

# PLUi Val d'Ille - Aubigné Saint-Symphorien

*Orientations d'aménagement et de programmation*

*Cahier communal*

*Approuvé le 25 février 2020*

*Modifié le 12 octobre 2021*

## A – Présentation de la commune

### Chiffres clés

Population - 2015	638		
Taux d'évolution de la population - 2009-2013 (%)	19,1	Nombre de logements - 2013	225
Nombre de ménages - 2013	210	Part des maisons - 2013 (%)	94,1
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	222	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	75,6
Pourcentage d'actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	71,2	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	3,1

### Note historique

Comme le montre le cadastre napoléonien de 1835, le centre-bourg s'est très peu développé jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle. Il se composait alors de cinq constructions principales qui prenaient place en arc de cercle autour de l'église et du presbytère. Ces maisons qui ont été conservées constituent le cœur actuel du bourg. Plus à l'Est, on notera la présence de quelques fermes le long de la route principale qui deviendra par la suite la rue d'Armorique. La commune a conservé l'église romane rebâtie au XV<sup>e</sup> siècle pour la nef, au XVI<sup>e</sup> siècle pour le chœur, et au XIX<sup>e</sup> pour la tour et le clocher ainsi qu'une fontaine dite de l'Ecuellée, située à environ 1 km à l'est du bourg. Ces bâtisses constituent l'essentiel du patrimoine bâti du bourg.

A l'aube des années 1950, le bourg reste circonscrit autour de l'église. Il n'a quasiment connu aucun développement depuis le XIX<sup>e</sup> siècle. Les premiers pavillons voient le jour au cours des années 1970 en limite du bourg. Ce développement linéaire se poursuivra jusqu'à aujourd'hui.

Par rapport au centre historique, ce développement pénalise l'animation d'une centralité. Le renouvellement urbain peut améliorer cela, mais il y a peu de disponibilités foncières permettant de répondre à cet objectif.



Cadastre napoléonien, photographie aérienne

## Contexte géographique

La commune de Saint-Symphorien est située à l'extrême nord-ouest du territoire de la communauté de communes du Val d'Ille–Aubigné et traversée par l'axe Rennes Saint-Malo. Le territoire communal fait partie d'un grand ensemble paysager plus communément appelé les Collines de Bécherel. Le bourg de Saint-Symphorien est situé au nord-ouest du territoire communal en limite des deux communes de Tinténiac et Saint-Brieuc-des-Iffs au nord, orientant son développement vers l'est. Son développement est donc fortement contraint au nord et à l'ouest. Il l'est d'autant plus que sur la partie nord, le bourg borde un dénivelé important, avec un panorama sur la dépression des Vallons de Saint-Thual. Le village d'origine prenant place à l'extrême ouest de la zone urbanisée, le développement urbain a été limité du fait de cette position.

L'emprise des zones urbanisées couvre actuellement une surface de près de 15 hectares. Le bourg s'organise le long d'un axe Est-Ouest (rue d'Armorique) qui s'étend sur près de 800 mètres depuis l'entrée est de la commune jusqu'à la limite ouest. Le bourg s'est très peu épaissi au-delà de cette rue. Deux lotissements ont été créés, le Clos de la Fontaine au sud, et le Jardin du Tertre à l'entrée est du bourg. Le reste relève d'une urbanisation spontanée qui s'est surtout développée le long de la rue principale.



*Le contexte géographique*

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

### **Entrées de bourg et relation au paysage**

Le projet vise à préserver la qualité des entrées du bourg de Saint-Symphorien. L'entrée du village se fait actuellement soit côté ouest depuis la route départementale 221 en arrivant de Saint-Brieuc-les-Iffs, soit côté est ou nord, soit depuis l'axe Rennes/Saint-Malo, soit côté sud arrivant de Saint Gondran et la Chapelle Chaussée.

L'entrée du bourg, côté Ouest, est restée traditionnelle avec un effet de verrou lié à la présence de constructions bâties à l'alignement sur rue. Depuis Saint-Brieuc-les-Iffs deux anciennes fermes se font face (une parallèle à la voie, l'autre perpendiculaire) et créent un paysage d'entrée de bourg de qualité. Ces deux constructions devront être préservées.

Côté Est, l'entrée du bourg est moins pittoresque. Toutefois l'aménagement de la zone 1AU de la Coublère d'Ahaut devra permettre de porter une réflexion sur l'entrée du village et le traitement de voirie nécessaire pour assurer la sécurité du futur quartier. L'aménageur devra être force de proposition et participer au réaménagement de la voirie. La présence d'une longère à l'angle du virage offre un premier marqueur sur lequel s'appuyer.

### **Renouvellement urbain, patrimoine et espaces publics**

Le bourg offre très peu de potentiel en ce qui concerne le renouvellement urbain. Une opération est en cours sur les anciens sites d'activités Legal. Ailleurs, la présence de grandes parcelles peut laisser supposer un renouvellement urbain spontané par division foncière. Il n'y a par ailleurs pas d'enjeu majeur d'aménagement d'espace public.

La commune dispose d'un bar de gestion communale situé Place de l'église ainsi qu'un restaurant, le Col Vert à La Ville Neuve. La taille du bourg et sa position géographique à l'écart des flux de circulation limite tout développement commercial à terme.

La commune porte un projet d'aménagement d'espace public et d'équipement de loisirs au sud du centre-bourg.

### **Extensions urbaines, programmation de logement et équipements**

La commune dispose de peu de réserves foncières, que ce soit en extension ou en renouvellement urbain. La présence d'une exploitation agricole au sud du bourg bloque toute velléité de développement sur ce secteur. Le choix de la commune s'est porté vers l'est avec une zone à urbaniser située à l'entrée de la zone agglomérée. Son emprise de 1,2 hectare (soit 25 logements environ) ne permet pas de répondre à l'objectif de 60 logements du PLH. Actuellement la production de logements reste en dessous de 5 logements par an. Les besoins à l'horizon du PLU sont donc d'environ 50 à 60 logements soit 2 à 3 hectares de réserves foncières.

La lisière urbaine que constitue la haie bocagère côté Sud de la parcelle permettrait de créer une lisière paysagère de qualité qu'il s'agira de prolonger côté Est du bourg. Cette lisière devra permettre la création d'un espace tampon entre les fonds de jardin des nouveaux résidents et l'activité agricole.

La station d'épuration dispose des capacités de 400 équivalent / habitants ce qui est suffisant au regard du développement projeté à horizon 2032.

## Développement économique

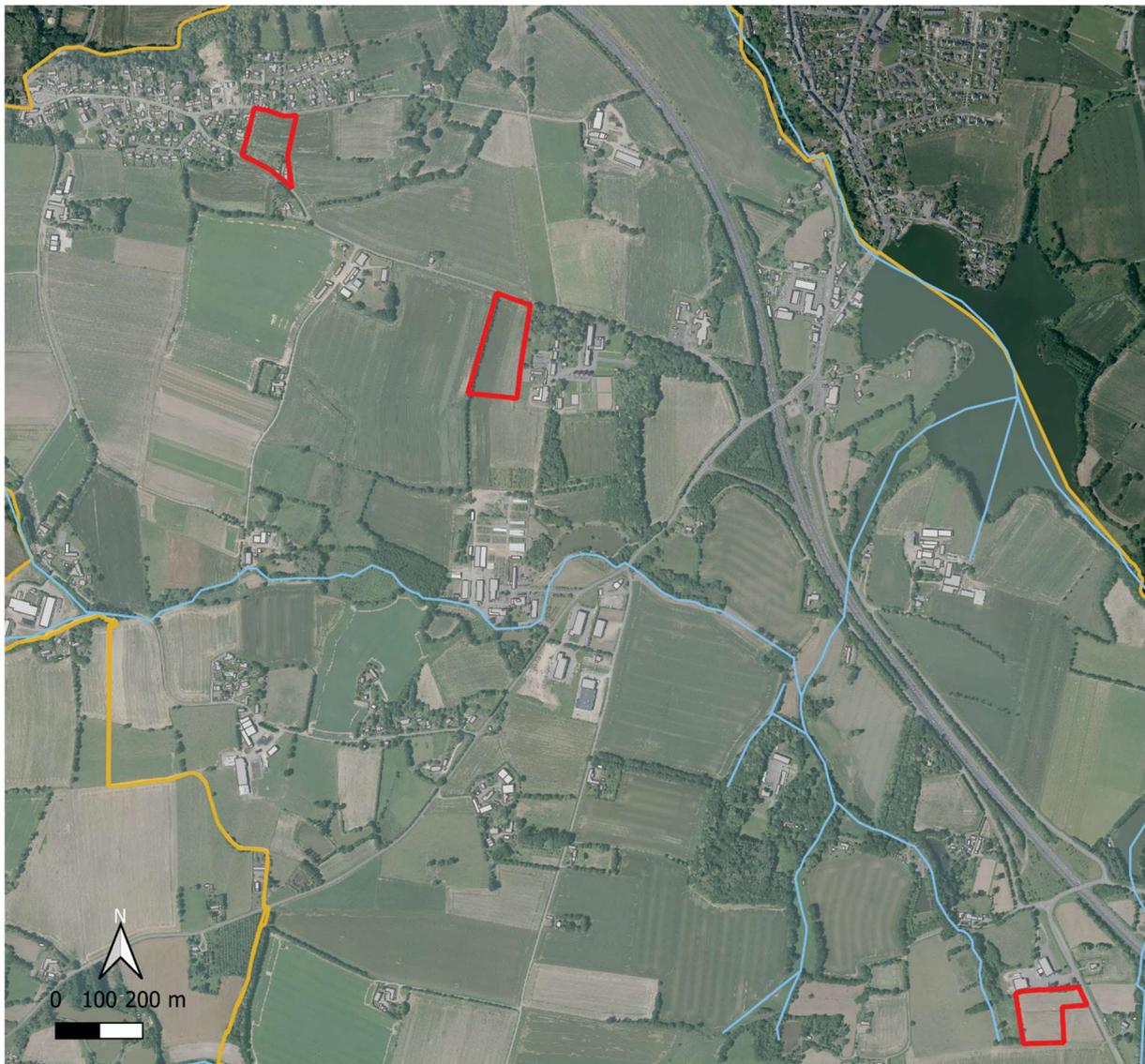
En bordure de la RD 80, se trouve une zone d'activités "le pont de Bintin" sur 4,5 hectares. Cette zone accueille le centre d'exploitation départemental, une CUMA, les établissements Legal, MCIT (soudure inox, froid) et une boucherie.

Il faut signaler la présence de l'établissement SANDEN sur Tinténiac au nord du bourg qui amène des nuisances dues au passage d'une vingtaine de semi-remorques par jour.

La commune dispose des potentielles réserves foncières à la Retière et à la Bricochère pour permettre l'accueil d'activités artisanales.

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

### Les secteurs d'OAP



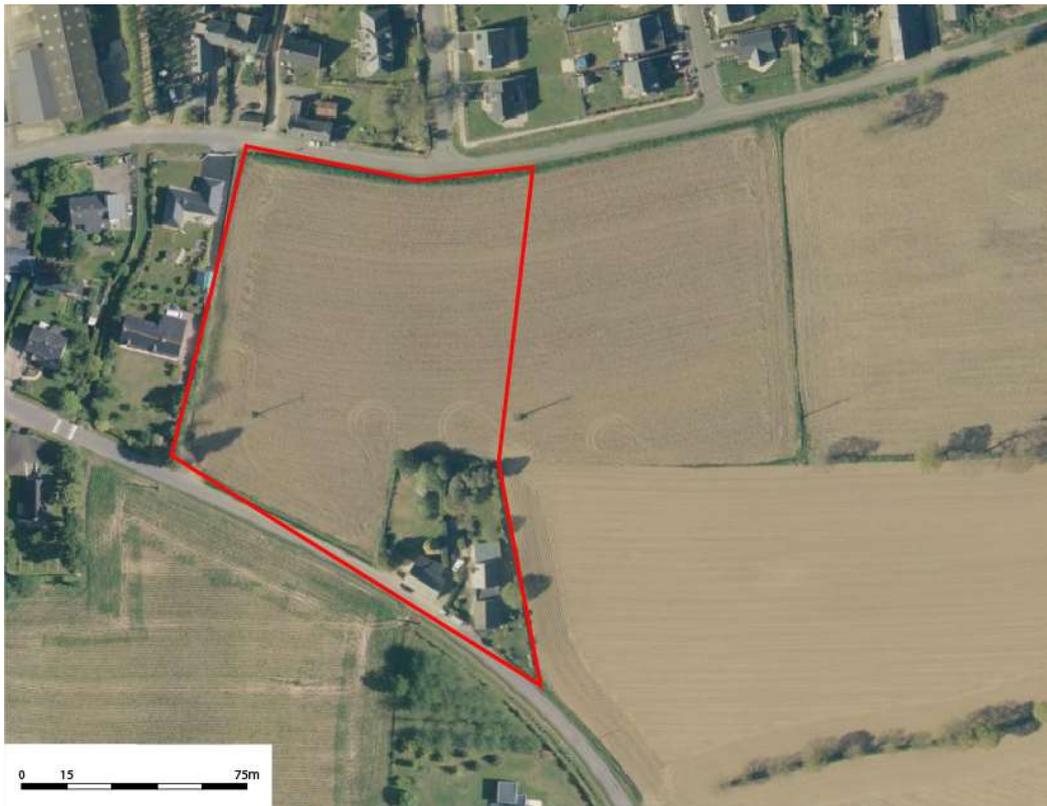
## OAP N°1 : La Coublère d'Ahault

### Descriptif du site

Situé à environ 300 mètres à l'Est du centre-bourg, ce secteur occupe une emprise de deux hectares qui comprend une ancienne ferme au Sud-Est.

La zone s'appuie à l'est sur la limite de la zone urbanisée. Elle est traversée par la rue d'Armorique (route départementale 221) qui est la principale voie d'accès depuis Rennes.

La ferme à l'angle de la zone forme un verrou paysager qui permettra d'appuyer la future entrée du bourg sur une image patrimoniale intéressante.



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

Ce site constitue une future entrée de bourg pour Saint-Symphorien. En arrivant depuis l'Est on perçoit la première ferme qui se détache au premier plan. Comme beaucoup de village périurbain, Saint-Symphorien s'est dilué dans un ensemble de lotissements contemporains qui brouille la perception du centre ancien qui a été réaménagé récemment. Réinstaller le bourg dans son paysage agro-naturel sera un des objectifs de cette extension urbaine.

### Objectifs

Les objectifs de l'OAP sont :

- Créer une lisière urbaine de qualité marquant la limite Est du bourg.
- Permettre une connexion entre la rue d'Armorique et la rue du Champ Poisson afin de libérer le carrefour de la voie de la Chaise d'une partie de son trafic.
- Assurer la perméabilité du tissu urbain en évitant les voies en impasse au profit des « courées » c'est-à-dire des espaces publics partagés.
- Créer une nouvelle liaison piétonne Nord-Sud entre la rue d'Armorique et la rue du Champ Poisson et au-delà vers la forêt ainsi qu'en limite de la zone 2AU.
- Anticiper la desserte des futures zones 2AU.
- Créer des espaces publics qualitatifs au sein du futur quartier

### Principes d'aménagement

- Le projet devra permettre de créer un front bâti de qualité. Les parcelles ne seront pas adressées sur la voie mais le profil de la départementale sera retravaillé pour intégrer une dimension d'espace partagé.
- L'entrée de bourg s'appuiera sur l'ancienne longère qui sera conservée. Un traitement paysager sera proposé afin de bien marquer l'entrée du bourg.
- La desserte de la zone sera assurée à partir de la rue d'Armorique traitée en espace partagé. Les voies permettront une connexion à la rue du Champ Poisson au Nord, et à la zone 2AU au Sud.
- L'ensemble du quartier sera desservi par des espaces partagés dans lesquels le piéton sera prioritaire.
- La lisière Ouest Est de la zone sera aménagée avec une haie de plantation hautes tiges abritant un chemin piéton qui longera la zone. Ce chemin se connectera à la partie Sud de la zone pour se diriger ensuite en direction du centre-bourg.
- Deux placettes urbaines permettront de structurer l'espace. Elles participeront également à la séquençement de la voie principale.

### Eléments de programmation

C'est un secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.:-

- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles groupées (éventuellement des logements de types intermédiaires).

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

Une part de 15 % de logements aidés sera demandée, sauf si les objectifs du PLH 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)

### Espaces non construits

Pour contribuer à la qualité du cadre de vie, le quartier comportera une part d'espaces publics végétalisés et plantés représentant 5% au moins de la surface totale de l'opération. Ces espaces offriront au quartier ou bien une fonction récréative pour les enfants, ou bien d'infiltration naturelle des eaux de pluie, ou encore d'agrément pour les habitants. Ils pourront en partie être affectés à du stationnement public, sous condition que l'aménagement des aires de stationnement n'ait pas pour effet l'imperméabilisation des sols.

Les dispositifs innovants visant à la mise en commun de véhicules, privés ou appartenant à la copropriété, seront favorisés (auto partage).

Il sera prévu à minima deux places de stationnement par logement créé.

Les espaces plantés seront constitués de préférence d'essences locales. Les espèces invasives ou les espèces ayant un fort potentiel allergisant sont interdites.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites.

Exemple de la palette végétale (liste non exhaustive) :

Arbustes bas :

*Viburnum opulus* « Compactum » (Viome obéir), *Buxus sempervirens* (Buis commun), *Euonymus europaeus* (Fusain d'Europe), *Philadelphus* « Belle Etoile » (Seringat), *Lonicera fragrantissima* (Chèvrefeuille d'hiver), *Syringa microphylla* (Lilias à petites feuilles), *Symphoricarpos x Chenaultii* (Symphorine de Chenault), *Rosa rugosa* (Rosier du Japon), *Osmanthus heterophyllus* « Variegata » (Osmanthe), *Hypericum sp.* (Millepertuis), *Cytisus scoparius* (Genêt à balais),...

Arbustes hauts :

*Amelanchier ovalis* (Amélanche commun), *Syringa vulgaris* (Lilas), *Crataegus monogyna* (Aubépine), *Ligustrum ovalifolium* (Troène), *Ilex aquifolium* (Houx commun), *Viburnum tinus* (Laurier Tin), *Cornus alba* (cornouiller blanc), *Cornus mas* (cornouiller mâle), *Rosa canina* (Eglantier), *Ribes sanguineum* (Groseiller à fleurs)

Arbres fruitiers :

*Pyrus Pyraister* (Poirier sauvage), *Malus Sylvestris* (Pommier sauvage), *Prunus Mahaleb* (Cerisier de Sainte Lucie)

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)



<b>Légende</b>		<b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b>	
<b>Vocation de la zone</b>			
	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)
<b>Principes de voiries</b>			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	<b>Autre</b>	
			Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

## OAP N°2 : La Retière

### Descriptif du site

Situé en bordure de la route départementale 637, la zone à urbaniser de la Retière couvre une superficie de deux hectares au Sud Est du bourg de Saint-Symphorien. Occupée par des terres agricoles, la zone à urbaniser se situe dans le prolongement de l'entreprise Rouxel qui occupe le Nord du site. La limite entre l'ancienne entreprise et la nouvelle est marquée par la présence d'une haie bocagère.

De l'autre côté de la RD, quelques constructions dispersées ont été construites face à la route.

Le site est desservi par l'axe Rennes - Saint-Malo via l'échangeur de Hédé à un kilomètre au Nord et par celui de Vignoc à trois kilomètres au Sud.



### Enjeux du développement économique

Le territoire du Val d'Ille-Aubigné compte 32 Zones d'Activités aménagées. Reparties sur 12 communes, elles se concentrent majoritairement sur les communes de Melesse et La Mézière (2/3 des zones d'activités). Bien que nombreuses, les zones d'activités sont, pour la plupart, entièrement commercialisées. En effet, seules 5 zones d'activités présentent des disponibilités foncières et sont en capacité d'accueillir des entreprises, avec des réserves foncières totales de 13,8 ha.

L'offre foncière est concentrée à 93 % sur 2 sites : la Route du Meuble avec la zone d'activité de la Bourdonnais (La Mézière) l'ouest du territoire ; 6,8 ha disponibles ; et l'Ecoparc de Haute Bretagne avec la ZAC des bruyères (Andouillé Neuville) à l'est ; 7,4 ha disponibles. Seules ces deux zones d'activité disposent de foncier de grande superficie (terrain supérieur à 8 000m<sup>2</sup>) en capacité d'accueillir des activités industrielles ou logistiques, ou de répondre à des demandes d'implantations d'activités exogènes au territoire

Le schéma de développement économique propose de renforcer ces deux pôles majeurs du territoire (Route du Meuble / Cap Malo et Ecoparc), tout en préservant une offre foncière de proximité, permettant de répondre notamment aux besoins de développement endogène. Cette demande s'explique par la typologie économique du territoire : profil tourné vers l'économie résidentielle<sup>1</sup> (en 2014, 66 % des emplois sont des emplois dits résidentiels) et forte proportion de TPE (en 2018, 85,8 % des établissements se situent dans la tranche de 0 à 5 salariés<sup>3</sup>).

Sachant qu'à l'échelle du Val d'Ille-Aubigné, ce sont les communes de l'ouest du territoire qui recueillent le plus de demandes (depuis le 1er janvier 2019, on recense 40 demandes de foncier/immobilier sur la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, dont 57 % en recherche foncière qui se concentrent à 78 % sur La Mézière, Melesse et dans une moindre mesure de Vignoc), et sachant qu'aujourd'hui il n'y a plus de foncier disponible sur Melesse et sur Vignoc, les derniers lots libres ayant fait l'objet de réservation, le choix a été fait d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs, à Melesse et à Saint-Symphorien. Ces deux secteurs sont des zones de développement économique prévus au SCOT (carré violet).

Le site de la Retière est inscrit au SCoT du Pays de Rennes comme un site conditionnel de développement économique à dédier à une vocation agro-alimentaire ou en lien avec l'agriculture.

Au regard de l'évaluation environnementale et de l'inventaire complémentaire des zones humides réalisés sur ce secteur, ce site a été diminué à environ 1,5 ha (contre 5 ha prévus au SCoT).

La surface inscrite au PLUi en 1AU devrait satisfaire les besoins à horizon 2032 sur ce secteur. Toute évolution du périmètre nécessitera une révision du PLUi et devra faire l'objet d'investigations complémentaires (inventaires zones humides, etc.) et d'une étude d'ensemble garantissant une cohérence d'aménagement entre les différentes phases (accès, flux véhicules, lisière paysagère ...).

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

La zone d'activités se situe en campagne dans un paysage naturel. Situé au bout d'une longue ligne droite qui descend vers le site, la future zone est particulièrement exposée depuis un kilomètre en venant du Sud. L'urbanisation aura un impact sur l'appréciation du paysage. Ne pouvant organiser l'urbanisation de ce qui risque n'être qu'une seule parcelle, il conviendra d'en diminuer l'impact par des plantations.

### **Objectifs**

Les objectifs de l'OAP sont :

- Créer une lisière urbaine de qualité sur le Sud de la zone et face à la RD.
- Maintenir des emprises paysagères conséquentes en bordure de la parcelle afin de préserver une image naturelle de la zone.
- Prévoir un traitement paysager face à la RD.
- Interdire les zones de stockage de matériau et de matériel entre le futur bâtiment et la voie.

### **Principes d'aménagement**

- Le projet devra permettre de créer un front paysager en bordure de la RD. Une bande paysagère est donc inscrite au plan.
- Un accès sera aménagé à partir de la RD.
- La lisière Sud devra être traitée à partir d'une haie haute tige composée d'essences traditionnelles du bocage afin de se fondre au mieux dans le paysage. La partie arbustive sera développée afin de faire écran et masquer le bâti.

## Eléments de programmation

C'est un secteur à vocation principale d'activité qui suivant les objectifs du DOO du SCoT devra accueillir des activités du secteur agricole et agro-alimentaire.

## Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)



<p><b>Légende</b></p> <p><i>Vocation de la zone</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Dominante habitat / secteur plus dense</li> <li> Dominante activités</li> <li> Dominante équipement</li> <li> Dominante espace vert et de loisirs</li> <li> Renouvellement urbain</li> </ul> <p><i>Principes de voiries</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Maillage principal</li> <li> Maillage secondaire</li> <li> Principes d'accès</li> <li> Zone de stationnement à créer</li> <li> Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre</li> </ul>		<p><i>Prescriptions urbanistiques et paysagères</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Patrimoine bâti à préserver</li> <li> Bâtiment à démolir</li> <li> Orientation faitage</li> <li> Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)</li> <li> Espace public (à restructurer/ à aménager)</li> <li> Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)</li> <li> Point de vue à préserver</li> <li> Perspective particulière à mettre en valeur</li> <li> Arbres, haies (à préserver / à créer)</li> <li> Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver</li> </ul> <p><i>Autre</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Hydrologie</li> <li> Secteur soumis au risque inondation</li> </ul>	
---	--	---	--

## OAP N°3 : La Bretèche

### Descriptif du site

Le site de la future opération d'aménagement est situé le long de la RD 221.

Occupée par des terres agricoles, cette zone à urbaniser se situe dans le prolongement de l'ESAT de la Bretèche. La limite ouest est marquée par la présence d'une haie bocagère.

### Enjeux d'urbanisme et de paysage

Le projet devra assurer une bonne insertion paysagère.

### Objectifs

Permettre l'implantation d'un équipement sportif d'intérêt communautaire.

### Principes d'aménagement

L'extension devra permettre un accès depuis la RD 221.

La haie existante à l'ouest du secteur devra être préservée.

### Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)



<b>Légende</b>		<b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b>	
<b>Vocation de la zone</b>		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)	
<b>Principes de voiries</b>		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		<b>Autre</b>
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation