



Aménagement des secteurs du Haut Vaugreux et de l'allée des Camélias –  
études en vue de la création d'une ZAC multisite  
- VIGNOC -

Réunion publique 02  
-16/05/2024 -



# + RAPPEL DE L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'OEUVRE

**Agence UNIVERS  
Mandataire**  
Compétence urbanisme & paysage

**OKARÉ Ingénierie**  
Compétence voirie & réseaux divers

**ETUDES DE CRÉATION DE  
ZAC SECTEURS HAUT  
VAUGREUX ET ALLÉE DES  
CAMÉLIAS**

**Groupe LAUNAY**  
Compétence économie de l'aménagement

**IAO SENN**  
Compétence environnement & hydraulique

**VALOEN & ALEC**  
Compétence énergies renouvelables

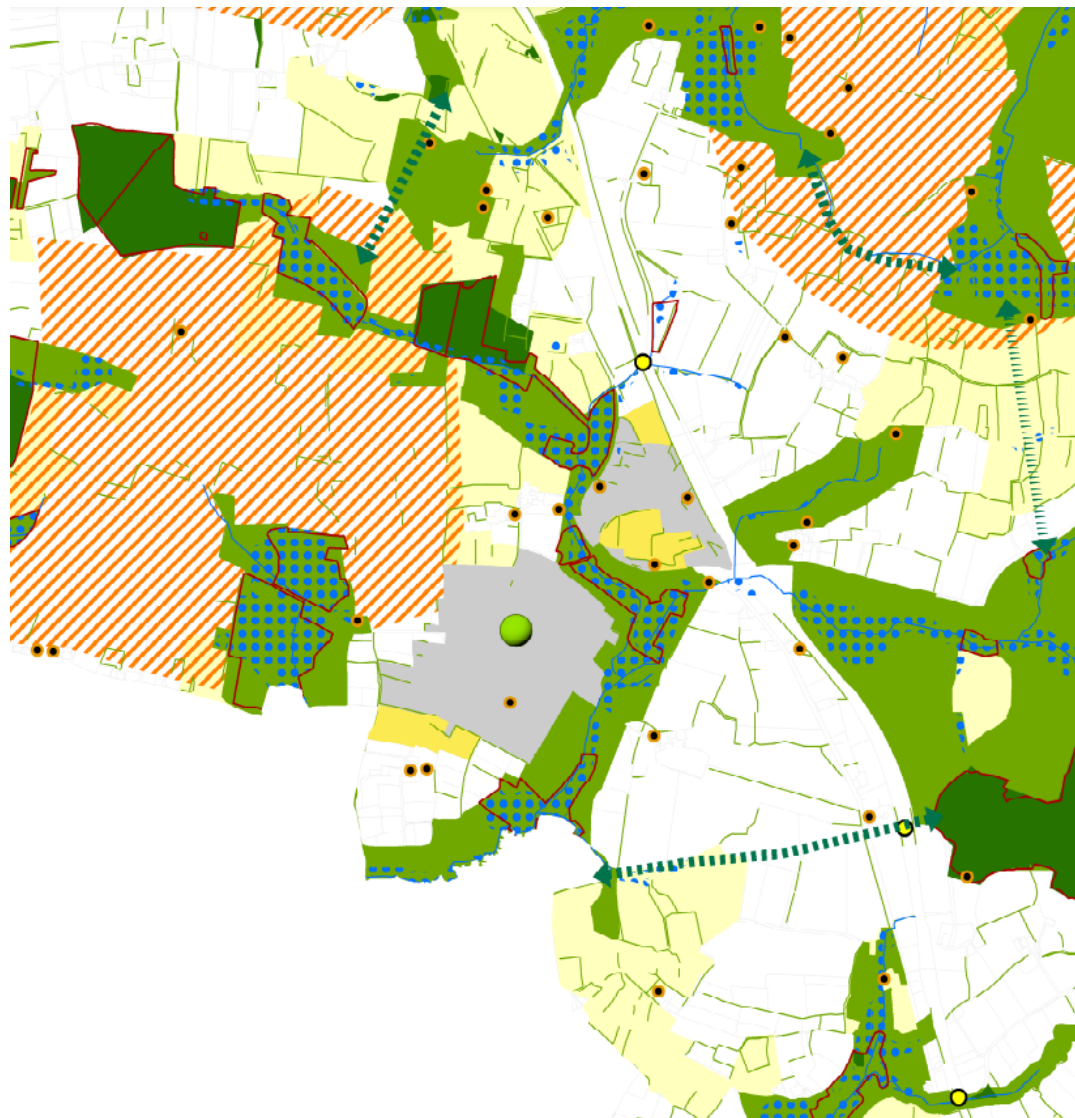
# + RAPPEL DES ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES

## Le PLUi appliqué au projet

### OAP TRAME VERTE ET BLEUE

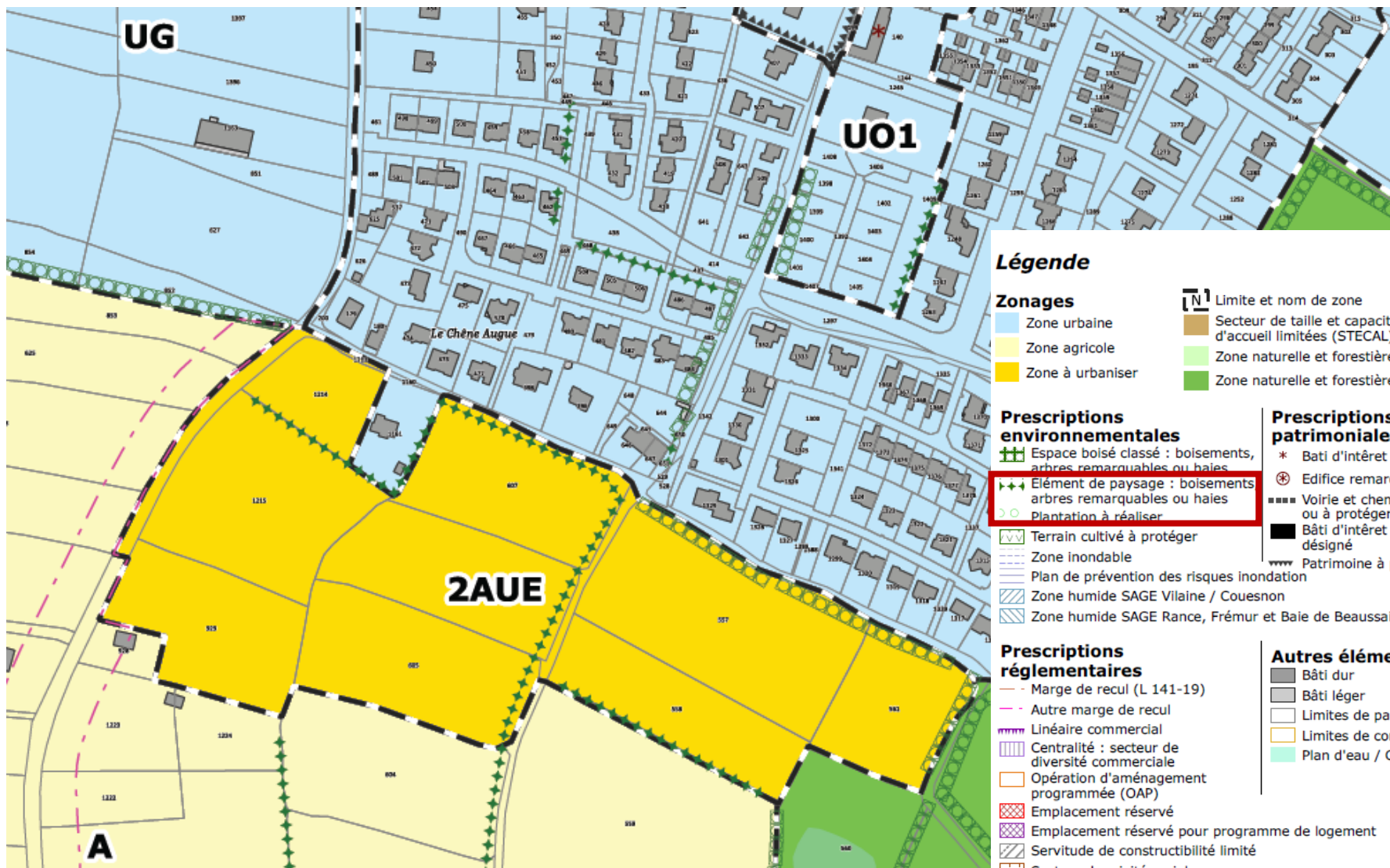
#### **OAP prescriptive.**

- Conservation et évitement des haies bocagères : Les aménagements nécessitant des déblaiements (réseaux, constructions, ...) seront réalisés à une distance d'environ 10 mètres environ des haies identifiées au PLUi afin de protéger le système racinaire.
- Objectif de compensation : Un mètre linéaire de haie planté pour chaque mètre linéaire défriché.



# + RAPPEL DES ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES

## Le PLUi appliqué au projet : le zonage graphique



### Légende

#### Zonages

- Zone urbaine
- Zone agricole
- Zone à urbaniser

N Limite et nom de zone

- Secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)
- Zone naturelle et forestière
- Zone naturelle et forestière protégée

#### Prescriptions environnementales

- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- Élément de paysage : boisements arbres remarquables ou haies
- Plantation à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Zone inondable
- Plan de prévention des risques inondation
- Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon
- Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beausais

#### Prescriptions patrimoniales

- Bati d'intérêt architectural
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt architectural désigné
- Patrimoine à protéger

#### Prescriptions réglementaires

- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

#### Autres éléments

- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites de parcelles
- Limites de communes
- Plan d'eau / Cours d'eau




# + RAPPEL DES PÉRIMÈTRES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Secteur des Camélias et de la Villouyère - 8382 m<sup>2</sup>





## LÉGENDE

 Périmètre de ZAC

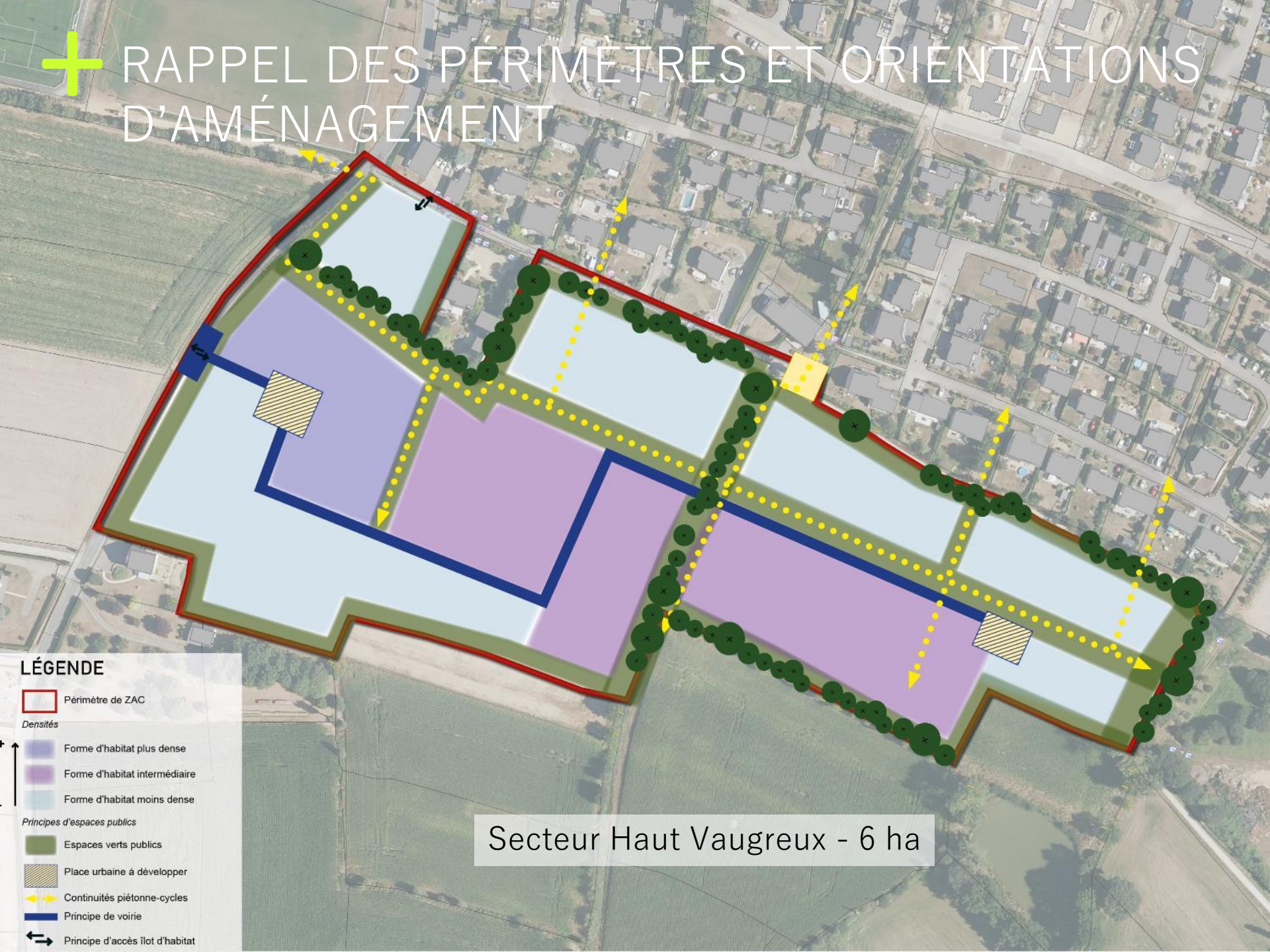
Densités

- +  Forme d'habitat plus dense
-  Forme d'habitat intermédiaire
-  Forme d'habitat moins dense

Principes d'espaces publics

-  Espaces verts publics
-  Bâtiments existants à conserver
-  Continuités piétonnes-cycles
-  Principe d'accès îlot d'habitat

# + RAPPEL DES PÉRIMÈTRES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



## LÉGENDE

-  Périètre de ZAC
- Densités*
-  Forme d'habitat plus dense
-  Forme d'habitat intermédiaire
-  Forme d'habitat moins dense
- Principes d'espaces publics*
-  Espaces verts publics
-  Place urbaine à développer
-  Continuités piétonne-cycles
-  Principe de voirie
-  Principe d'accès îlot d'habitat







Secteur Haut Vaugreux - 6 ha

# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Les secteurs Camélias et Villouyère



### LÉGENDE

- |  |                          |   |                     |
|--|--------------------------|---|---------------------|
|  | Périmètres de secteurs   |  | Voirie              |
|  | Bâti collectif           |  | Espaces piétonniers |
|  | Lots individuels groupés |  | Espaces verts       |
- Programmation*

# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

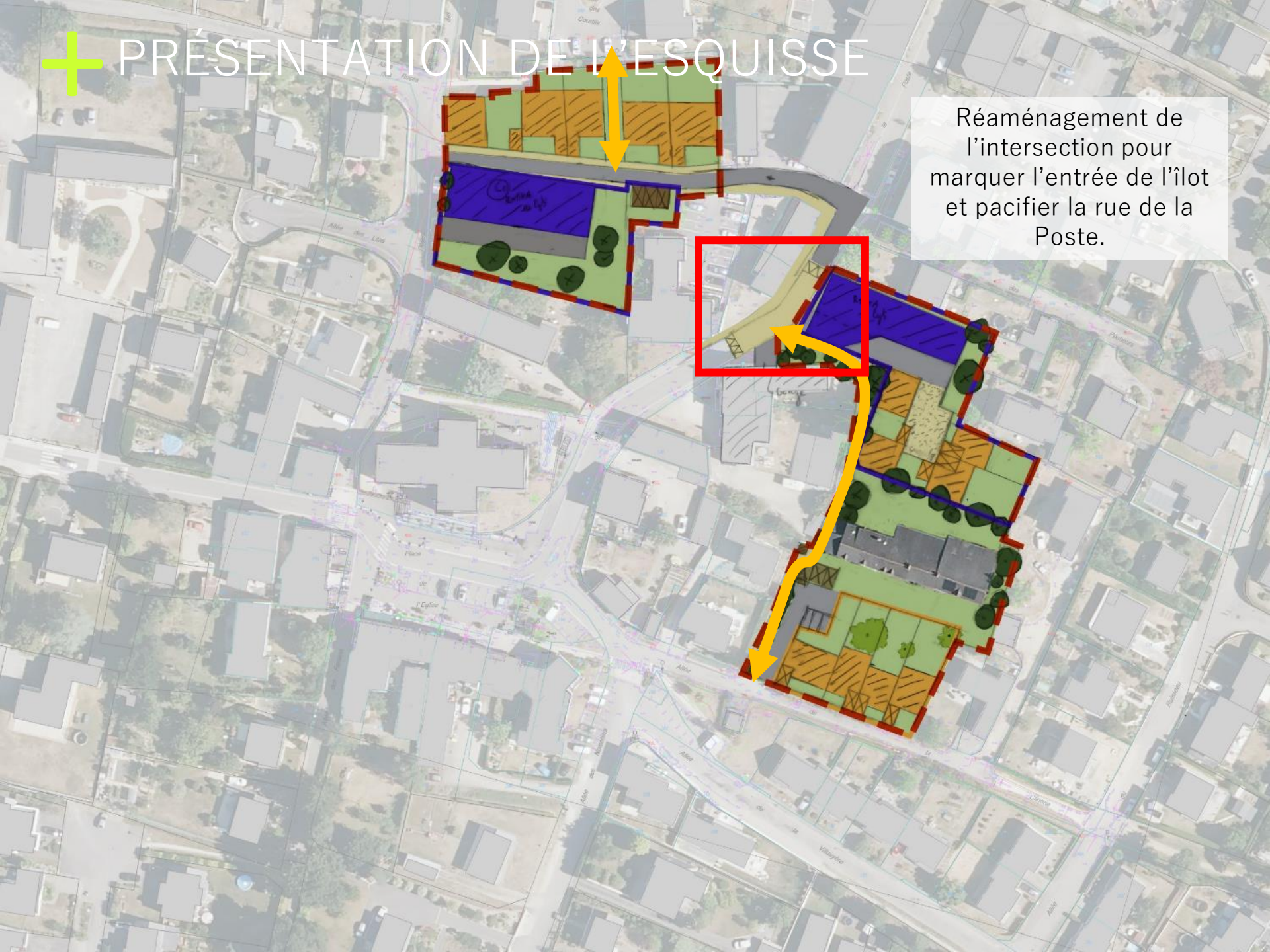
Connexions piétonnes vers le centre-bourg et vers les quartiers pavillonnaires.



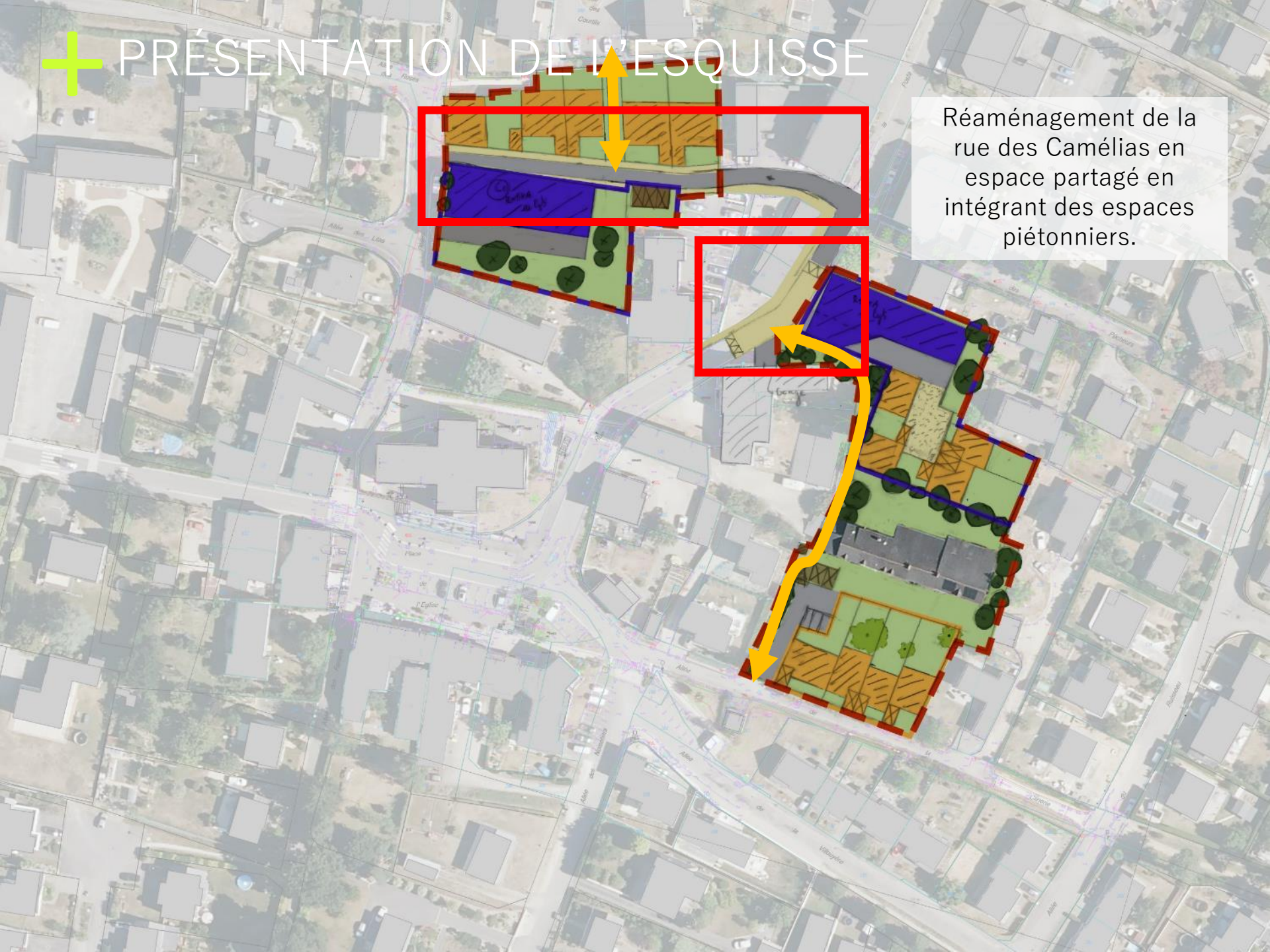


# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

Réaménagement de l'intersection pour marquer l'entrée de l'îlot et pacifier la rue de la Poste.



# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE



Réaménagement de la rue des Camélias en espace partagé en intégrant des espaces piétonniers.

# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Les secteurs Camélias et Villouyère



Rue des Camélias comme voie partagée



Principe de venelle

# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Les secteurs Camélias et Villouyère

Exemple de traitement de l'intersection et du bâtiment collectif









# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE



R+2+A/C - 3,5 étages  
14 log.

R+2+A/C - 3,5 étages  
15 log.

## LÉGENDE

- |  |                          |   |                     |
|--|--------------------------|---|---------------------|
|  | Périmètres de secteurs   |  | Voirie              |
|  | Bâti collectif           |  | Espaces piétonniers |
|  | Lots individuels groupés |  | Espaces verts       |
- Programmation*

# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## R + 2 + A ou C

Rez-de-chaussée

Attique ou Combles

Nombre d'étages en  
complément du rez-de-  
chaussée

Attique : Dernier étage d'un bâtiment, construit en retrait du bâtiment.

Combles : Espace compris dans l'espace de la charpente, sous les versants du toit.



**Bâtiments collectifs avec attiques**



**Bâtiment collectif avec combles**

# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Le secteur Camélias : la programmation

	Maisons individuelles groupées	Logements en bâti collectif
Nombre de lots	5	14
<b>TOTAL</b>	<b>19 logements</b>	

Densité : 56,72 log/ha

# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Le secteur Villouyère : la programmation

	Maisons individuelles groupées	Logements en bâti collectif
Nombre de lots	8	15
<b>TOTAL</b>	<b>23 logements</b>	

Densité : 45,72 log/ha



# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Les secteurs Camélias et Villouyère



Bâtiment collectif à Bouvron (44)



Maisons individuelles groupées à La Chapelle-Thouarault (35)



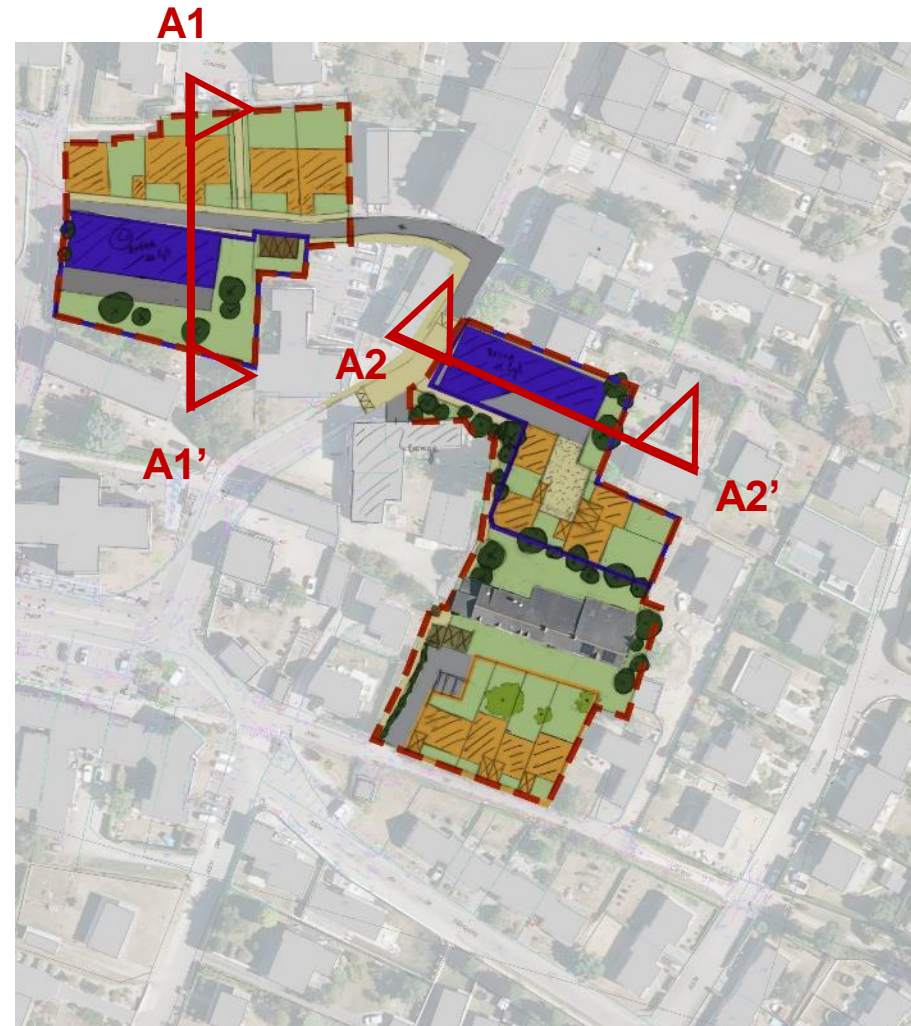
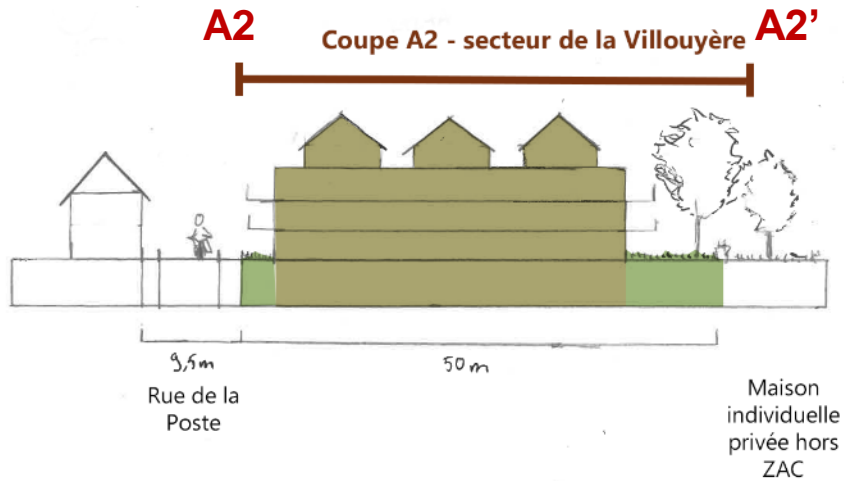
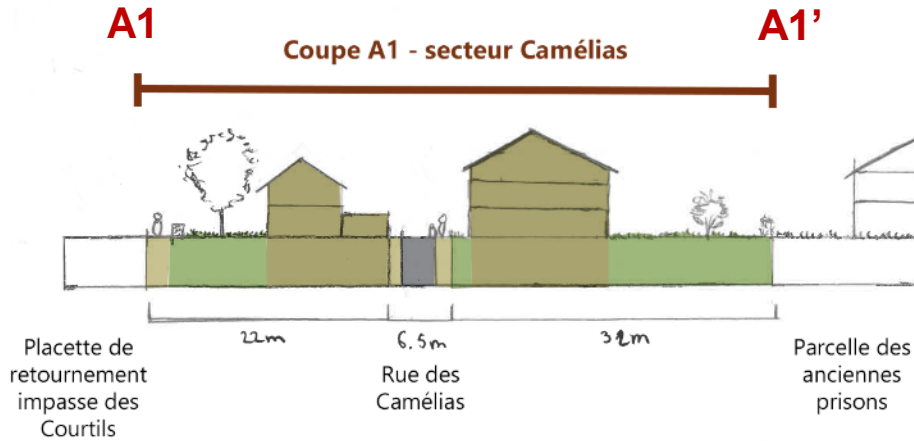
Bâtiment collectif à Corps-Nuds (35)



Lots individuels groupés – Châteaubourg (35)

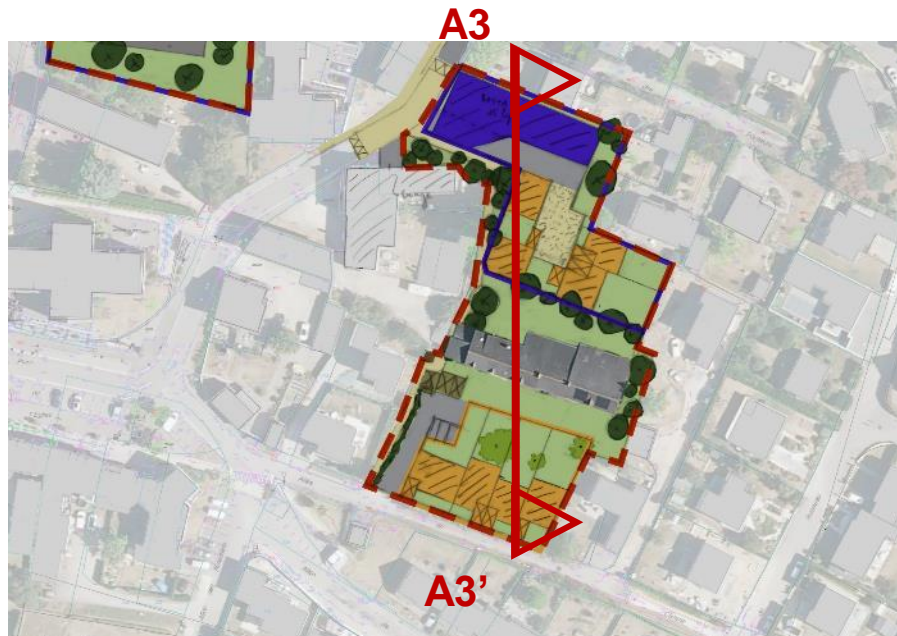
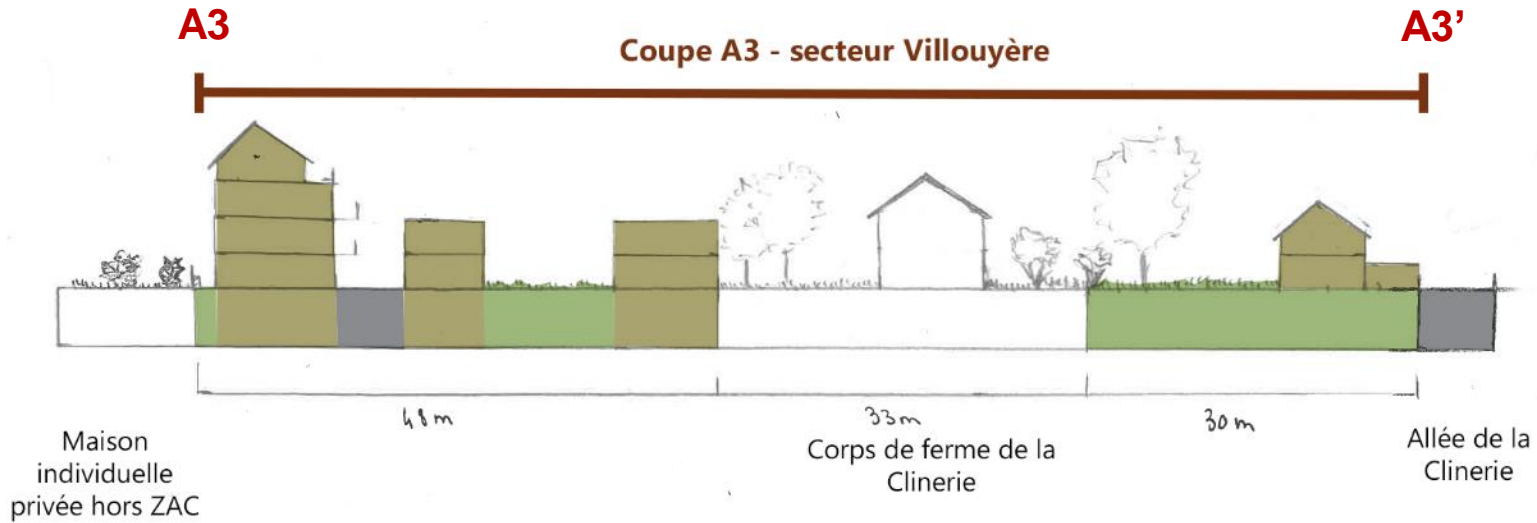
# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Les secteurs Camélias et Villouyère : les épannelages



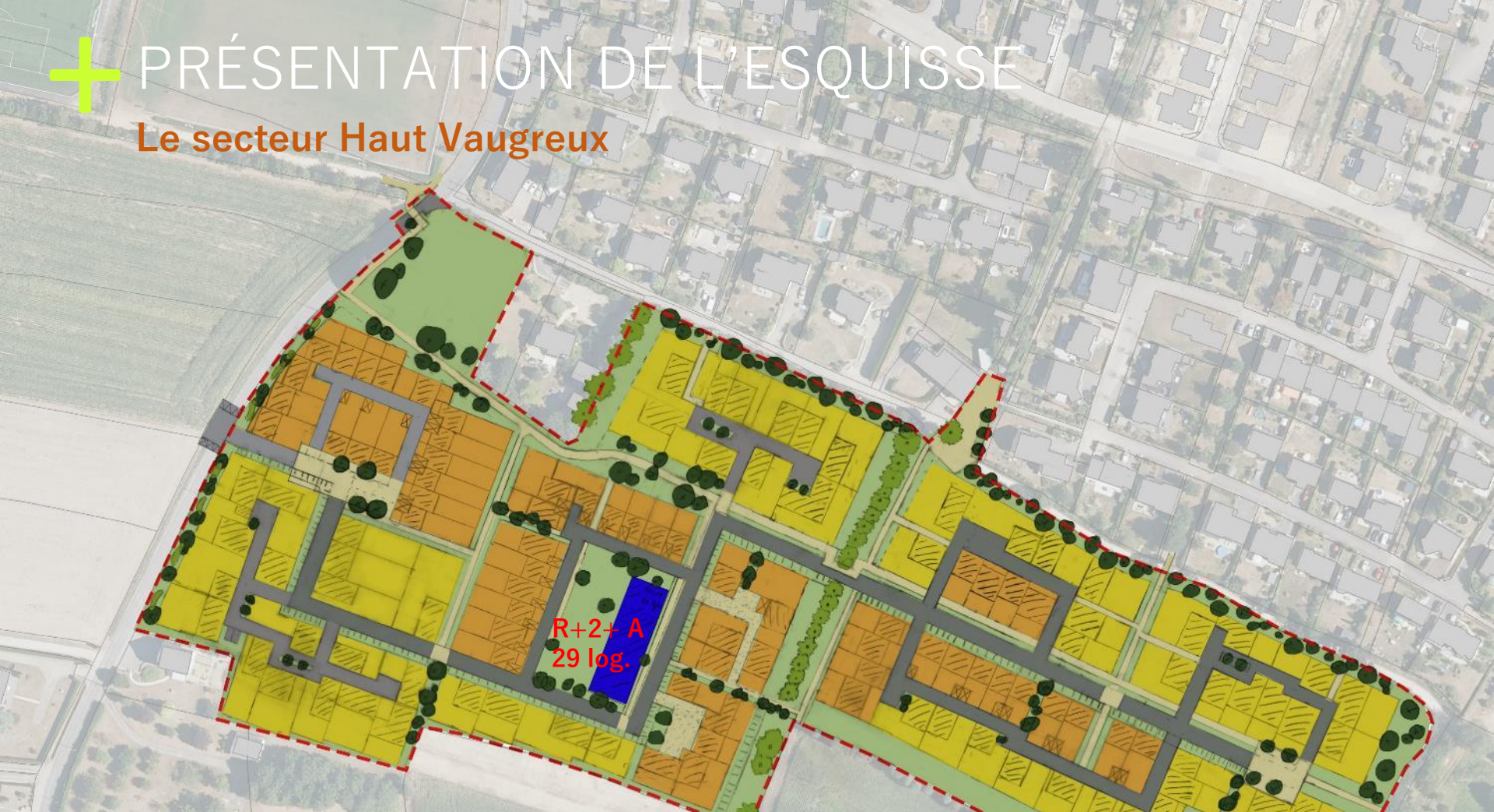
# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Les secteurs Camélias et Villouyère : les épannelages



# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Le secteur Haut Vaugreux



R+2+ A  
29 log.

### LÉGENDE

 Périmètres de secteurs

#### Programmation

 Bâti collectif

 Lots individuels groupés

#### Espaces publics

 Voirie

 Espaces piétonniers

 Espaces verts



# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Le secteur Haut Vaugreux : les principes d'espaces publics

Placette pour  
marquer l'entrée du  
quartier

Placette d'entrée  
depuis la voie verte

# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Le secteur Haut Vaugreux : les principes d'espaces publics

Ralentisseur  
pour limiter la  
vitesse et  
marquer l'entrée  
du quartier

Passage de courtoisie pour relier le quartier  
aux terrains de football



# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Le secteur Haut Vaugreux : les principes d'espaces publics

Exemple de passage de courtoisie

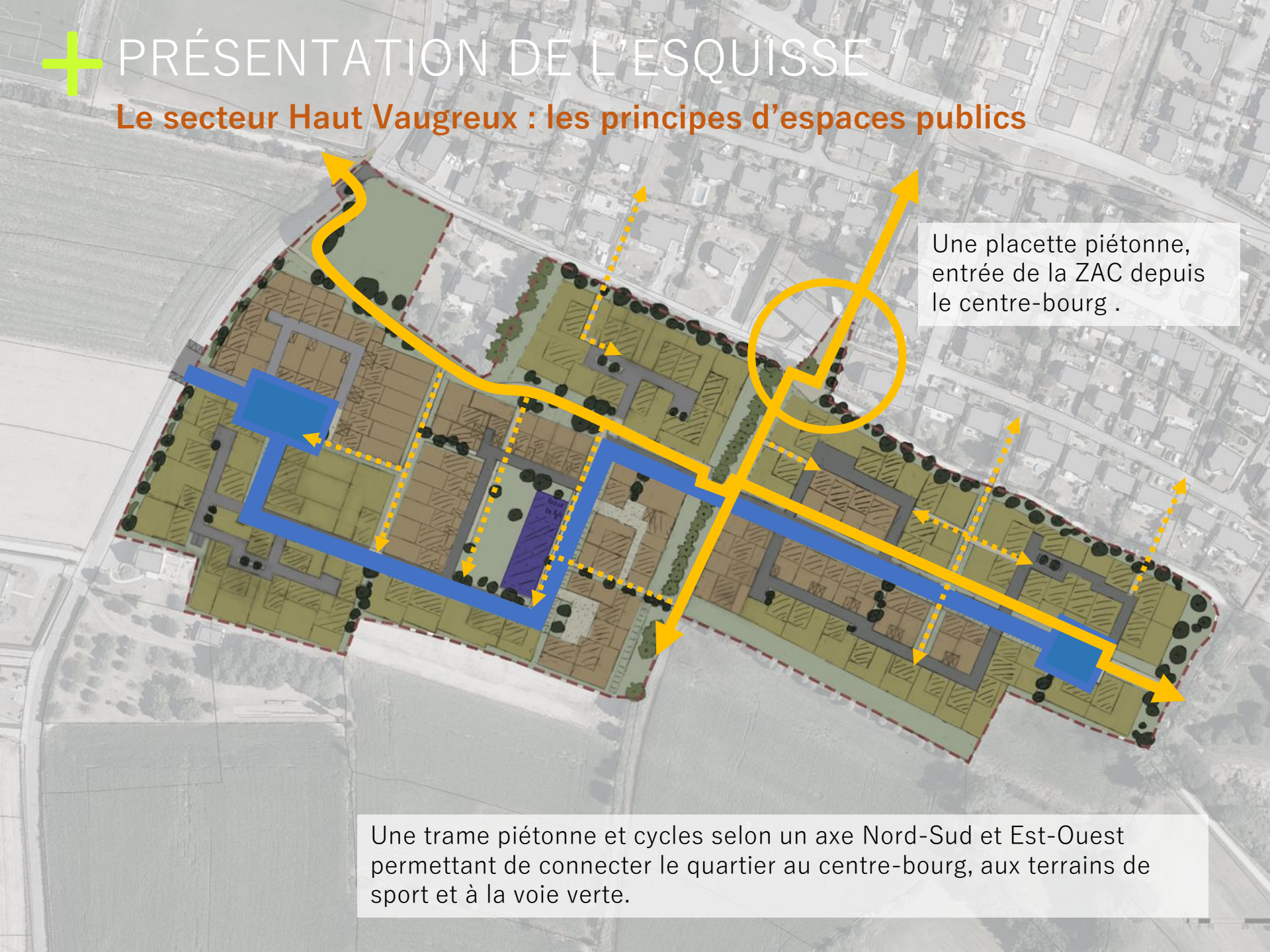


Exemple de plateau surélevé



# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Le secteur Haut Vaugreux : les principes d'espaces publics



Une placette piétonne, entrée de la ZAC depuis le centre-bourg .

Une trame piétonne et cycles selon un axe Nord-Sud et Est-Ouest permettant de connecter le quartier au centre-bourg, aux terrains de sport et à la voie verte.



# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Le secteur Haut Vaugreux : les principes d'espaces publics



La conservation des haies existantes et la création de franges paysagères limitant les vues et créant des zones d'intimités.

# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Le secteur Haut Vaugreux : les principes d'espaces publics



# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Le secteur Haut Vaugreux : la programmation



Une densité plus importante en cœur de quartier et une transition graduelle pour se connecter avec le tissu urbain existant (hameau de Maunon et secteurs de lotissements).

# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

## Le secteur Haut Vaugreux : la programmation

	Lots groupés	Lots libres	Logements en bâti collectif
Nombre de lots	57	61	29
<b>TOTAL</b>	<b>147 logements</b>		

Densité : 24,89 log/ha

# + PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

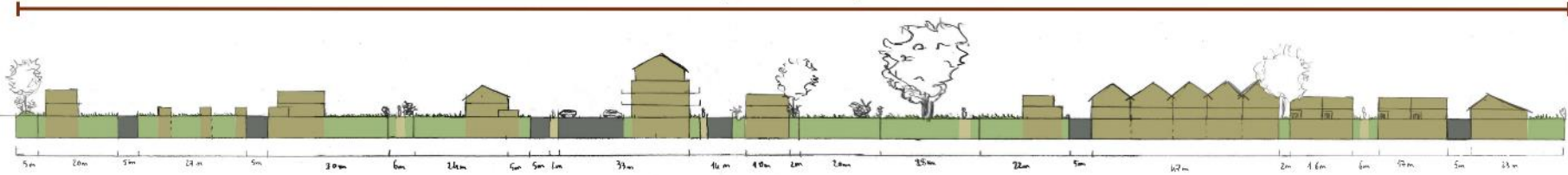
## Le secteur Haut Vaugreux : les épannelages



B1

B1'

Coupe B2 - secteur Haut Vaugreux



# + LES PROCHAINES ÉTAPES DE LA CONCERTATION

## ÉTUDES PRÉALABLES

Dates envisagées

Avril 2023

PHASE  
DIAGNOSTIC

Une balade  
urbaine  
- samedi 22  
avril 2023 -

Avril 2024

PHASE SCÉNARIOS  
D'AMÉNAGEMENT

Une réunion publique de  
présentation des  
scénarios  
- lundi 8 avril 2024 -

Mai – juin 2024

PHASE SCÉNARIO  
RETENU

Une réunion publique de  
présentation du scénario  
retenu  
- Jeudi 16 mai 2024 -

**Une  
exposition  
publique**

# + LES PROCHAINES ÉTAPES DES ÉTUDES POUR LA CRÉATION D'UNE ZAC MULTISITES

## PHASE 1 : ÉTUDES PRÉALABLES

**Diagnostic – état des lieux** : cadre législatif et réglementaire, définition des besoins et des moyens et analyse urbaine et paysagère, du foncier, mobilité et des modes de déplacements, technique, environnemental.

**Définition des périmètres de ZAC** : réflexion nécessaire à développer dans le Dossier de Création de ZAC

**Scénarii d'aménagement – esquisses** : composition générale en plan de la proposition d'aménagement.

**Plan et programme d'aménagement** : Faisabilité règlementaire, technique et financière du scénario retenu pour chaque secteur.

## PHASE 2 : DOSSIER DE CRÉATION

**Dossier de Création de ZAC** : rédaction du Dossier de Création de ZAC et ses études associées

- Synthèse de la concertation
- Etudes environnementales au cas par cas ou étude d'impact
- Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en ENR
- Etudes complémentaires en fonction du périmètre retenu

