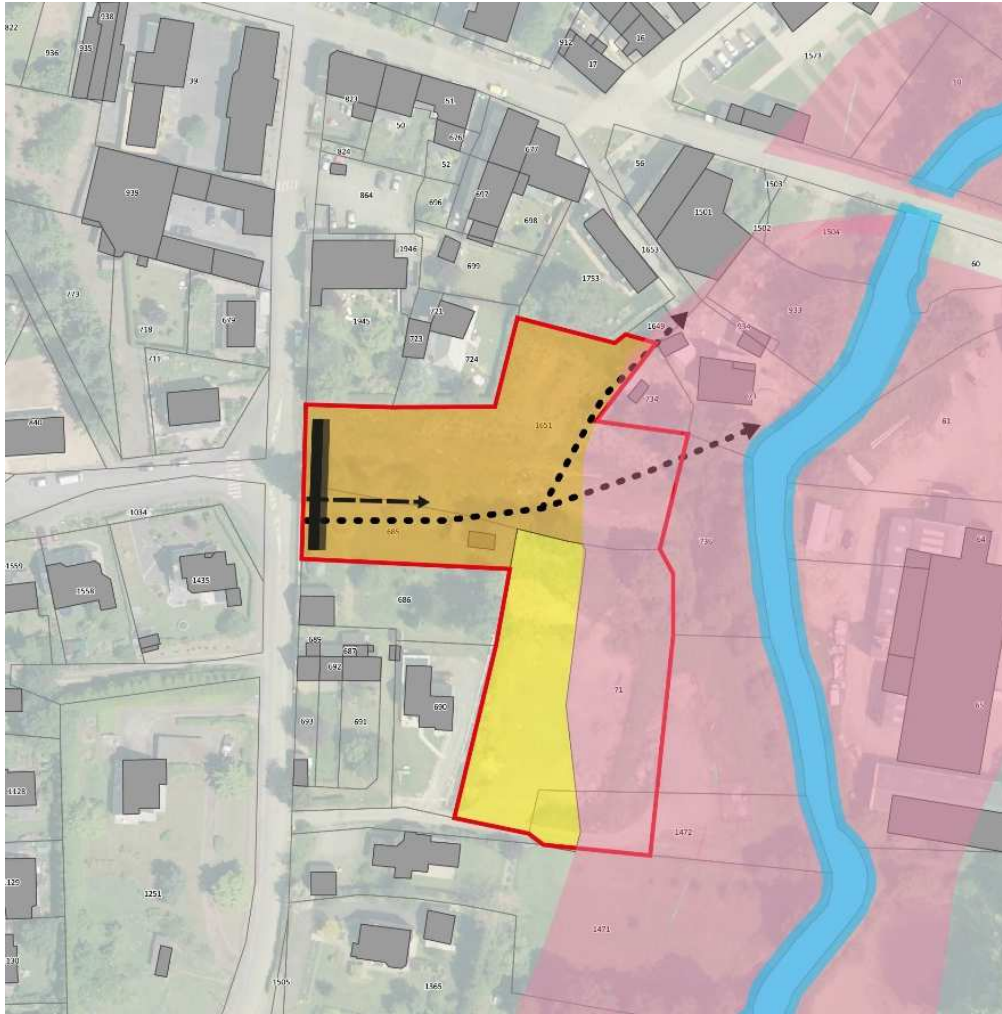


Objectifs et Orientations

Secteur à destination d'habitat. Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, une diversité de typologies de logements sera recherchée soit au sein de l'opération soit au regard du parc de logements existants de la commune.

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

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)	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		
	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

Programmation

Le secteur représente environ 6 000 m² mais l'ensemble de la parcelle ne sera pas urbanisée.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha.

Conformément aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha. Le secteur accueillera environ 5% 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.