



DOSSIER DE CRÉATION

ZAC MULTISITES

VIGNOC

JANVIER 2025



PIÈCES DU DOSSIER DE CRÉATION

01 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

02 – PLAN DE SITUATION

03 – PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE

04 – RÉGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

05 – ANNEXES

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de création de la ZAC est composé des éléments suivants conformément à l'article R311-2 du Code de l'Urbanisme :

- Un rapport de présentation, qui expose l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du périmètre de la zone ;
- Le régime de l'opération au regard de la Taxe d'Aménagement, en précisant si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.
- L'étude d'impact telle que définie à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R.122-2 et R.122-3 du même code.



DOSSIER DE CRÉATION

ZAC MULTISITES
VIGNOC

01- RAPPORT DE PRÉSENTATION



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| I- OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION | 8 |
| 1.1 Objet de la ZAC multisites..... | 8 |
| 1.2 Justification de l'opération..... | 9 |
| 1.3 Enjeux de l'opération..... | 13 |
| 1.4 Description des sites du projet..... | 13 |
| II- ÉTAT INITIAL DES SITES ET DE LEURS ENVIRONNEMENTS | 18 |
| 2.1 Le contexte physique et naturel..... | 18 |
| 2.2 Le contexte urbain..... | 24 |
| 2.3 L'organisation des déplacements..... | 28 |
| 2.4 Les réseaux..... | 30 |
| III- SYNTHÈSE DES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU | 36 |
| 3.1 Les dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire..... | 36 |
| 3.2 Le questionnement et choix des périmètres..... | 42 |
| 3.3 Les études réglementaires environnementales..... | 45 |
| 3.4 La concertation du public..... | 45 |
| IV- LE PARTI D'AMÉNAGEMENT | 46 |
| 4.1 Le projet urbain et paysager de la ZAC..... | 46 |
| 4.2 Les ambitions et objectifs du projet d'aménagement..... | 47 |
| 4.3 La traduction opérationnelle à l'échelle de chaque secteur..... | 48 |
| 4.4 L'insertion du projet dans l'environnement urbain et paysager..... | 49 |
| V- LE PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS | 53 |

Table des figures

| | |
|--|----|
| Figure 1 : Schéma de situation de la commune de Vignoc..... | 8 |
| Figure 2 : Localisation des secteurs de la ZAC multisites..... | 9 |
| Figure 3 : Cartographie de la vacance en centre-bourg..... | 10 |
| Figure 4 : Périmètres convention EPF..... | 11 |
| Figure 5 : Cartographie du marché immobilier en Ile-et-Vilaine..... | 12 |
| Figure 6 : Effectifs scolaires (mai 2023) des écoles de Vignoc..... | 12 |
| Figure 7 : Schéma d'organisation des secteurs dans l'agglomération bâtie de Vignoc..... | 14 |
| Figure 8 : Photos du site des Camélias..... | 14 |
| Figure 9 : Photos du site de la Villouyère..... | 15 |
| Figure 10 : Situation des secteurs Camélias et Villouyère..... | 16 |
| Figure 11 : Photos du site Haut Vaugreux..... | 16 |
| Figure 12 : Situation du secteur Haut Vaugreux..... | 17 |
| Figure 13 : Topographie de la commune de Vignoc..... | 18 |
| Figure 14 : Géologie de la commune de Vignoc..... | 19 |
| Figure 15 : Variation de population entre 2014 et 2020 en Ile-et-Vilaine..... | 19 |
| Figure 16 : Cartographie d'identification des potentiels de densification et renouvellement urbain dans l'agglomération bâtie de Vignoc..... | 20 |
| Figure 17 : Photos de l'agglomération bâtie de Vignoc..... | 21 |
| Figure 18 : Inventaire Zones Humides..... | 22 |
| Figure 19 : Synthèse des enjeux faune-flore..... | 23 |
| Figure 20 : Graphique d'évolution du nombre de logements..... | 24 |
| Figure 21 : Graphique d'évolution du nombre de résidences principales en fonction du nombre de pièces..... | 25 |
| Figure 22 : Etat des lieux des équipements et des commerces à Vignoc..... | 26 |
| Figure 23 : Évolution des créations d'établissement..... | 27 |
| Figure 24 : Inventaire des Zones d'activités de Vignoc..... | 27 |
| Figure 25 : Superposition des périmètres de la ZAC multisites avec la ZAC du Vallon des Fresches..... | 28 |
| Figure 26 : Système viaire de l'agglomération bâtie de Vignoc..... | 28 |
| Figure 27 : État des lieux des transports en communs et mobilités douces à Vignoc..... | 30 |
| Figure 28 : État des lieux des réseaux eaux usées sur les secteurs Camélias et Villouyère..... | 30 |
| Figure 29 : État des lieux des réseaux d'eaux pluviales sur les secteurs Camélias et Villouyère..... | 31 |
| Figure 30 : État des lieux des réseaux d'eau potable sur les secteurs Camélias et Villouyère..... | 32 |
| Figure 31 : État des lieux des réseaux Basse Tension, gaz et télécommunications sur les secteurs Camélias et Villouyère..... | 32 |
| Figure 32 : État des lieux des réseaux assainissement sur le secteur Haut Vaugreux..... | 33 |
| Figure 33 : État des lieux des réseaux eaux pluviales sur le secteur Haut Vaugreux..... | 34 |
| Figure 34 : État des lieux des réseaux d'eau potable sur le secteur Haut Vaugreux..... | 34 |
| Figure 35 : État des lieux des réseaux électriques, gaz et télécommunications sur le secteur Haut Vaugreux..... | 35 |
| Figure 36 : Document d'orientations et d'objectifs à l'échelle de Vignoc..... | 37 |
| Figure 37 : Elements règlementaires relatifs au questionnement des périmètres de ZAC..... | 38 |
| Figure 38 : OAP secteur Haut Vaugreux issue de la modification n°4 du PLUi..... | 41 |
| Figure 39 : Périmètres initiaux de la ZAC multisites..... | 42 |
| Figure 40 : Réflexions sur le périmètre des Camélias..... | 43 |
| Figure 41 : Les secteurs de la ZAC multisites retenus..... | 44 |
| Figure 42 : Les polarités et usages en lien avec la ZAC multisites..... | 46 |
| Figure 43 : Le principe d'allées plantées en lien avec la ZAC multisites..... | 47 |
| Figure 44 : Orientation d'aménagement des secteurs Camélias et Villouyère..... | 48 |
| Figure 45 : Orientation d'aménagement du secteur Haut Vaugreux..... | 49 |

I- OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

La commune de Vignoc, située dans la communauté de communes Val d'Île d'Aubigné a souhaité lancer une opération de ZAC multisites dans son agglomération bâtie, afin de répondre aux enjeux de densification et de renouvellement urbain actuels (objectif Zéro Artificialisation Nette issu de la loi Climat et Résilience - loi n° 2021-1104 du 22 août 2021) dans son centre-bourg, d'accueillir de nouveaux habitants, de maîtriser le foncier, de développer une offre maîtrisée et adaptée en logements.

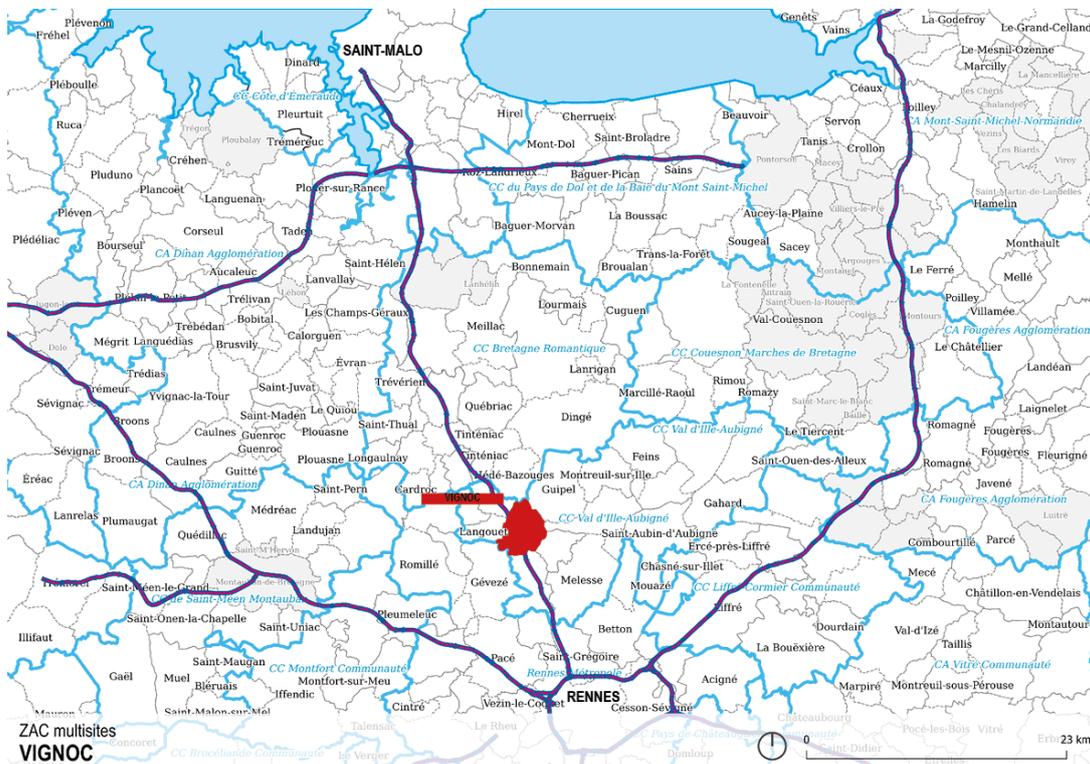
La présente opération s'inscrit en parallèle de la modification du PLUi, préalable à la révision générale à l'échelle de l'intercommunalité. Cette dernière doit définir les orientations stratégiques en termes d'urbanisation, en intégrant les notions de consommation d'espace et d'artificialisation.

1.1 Objet de la ZAC multisites

La commune de Vignoc est localisée en quatrième couronne de la métropole Rennaise. Elle bénéficie d'une attractivité importante, grâce à sa situation géographique (proximité avec Rennes), sa présence sur l'axe Rennes-Saint-Malo et son cadre de vie (trame verte et bleue dans la continuité du centre-bourg, accessibilité facilitée des équipements publics, etc.). Partant d'un constat d'augmentation des opérations de densification de fonds de jardin (Bimby) par des propriétaires privés en centre-bourg, la commune souhaite lancer une opération de renouvellement urbain global de son bourg. Suite au projet d'extension de l'école, la commune de Vignoc a pour ambition de conforter les équipements scolaires et répondre à la demande de logements par la réalisation d'une ZAC multisites. Trois secteurs ont été identifiés, en densification et en extension urbaine, à savoir :

- le secteur des Camélias,
- le secteur de la Villouyère,
- le secteur Haut Vaugreux.

Figure 1 : Schéma de situation de la commune de Vignoc



Source : IGN

D'une surface totale de 6.9ha, l'ensemble des sites ont pour vocation à renouveler le bâti en centre-bourg, diversifier l'offre d'habitat sur la commune, maîtriser le foncier et le prix de sortie pour les particuliers. L'enjeu est également de renforcer le statut de centralité commerciale et d'équipements, et notamment le centre-bourg et ses commerces.

La ZAC multisites comporte trois secteurs d'urbanisation, dont deux secteurs en renouvellement urbain : Camélias et Villouyère, et un secteur en extension urbaine : Haut Vaugreux.

Figure 2 : Localisation des secteurs de la ZAC multisites



Source : Univers

1.2 Justification de l'opération

A- DE NOMBREUX BÂTIMENTS VACANTS EN CENTRE-BOURG

La commune de Vignoc s'est développée dans un tissu agricole. L'agglomération bâtie s'est étendue autour d'un regroupement d'exploitations agricoles, puis s'étend dans les années 2000, avec la réalisation d'opérations d'habitats pavillonnaires. Aujourd'hui, ces corps de ferme et bâtiments agricoles sont toujours présents en centre-bourg, mais sont vacants et ne sont pas rénovés. De plus, certaines parcelles comme le corps de ferme de la Clinerie (+ de 3000 m²) comporte des surfaces importantes, qu'il convient de densifier.

En parallèle, Vignoc est identifiée à l'échelle de l'intercommunalité comme pôle de proximité. Afin de conforter son rôle à l'échelle de l'EPCI, de renforcer sa centralité, d'anticiper les tendances nationales et les besoins spécifiques en logements (logements à prix maîtrisés, etc.) et équipements, la commune de Vignoc, en cohérence avec l'intercommunalité a entamé une politique de renouvellement urbain depuis plusieurs années.

Figure 3 : Cartographie de la vacance en centre-bourg



Source : Univers

Partant de ce constat, cette réflexion sur la densification et le renouvellement urbain ont été concrétisés par plusieurs études et actions :

- Dès 2015, la question de la densification et du renouvellement urbain s'est posée lors du réaménagement des espaces publics du centre-bourg. A l'initiative de la communauté de communes Val d'Ile d'Aubigné, une analyse du potentiel en renouvellement urbain, via un programme d'actions foncières a été réalisé entre 2015 et 2016 par l'AUDIAR. Les élus, dans le cadre du réaménagement des espaces publics du centre-bourg, ont donc incités les propriétaires de la rue de la Poste à réaliser une densification de leur fond de jardin. Plusieurs opérations ont donc été réalisées.
- En 2016, la commune signe une convention EPF, suite à l'identification du secteur des Camélias comme secteur stratégique de renouvellement urbain, pour maîtriser le foncier en vente à l'époque et affiner la maîtrise foncière du secteur. Cette initiative intervient dans un contexte de développement d'un projet urbain global.
- En 2016-2017, une étude pré-opérationnelle pour la restructuration de l'îlot rue des Camélias portée par la communauté de communes Val d'Ile d'Aubigné a été réalisée afin de vérifier la faisabilité pour le renouvellement urbain du secteur des Camélias. A l'issue de cette étude, une opération de bâti collectif social en renouvellement urbain sur un îlot du secteur des Camélias a été réalisé.
- En 2023, la commune de Vignoc lance des études préalables à la réalisation d'une ZAC multisites comprenant un secteur global sur le centre-bourg (et incluant le secteur Camélias), dans l'objectif de densifier et renouveler le tissu urbain.

Figure 4 : Périmètres convention EPF



Source : Convention EPF

La ZAC multisites participe donc à cette réflexion, initiée depuis plusieurs années sur la densification et le renouvellement urbain du centre-bourg. Deux secteurs en renouvellement urbain, dont le site des Camélias sont inclus dans la ZAC afin d'engager une requalification de la polarité historique (commerces, équipements, etc.) et de prolonger la politique en matière de renouvellement urbain à l'échelle de l'agglomération bâtie.

B - DES PROFILS D'ACHETEURS AISÉS ET UN DYNAMISME IMMOBILIER À MAÎTRISER

De par sa localisation sur l'axe Rennes-Saint-Malo, deux polarités importantes en termes d'emplois, la commune de Vignoc est attractive. Depuis les années 2000 jusqu'en 2021, la population a augmenté de 50% (source : INSEE). Entre 2019 et 2021, le nombre d'habitants s'est accentué (+ 8.04%). Cette tendance s'explique notamment par la réalisation d'opérations d'ensemble successives de type ZAC, qui ont permis de proposer une offre de logements conséquente, dans un contexte de marché immobilier tendu.

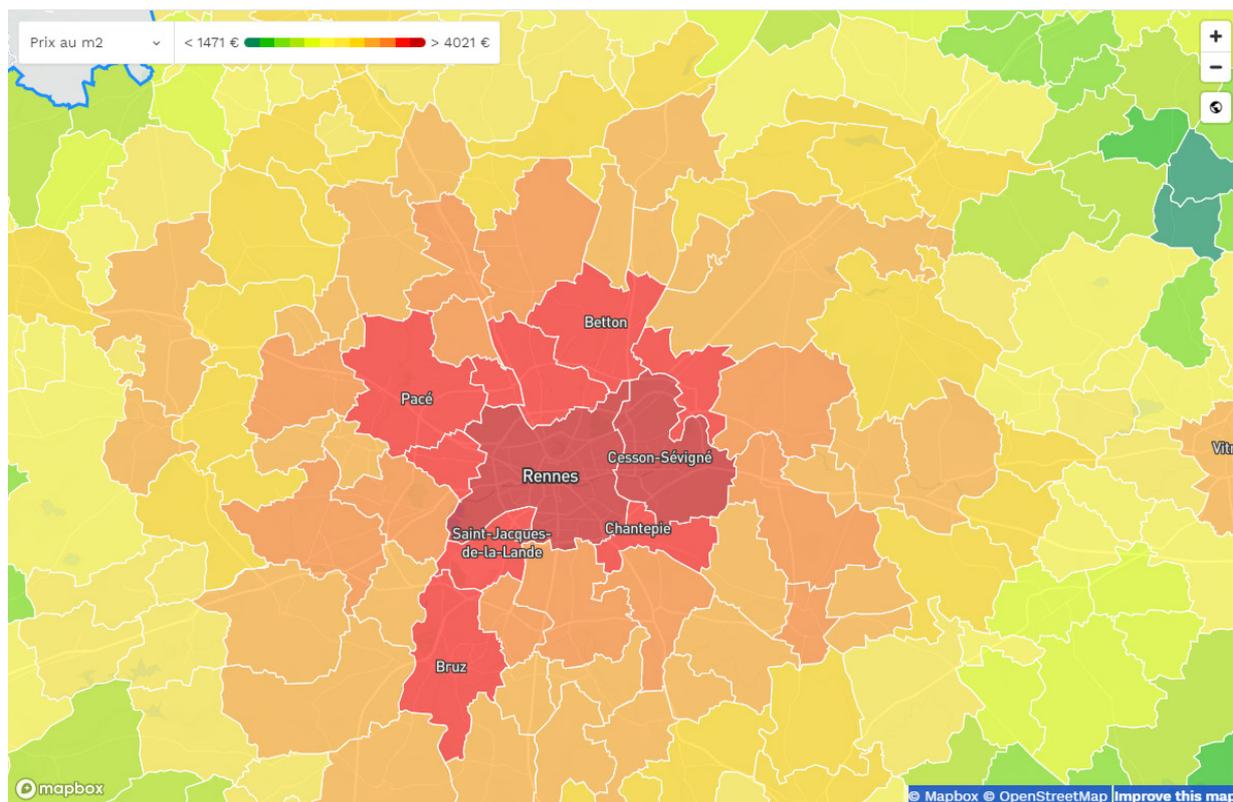
Néanmoins, si l'on compare l'évolution des tranches d'âges et des catégories socio-professionnelles en parallèle, on remarque une baisse des tranches d'âge 0 à 14 ans et 30 à 44 ans, avec respectivement -3% et -4.8% entre 2008 et 2021, au détriment des 45-59 ans et des 60-74 ans, qui augmentent de +5.8% et +3.1%. Les 15-21 ans restent stables entre 2008 et 2021 (17%), selon l'INSEE.

Ainsi, le profil des habitants de la commune a évolué. Majoritairement dominé par les 30-44 ans avec de jeunes enfants et professions intermédiaires, aujourd'hui, ce sont les 45-59 ans avec des adolescents cadres et professions intellectuelles supérieures ou artisans, commerçants chefs d'entreprises qui sont majoritaires à Vignoc. Acheteurs avec plus de moyens financiers, ce profil d'habitants influe également sur le marché de l'immobilier de la commune, rendant difficile l'acquisition d'un bien pour les primo-accédents.

En parallèle, depuis 2014, les prix de l'immobilier ont augmentés (+35 % en 10 ans, entre 2014 et 2024), ce qui peut notamment s'expliquer par le dynamisme immobilier de Rennes et sa métropole. Les biens à vendre sont rares et sont vendus à des prix élevés, ne permettant plus aux classes moyennes et primo-accédents de se loger. Ce dynamisme immobilier s'observe également à Vignoc. Les prix d'achat d'une maison individuelle ont fortement augmenté, ce qui influe sur la typologie de population plus âgée et avec plus de moyens financiers, ne permettant pas ou peu aux primo-accédents de s'installer dans la commune.

Ces derniers s'éloignent donc des polarités d'emplois, des axes de desserte structurants pour acquérir un bien immobilier.

Figure 5 : Cartographie du marché immobilier en Ile-et-Vilaine



Source : Meilleurs agents

Un des enjeux de la ZAC multisites est de développer une offre en logements équilibrée et maîtrisée, permettant à la fois de permettre l'accès à la propriété des primo-accédants et classes moyennes, de prolonger la politique de production de logements sociaux et de développer des programmes hauts de gamme, afin de répondre aux besoins en logements de la commune, et d'équilibrer l'évolution de la population à long terme à Vignoc.

C- DES ÉQUIPEMENTS À MAINTENIR ET RENFORCER

Afin de conserver son rôle de polarité de proximité, la commune de Vignoc doit renouveler et renforcer ses équipements communaux, afin de répondre à la fois aux besoins de la commune, mais également aux territoires alentours (équipements scolaires, associatifs et de loisirs). Le maintien des équipements participe également au dynamisme commercial et de services (professions médicales et paramédicales par exemple). Depuis 2010, la tranche d'âge des 0 à 14 ans diminue (-2.8% entre 2010 et 2021) au profit d'un vieillissement de la population (+1.1 % de la tranche d'âge 60 à 74 ans et +4.5% des 45 à 59 ans). Les effectifs scolaires témoignent également de ce phénomène de baisse des enfants dans la commune (cf tableau ci-dessous).

Figure 6 : Effectifs scolaires (mai 2023) des écoles de Vignoc

| | 2021-2022 | 2022-2023 | 2023-2024 | 2024-2025 |
|--------------|------------|------------|------------|------------|
| Maternelle | 120 | 108 | 111 | 93 |
| Primaire | 166 | 159 | 163 | 159 |
| TOTAL | 286 | 267 | 274 | 252 |

Source : commune de Vignoc

Vignoc accueille aujourd'hui 5 classes de maternelles et 7 classes de primaire. Afin de conserver le dynamisme du territoire, la commune a engagé depuis plusieurs années une réflexion sur un projet éducatif et culturel permettant d'étendre l'école maternelle (dans le cadre d'un contrat d'objectifs), et de créer un local jeunes pour les 12-16 ans. L'extension du pôle scolaire a accueilli les élèves en septembre 2024. La réalisation de ces travaux sont intervenus suite à la production de logements dans le cadre de la ZAC du Vallon des Fresches et en anticipation de la ZAC multisites.

1.3 Enjeux de l'opération

La ZAC multisites de Vignoc a pour ambition de conforter le dynamisme de la commune, et notamment du centre-bourg et des polarités d'équipements. En parallèle, l'opération d'aménagement doit permettre de développer une offre en logements diversifiée, permettant de répondre aux besoins de la population actuelle et future.

A l'échelle de la ZAC, les études préalables menées depuis 2023 ont permis de préciser les enjeux et objectifs de cette opération en terme d' :

- Enjeux Urbains par :

- Le renforcement et l'extension du centre-bourg, et notamment le renouvellement urbain et la densification du foncier de la centralité,
- Le développement d'une mixité sociale et générationnelle,
- La diversification de l'offre de logements,
- L'intégration des nouvelles opérations dans un contexte urbain marqué par du patrimoine local,
- Le développement de quartiers qualitatifs, ponctué d'espaces verts de respirations accessibles à tous.

- Enjeux Paysagers et Environnementaux par :

- La conservation et le renforcement de la végétation existante,
- La prise en compte de la topographie existante dans les projets,
- Marquer les points de vue sur le grand paysage et à l'inverse, créer des zones d'intimités par la végétation,
- L'aménagement de franges paysagères de transition entre le tissu urbain et les secteurs agricoles, les espaces naturels.

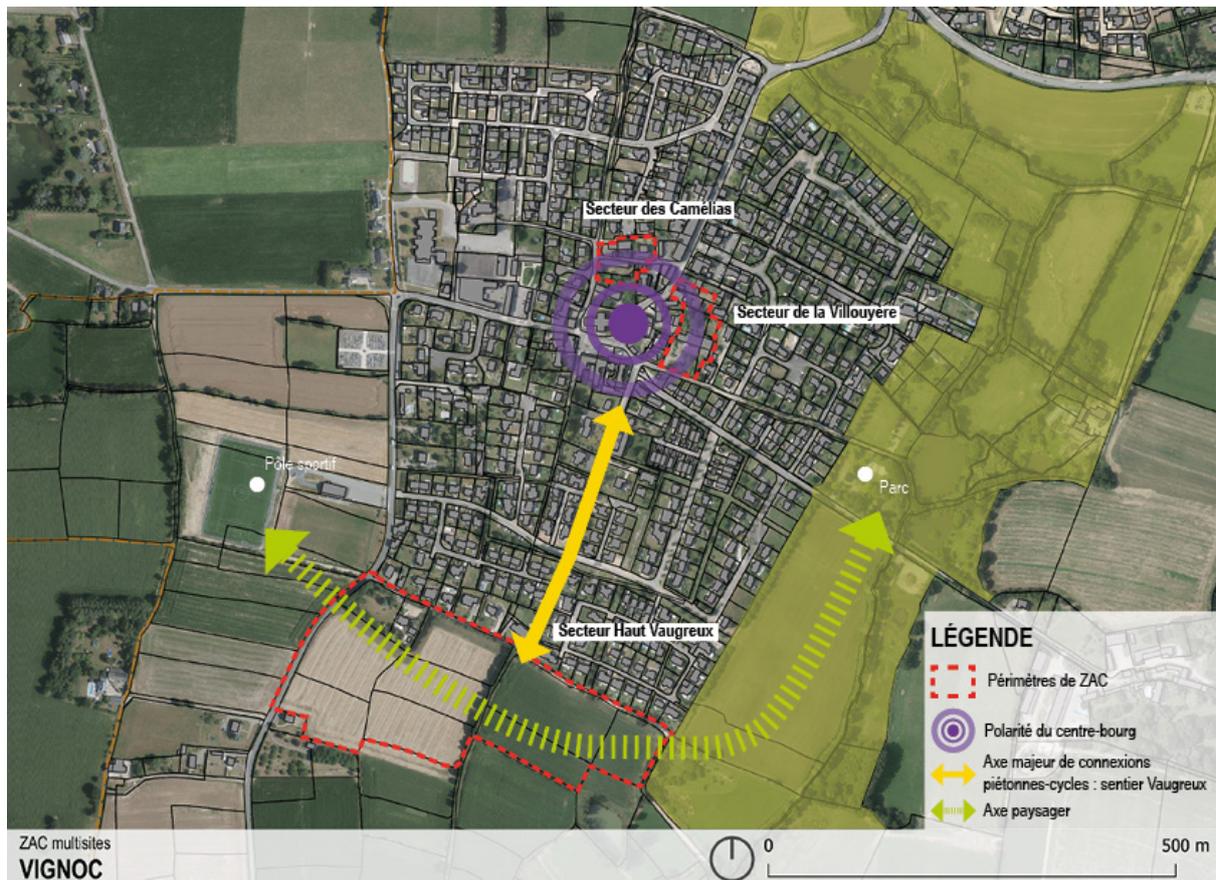
- Enjeux de mobilités par :

- Le prolongement des parcours piétons existants en centre-bourg,
- Le développement de continuités piétonnes et cycles depuis le secteur Haut Vaugreux vers le centre-bourg et les polarités de loisirs (à l'Ouest, pôle sportif et à l'Est, coulée verte et parc communal),
- L'interconnexion des parcours piétons et cycles avec les transports en communs et l'aire de covoiturage.

1.4 Description sommaire des secteurs de la ZAC

L'ensemble des secteurs se localisent dans l'agglomération bâtie ou sa continuité : deux secteurs (Camélias et Villouyère) en renouvellement urbain ont pour ambition de renforcer la centralité du bourg et un secteur en extension urbaine (Haut Vaugreux) a pour vocation d'interconnecter la trame verte avec la polarité d'équipements sportifs.

Figure 7 : Schéma d'organisation des secteurs dans l'agglomération bâtie de Vignoc



Source : Univers

A- SECTEUR DES CAMÉLIAS

Le secteur des Camélias, d'une surface de 3351 m², se localise dans le prolongement des anciennes prisons et de l'église de Vignoc. Le site est composé de plusieurs parcelles de logements individuels, ainsi qu'un ancien hangar et un ancien corps de ferme non occupé. Un portage foncier de la parcelle AA34 a été réalisé par l'EPF. Ce secteur est un espace de transition entre le centre-bourg et la ZAC du Vallon des Fresches, composé de tissu urbain pavillonnaire. Le site est situé à moins de 150m des établissements scolaires et à moins de 100m de l'église et des commerces, ce qui lui confère une position stratégique pour le développement de logements.

Des inventaires faunistiques et floristiques ont été réalisées sur ces secteurs. La présence de martinet noir et du moineau domestique a été identifiée comme «possible», mais n'est pas confirmée dans l'ancien corps de ferme AA36. La Tourterelle turque, espèce non protégée, est nicheuse dans le hangar AA33. Des enjeux faunistiques, notamment en terme d'avi-faune sont présents sur le secteur des Camélias et seront pris en compte par la suite, en phase de réalisation.

Figure 8 : Photos du site des Camélias





Source : Univers

B- SECTEUR DE LA VILLOUYÈRE

Le secteur de la Villouyère est situé dans le prolongement de la rue de la Poste et de l'allée de la Clinerie. Le site en renouvellement urbain comporte une surface de 5032 m², dont plusieurs parcelles sont occupées par des bâtiments. Un portage foncier des parcelles AA409, AA410, AA99, AA100 a été réalisé par l'EPF et une partie du site est occupé par un corps de ferme divisé en plusieurs logements locatifs. Le périmètre est localisé à moins de 100m de l'église et des commerces, à 250m du parc urbain, et à 250m du pôle scolaire. Le bâtiment localisé au 14 rue de la Poste a fait l'objet d'une démolition par l'EPF. Ce dernier comportait la présence d'hirondelle de fenêtre (nid non occupé et deux anciens nids non reconstruits), espèce protégée. Un dossier de dérogation Espèces Protégées a été réalisé par l'EPF (présent en annexe). Des mesures compensatoires ont été prises :

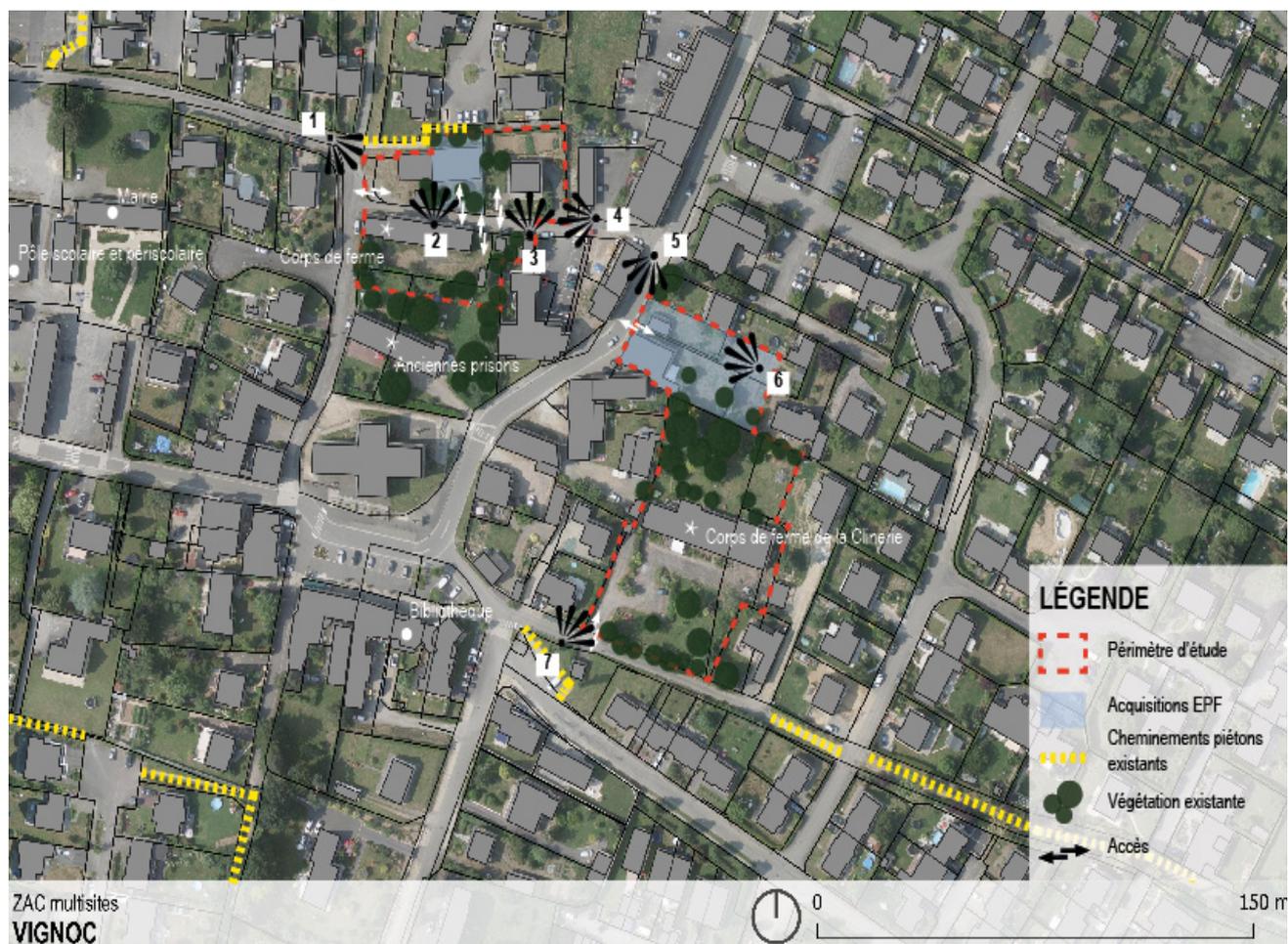
- Des nichoirs en faveur du moineau domestique et de l'hirondelle de fenêtre ont été installés.
- Un accompagnement de la démolition par un écologue a été réalisé.
- Un suivi de la nidification et de l'utilisation des nichoirs par les espèces d'oiseaux protégées sur une période de 5 ans.

Figure 9 : Photos du site de la Villouyère



Source : Univers

Figure 10 : Situation des secteurs Camélias et Villouyère



Source : Univers

C- SECTEUR HAUT VAUGREUX

Le secteur Haut Vaugreux est un site en extension urbaine localisé en frange de l'agglomération bâtie sud de la commune. D'une surface de 6.05ha, le secteur est marqué par la présence de terrains agricoles et d'une maison individuelle privée. Le périmètre se localise dans la continuité du tissu urbain pavillonnaire du centre-bourg et du hameau de Maunon. A l'Ouest, le site se situe dans la continuité des terrains de sport et à l'Est, le secteur Haut Vaugreux se connecte à la vallée verte.

Enfin, le site est connecté à la polarité commerciale et d'équipements via un cheminement piétons sécurisé, le sentier Haut Vaugreux. Une voie verte reliant Vignoc à La Mézière jouxte également le site sur la frange Est.

Figure 11 : Photos du site Haut Vaugreux





Source : Univers

Figure 12 : Situation du secteur Haut Vaugreux



Source : Univers

L'intégration des secteurs de la ZAC multisites a fait l'objet de réflexions et d'études préalables. Ces sites ont été retenus en fonction de l'identification d'enjeux en terme de patrimoine naturel et bâti, de mobilités (développement de cheminements doux), de limitation de la vacance en centre-bourg, de renforcement des polarités d'équipements et des usages.

II- ÉTAT INITIAL DES SITES ET DE LEUR ENVIRONNEMENT

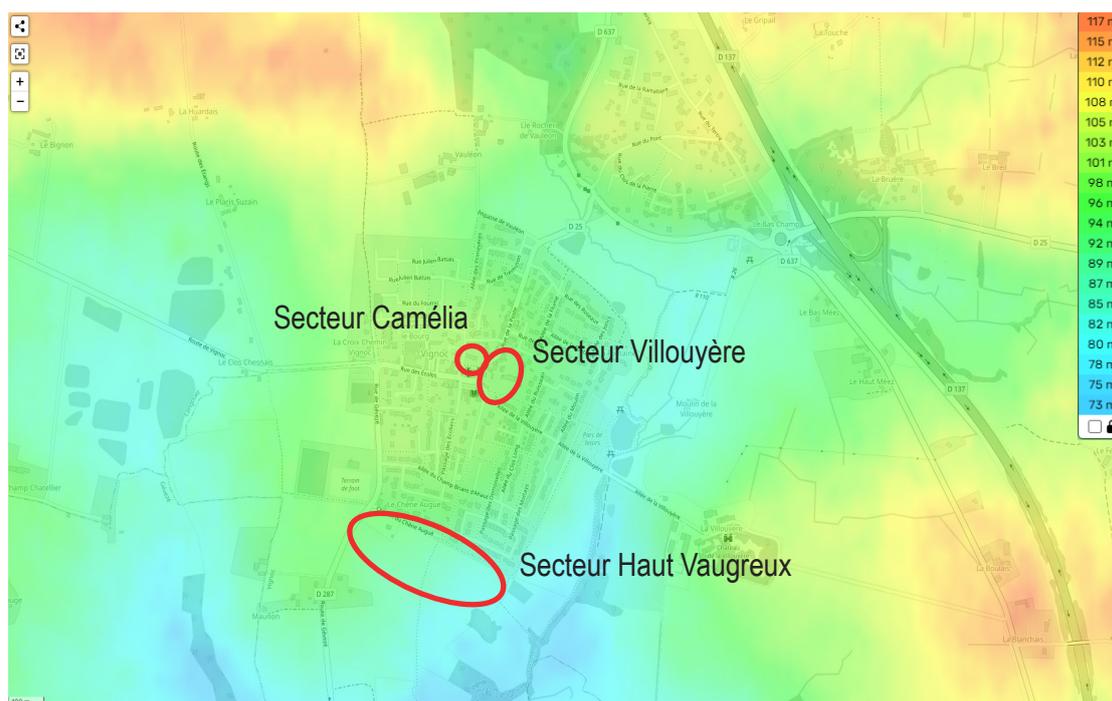
2.1 Le contexte physique et naturel

A- LA TOPOGRAPHIE

L'agglomération bâtie de Vignoc est localisée sur un coteau, dans la continuité de collines boisées au Nord de la commune. L'urbanisation de Vignoc est délimitée par le réseau hydrographique (cours d'eau relié à la Vilaine) et la trame verte, points bas du territoire.

Les secteurs Camélias et Villouyère en centre-bourg se localisent sur un plateau situé au niveau des équipements scolaires. Le secteur Haut Vaugreux est situé sur le flanc de ce plateau, c'est également un site de transition avec la vallée de la Flume.

Figure 13 : Topographie de la commune de Vignoc



Source : Topographic-map

B- LA GÉOLOGIE

La commune de Vignoc est principalement composée de schistes briovériens et de sédiments éoliens, dus à la présence de la vallée de la Flume. Quelques formations de grès au niveau du Tertre et de grès et quartzites sont localisées sur la frange Nord de l'agglomération bâtie.

En parallèle, les sols des sites présents en centre-bourg : secteurs des Camélias et de la Villouyère, sont marqués par la présence de schistes. Le sol du secteur Haut Vaugreux est composé en partie de sédiments éoliens à l'Ouest et de schistes à l'Est.

Pour répondre à cette demande, la commune a réalisé plusieurs opérations successives de production de logements : la ZAC du Chêne au Gué au début des années 2000, la ZAC du Vallon des Fresches à partir de 2005. Ainsi, entre 2011 et 2021, Vignoc a consommé 12.33ha de surface, ce qui représente une baisse de -0.96% de la surface ENAF totale sur la même période. Cette consommation d'espace est principalement liée à la réalisation de la ZAC du Vallon des Fresches en cours de finalisation.

En parallèle, dans le cadre des études préalables de la ZAC multisites, une réflexion sur la recherche d'autres secteurs en renouvellement urbain ou densification et une ré-interrogation des périmètres a été réalisée. Plusieurs éléments sont ressortis :

- le potentiel de densification et renouvellement urbain de la commune reste restreint du fait de l'expansion d'opérations successives de logements pavillonnaires depuis le début des années 2000. Les parcelles sont restreintes et optimisées (parcelles entre 300 et 400m² en moyenne),

- le dynamisme immobilier de Vignoc entraîne la mise en place de processus de densification de fonds de jardin par les habitants de type BIMBY,

- la ZAC multisites participe à la réduction des emprises potentiellement urbanisables en densification et renouvellement urbain. L'étude a conclu à l'identification d'1.90ha de potentiel de renouvellement urbain et densification dans l'agglomération bâtie de Vignoc. La ZAC multisites participe à l'aménagement de 8381 m² de surface en centre-bourg, ce qui réduit à 1.6ha le potentiel de densification de la commune. Cette surface est relativement restreinte.

Figure 16 : Cartographie d'identification des potentiels de densification et renouvellement urbain dans l'agglomération bâtie de Vignoc



Source : Univers

D- LE PAYSAGE

Vignoc est localisée à la limite de deux unités paysagères : les collines de Bécherel sur la frange Nord du territoire et Rennes et ses environs sur le reste de la commune.

Sur la partie Nord de la commune relatif à l'unité paysagère des collines de Bécherel sont présents :

- une alternance de collines et vallons boisés,
- la présence d'une architecture vernaculaire en centre-bourg, mais également dans les villages et hameaux. Dans la continuité de cette architecture vernaculaire, le tissu urbain pavillonnaire s'est développé formant une agglomération bâtie structurée.

Sur le reste du territoire de Vignoc, plusieurs éléments marquent le paysage :

- une modification du paysage agricole au cours des années par le remembrement et une diminution du réseau de haies bocagères au profit de larges parcelles,
- une agglomération articulée et structurée dans la continuité du réseau hydrographique et notamment un affluent de la Flume (trame verte) et séparant le tissu urbain en deux entités distinctes,
- une structuration du paysage par les infrastructures routières, et notamment RD137, axe majeur reliant Rennes à Saint-Malo,
- une agglomération bâtie et des opérations d'aménagements marquées par l'intégration de percées végétales, permettant de créer un réseau de cheminements piétons dans l'agglomération bâtie.

Figure 17 : Photos de l'agglomération bâtie de Vignoc



Source : Univers

A l'échelle des sites de la ZAC multisites, plusieurs éléments paysagers sont à prendre en compte à l'échelle :

- Du secteur Camélias. Le périmètre est localisé dans le prolongement de l'église Saint-Pierre, le clocher de cette dernière est un point de repère dans la commune. Des percées visuelles vers le clocher, élément signal du centre-bourg sont à entreprendre. Le site se présente également dans la continuité des anciennes prisons. L'implantation et le traitement architectural de la parcelle AA36 doit faire l'objet d'une attention particulière.

- Du secteur de la Villouyère. Le site ne comporte pas de point de vue vers les abords de l'église du fait de son enclavement dans le tissu urbain bâti, le site reste relativement confidentiel. Les espaces verts sont marqués par la présence de quelques arbres qu'il convient de diagnostiquer et préserver. En parallèle, le périmètre est marqué par la présence d'une longère, caractéristique de l'architecture vernaculaire de la commune.

- Du secteur Haut Vaugreux. Le site comporte une topographie chahutée et offre des vues lointaines sur le grand paysage depuis le chemin du Chêne au Gué vers le sud de la commune et depuis la route de Gévezé vers l'Est du territoire. Plusieurs linéaires de haies bocagères sont présentes sur le secteur afin de délimiter les secteurs urbanisés. Ils participent également à créer des zones d'intimité et délimitent les vues.

E- LA BIODIVERSITÉ

Un diagnostic environnemental a été réalisé par un écologue. Il a donc été relevé sur les différents secteurs, les éléments suivants :

Les zonages environnementaux proches.

Les secteurs de la ZAC se situent dans un contexte urbain et péri-urbain. La ZNIEFF de Type I la plus proche se trouve à 3,6 km. Il s'agit de l'étang de Hédé. La ZNIEFF de type II la plus proche se situe à 14,5 km. Il s'agit de la forêt de Rennes. La zone Natura 2000 la plus proche se trouve à 3,1 km. Il s'agit du site des étangs du canal d'Ille-et-Rance. Aucun corridor écologique, ni réservoir de biodiversité n'ont été identifiés. La D137 marque en effet une rupture importante des continuités écologiques.

Les zones humides

Un Inventaire zone humide a été réalisé en mai 2023, puis finalisé en octobre 2023, période plus propice à l'identification des zones humides.

Une zone humide a été inventorié au sud-est du secteur du Haut Vaugreux.

Le périmètre de l'opération a été réduit afin de ne pas impacter les zones humides identifiées. Elles seront donc évitées, et donc préservées de tout aménagement.

La faune et la flore.

Un inventaire naturaliste (4 saisons) a été réalisé par le bureau d'étude Biosferenn de mars à décembre 2023, identifiant les espèces faunistiques et floristiques présentes et leurs habitats.

Figure 18 : Inventaire zones humides



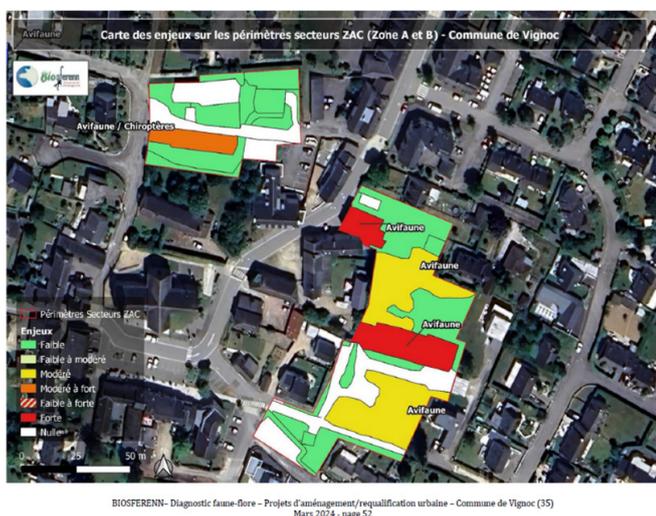
Source : Biosferenn

L'inventaire de la faune et de la flore présente des cartes de synthèse indiquant des enjeux de faibles à forts pour le secteur du centre-bourg, et de faibles à modérés pour le secteur sud, où se trouvent d'anciennes haies bocagères. Globalement, la sensibilité principale concerne l'avifaune, aussi bien dans les zones du centre-bourg (espèces anthropophiles) que dans les zones agricoles/bocagères (espèces liées à la strate arborée et à la strate arbustive).

Un dossier de dérogation espèces protégées a été réalisé en juin 2024 pour le bâtiment situé au 14 rue de la Poste (bâtiment à enjeu fort). En effet, le bâtiment a dû être démoli (juin 2024) dû à un mauvais état structurel (annexe n°2).

Enfin, un dossier Cas par Cas a été déposée en juin 2024 (annexe n°3). Les services de l'État ont conclu à la dispense de la production d'une étude d'impact, sous réserve de la mise en oeuvre de mesures d'évitement et de réduction des incidences notables sur l'environnement. Une étude de mobilités, relatant l'augmentation du trafic induit par le projet devra être produite, ainsi qu'une étude géotechnique, en phase réalisation.

Figure 19 : Synthèse des enjeux faune-flore



Source : Biosferenn

Les bâtiments à l'architecture vernaculaire sont prégnants sur les secteurs ou à proximité, un travail d'insertion urbaine et paysagère est donc à entreprendre sur l'ensemble des sites de la ZAC multisites.

Les vues sont plus restreintes en centre-bourg, cependant l'agglomération bâtie de Vignoc comporte de nombreux espaces verts de respiration, offrant des espaces intimistes avec des vues fermées pour les habitants qu'il convient de développer. A l'inverse, le secteur Haut Vaugreux est marqué par de vastes espaces ouverts offrant des vues sur le grand paysage. Quelques linéaires de haies bocagères sont présentes et doivent être renforcés afin de limiter l'impact des futures constructions sur les espaces agricoles et naturels (intégration de franges paysagères). Le secteur Haut Vaugreux fera l'objet d'une attention particulière sur l'insertion des projets dans les pentes et la topographie existante, en lien avec les habitations existantes.

En parallèle, le projet de ZAC multisites s'inscrit dans une démarche d'évitement, notamment sur le secteur Haut Vaugreux situé en extension urbaine : zone humide, linéaires de haies bocagères. Les secteurs Camélias et Villouyère feront l'objet d'investigations complémentaires en phase réalisation sur les bâtiments existants patrimoniaux, en lien avec la programmation urbaine. Le dépôt d'un dossier Cas par Cas a conduit à l'exonération d'une étude d'impact, néanmoins des études complémentaires (mobilités, géotechnique, etc.) seront à prévoir. La précision de la programmation urbaine en phase réalisation permettra d'identifier plus précisément les enjeux et impacts afin d'adapter le plan de composition, dans le prolongement de la réflexion initiée en phase création, dans une logique d'évitement, de réduction et de compensation.

2.2 Le contexte urbain

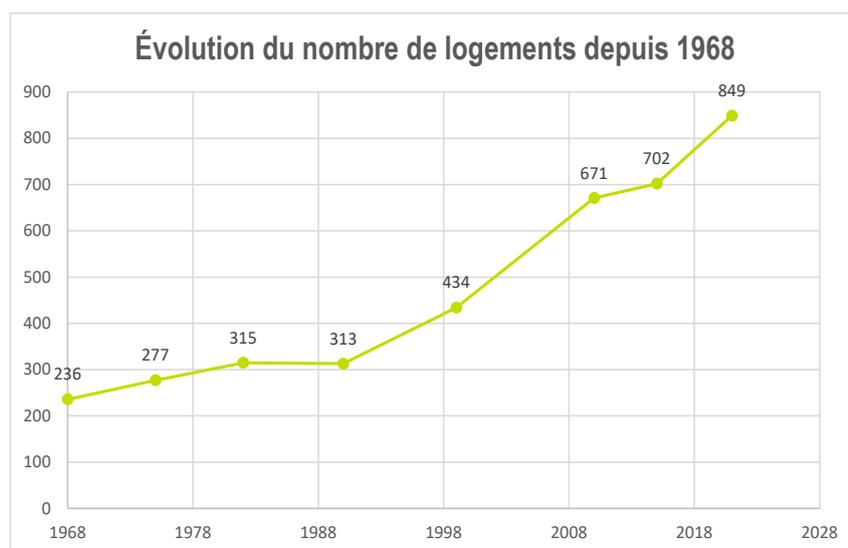
Un état des lieux du contexte commercial, économique, du marché de l'habitat et de la capacité des équipements et services est nécessaire pour amorcer la programmation urbaine de la ZAC multisites. En effet, Vignoc comporte un tissu urbain restreint, et donc accessible facilement à pied, à vélo. Les polarités commerciales et d'équipements sont inter-connectées avec le tissu urbain d'habitat. Une réflexion est à entreprendre pour prolonger ces connexions en lien avec les secteurs de la ZAC.

A- LE TISSU URBAIN : L'HABITAT

Vignoc se localisant à proximité de plusieurs pôles d'emplois (métropole Rennaise, La Mézière, et à plus large échelle Saint-Malo), et bénéficiant d'un cadre marqué par de nombreux espaces naturels et agricoles, la commune fait l'objet d'une attractivité résidentielle. Cette dernière a vu son parc immobilier augmenter au fil des années par les opérations successives privées et les interventions publiques (ZAC).

En parallèle, les résidences principales ont augmenté au profit de la baisse des logements vacants. En 2021, les résidences principales représentaient 94 % (+ 1.5% par rapport à 2015) et les logements vacants 3.3% (-1.7% par rapport à 2015), ce qui démontre un certain dynamisme du marché immobilier et la nécessité de maîtriser ce dernier pour la collectivité.

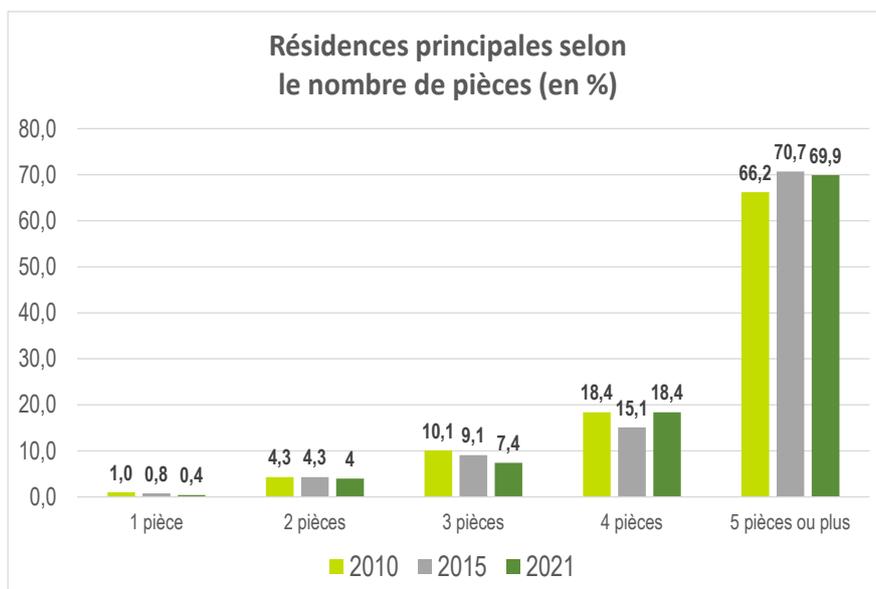
Figure 20 : Graphique d'évolution du nombre de logements



Source : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024 .

La surface des logements a également évolué. Les logements de taille modestes (T1 à T3) ont baissés au profit des logements de taille plus importante (T4, T5 et plus), ce qui correspond à une évolution de la taille des ménages. La population plus âgée a également un meilleur pouvoir d'achat, et peut prétendre à l'achat ou la construction d'un logement plus grand. Il est donc nécessaire d'équilibrer la production par la réalisation de petits logements tels que la réalisation de T2 ou T3 en collectif ou maisons individuelles groupées afin de limiter l'expansion du marché immobilier et répondre à la demande de primo-accédents, de parents seuls avec enfants et pallier au vieillissement de la population.

Figure 21 : Graphique d'évolution du nombre de résidences principales en fonction du nombre de pièces



Source : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024 .

A l'échelle de la ZAC multisites, la programmation prévoit une mixité de logements. En centre-bourg, sur les secteurs Camélias et Villouyère, secteurs plus denses, la taille des logements sera plus restreintes. Le secteur Haut Vaugreux, a pour vocation de s'inscrire en lien avec le tissu urbain existant, tout en répondant aux objectifs de densification. L'opération doit proposer des formes urbaines diversifiées adapté à chaque secteur : bâtis collectifs, maisons individuelles groupées, logements individuels libres de constructeurs afin de répondre à différents parcours résidentiels et typologies de ménages.

B- LE TISSU URBAIN : ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

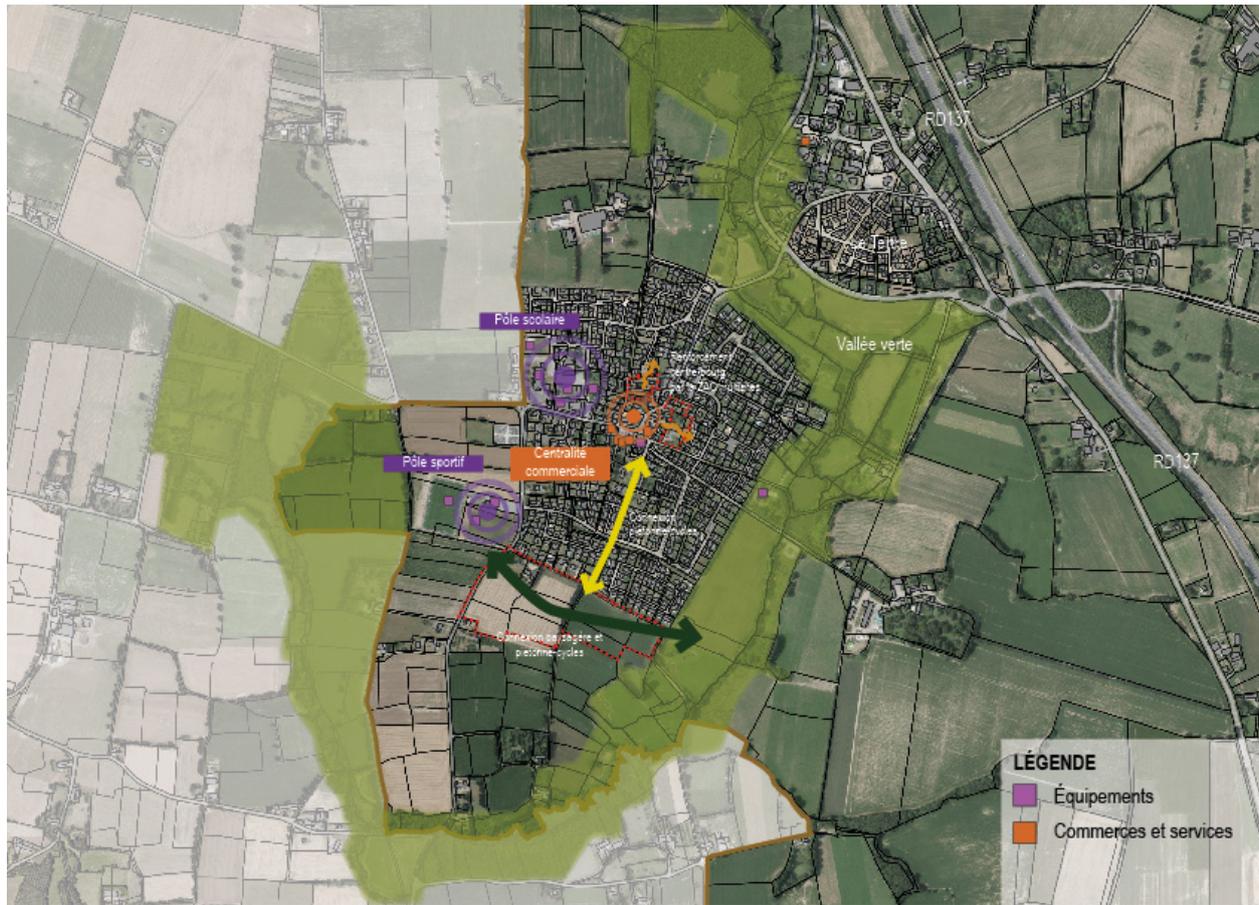
Vignoc étant identifié comme pôle de proximité, les centralités commerciales et d'équipements sont un relais aux polarités structurantes de la Mézière et Gévezé à l'échelle de l'intercommunalité Val d'Île d'Aubigné. La commune de Vignoc est marquée par la présence d'une polarité commerciale et deux polarités d'équipements distinctes en fonction de leurs usages :

- le pôle scolaire et administratif, composé des deux écoles maternelles et primaires, du périscolaire, ainsi que de la mairie,
- le pôle sportif, marqué par la présence de deux terrains de football et d'une salle multisport.

Une partie de l'agglomération bâtie (Le Tertre) est déconnecté de la centralité et du tissu commercial et d'équipements de la commune et est majoritairement tourné vers la Route Départementale 137 du fait de la présence de la vallée verte et du dénivelé qui coupe le tissu urbain en deux entités.

A l'inverse, les trois secteurs de la ZAC multisites sont accessibles depuis les polarités commerciales et d'équipements. Ainsi, les secteurs Camélias et Villouyère sont situés dans le centre-bourg dans la continuité des commerces et à proximité du pôle scolaire. Le secteur Haut Vaugreux comporte un accès facilité vers le centre-bourg et la polarité commerciale via un réseau de cheminements piétons et cycles (moins de 500m). En complément, l'aménagement de ce site a pour ambition de connecter le pôle sportif à l'agglomération bâtie de Vignoc et la vallée verte afin d'interconnecter les usages de loisirs avec l'habitat pavillonnaire par les espaces naturels.

Figure 22 : État des lieux des équipements et des commerces à Vignoc



Source : Univers

C- LE TISSU URBAIN : LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

En 2021, la commune de Vignoc dénombre 116 entreprises (d'après l'INSEE). Les secteurs majoritairement présents dans la commune sont :

- le secteur de la construction (19%),
- le commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (17,2%),
- les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien (16,4%),
- l'industrie manufacturière, industries extractives et autres (12,1%).

Ces domaines d'activités tournés vers le BTP et le commerce de gros sont majoritairement présents du fait de la présence de la quatre voies reliant Rennes à Saint-Malo. Il est à noter que Vignoc comporte une carrière, renforçant ainsi l'emploi dans ce domaine d'activités. Enfin, les activités spécialisées correspondent majoritairement à des activités de services, qui se développent depuis quelques années après sa mise en place en 2009 permettant de faciliter les formalités de création, d'interruption et de cessation d'une activité professionnelle. La micro-entreprise s'est développée pendant la période post-COVID, et a renforcé les pratiques de travail à domicile. Cette tendance s'observe également à Vignoc, les entrepreneurs couplent leur lieu de travail à leur lieu d'habitation.

En parallèle, depuis 2021, la commune de Vignoc connaît une croissance du nombre d'activités économiques sur son territoire. Avant 2021, le territoire dénombrait une quinzaine de créations d'entreprises par an, après 2021, ce nombre double, avec potentiellement des emplois complémentaires créés, et des besoins en logements complémentaires. La ZAC multisites permet d'apporter une offre complémentaire de logements.

Figure 23 : Évolution des créations d'établissements à Vignoc

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Créations d'établissements | 9 | 8 | 9 | 10 | 11 | 13 | 16 | 16 | 33 | 27 |

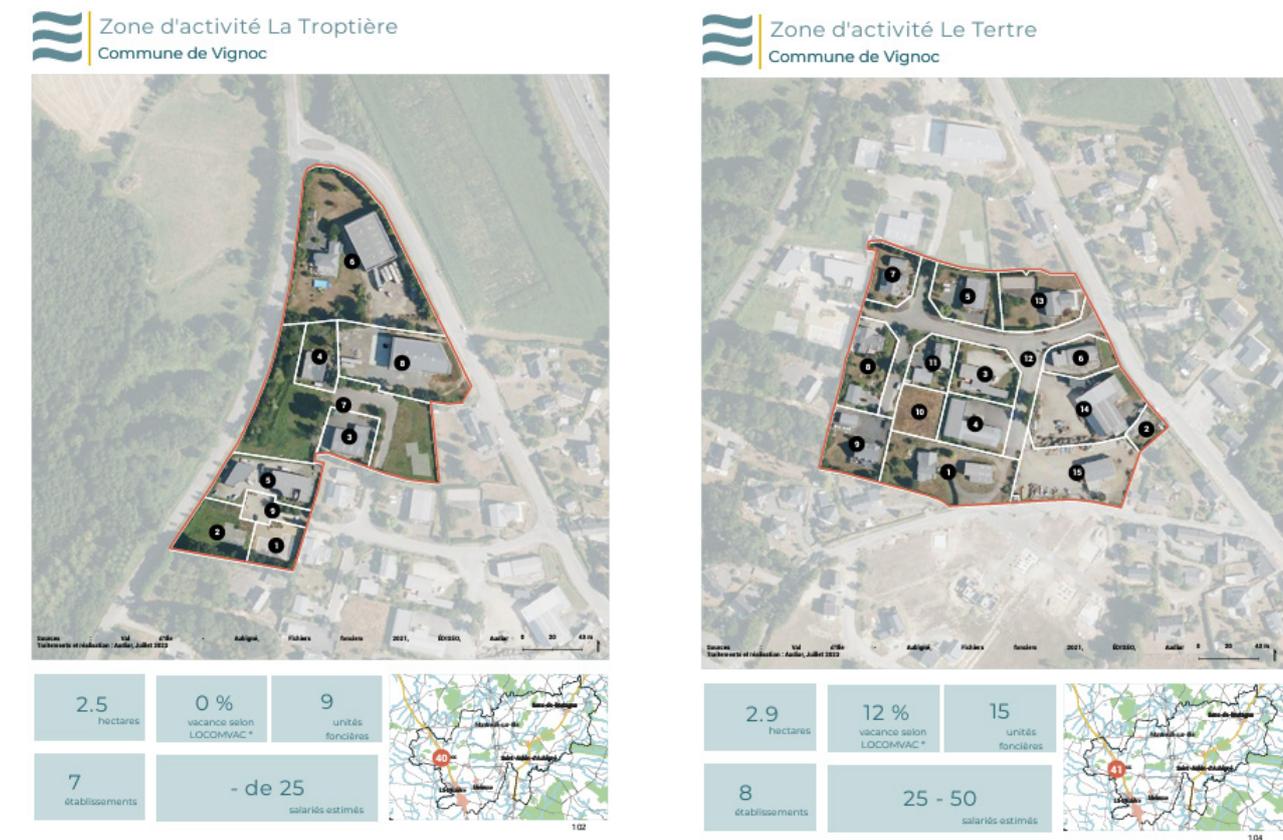
Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2024.

En terme de foncier économique, la commune de Vignoc dénombre deux zones d'activités :

- La Troptière, d'une surface de 2.5 hectares et dénombrant 7 établissements.
- Le Tertre, d'une surface de 2.9 hectares. 8 établissements sont implantés et le site dénombre un taux de vacance de 12%.

Ces zones d'activités sont intégrées dans l'agglomération bâtie du Tertre, ancien village ayant fait l'objet d'une expansion et de mitage urbain, regroupant ainsi de l'habitat et des activités avec une diversité de formes urbaines et architecturales. Le secteur du Tertre est déconnecté du tissu urbain du centre-bourg par la vallée verte.

Figure 24 : Inventaire des Zones d'Activités de Vignoc



Source : Etude AUDIAR; Val d'Ile d'Aubigné

D- LES PROJETS CONNEXES

La commune conduit plusieurs projets connexes en cours de finalisation ou réalisés récemment :

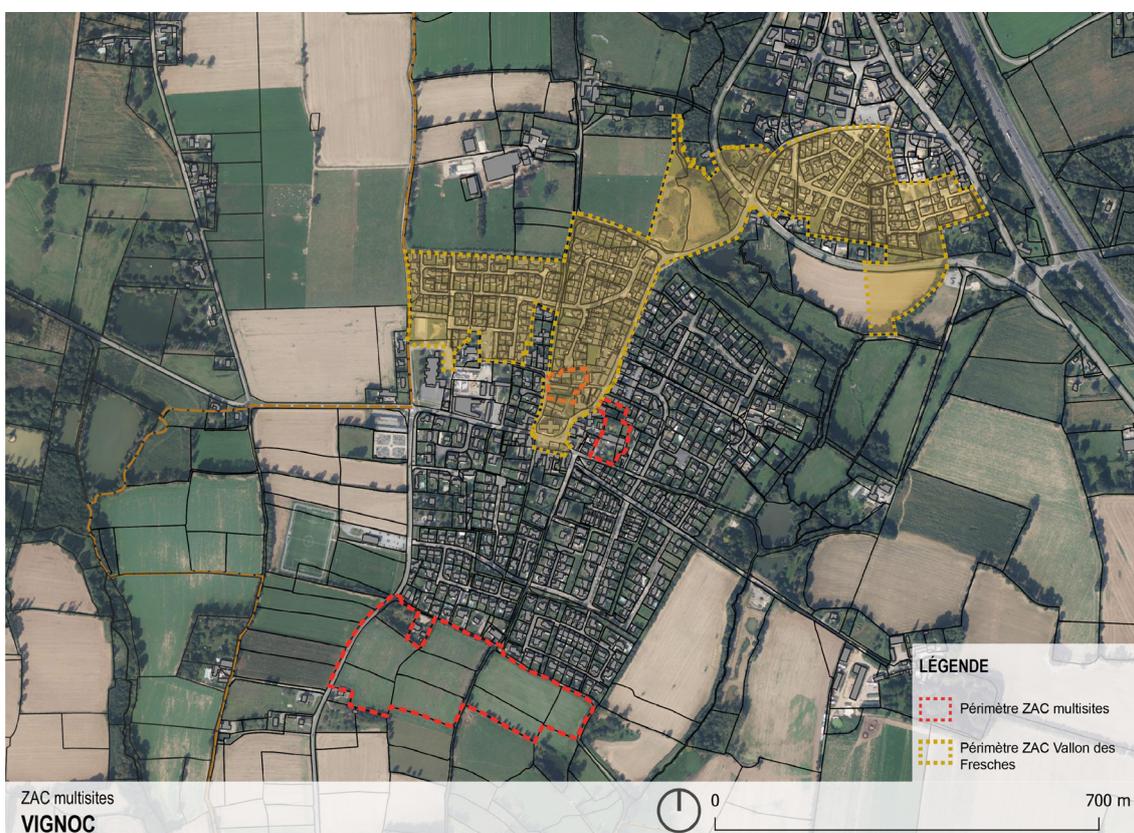
- la ZAC du Vallon des Fresches. Aujourd'hui, la ZAC est en cours de finalisation sur le périmètre du Tertre, dernier secteur d'urbanisation de la ZAC. Le secteur du Tertre comportait une programmation de 102 logements individuels libres de constructeur. Seuls quelques lots libres de constructeurs sont en attente d'être vendus et aménagés. Les espaces publics de la ZAC seront rétrocédés d'ici la fin de l'année 2025.

- l'extension de l'école maternelle. Suite à la signature d'un contrat d'objectifs en 2019, l'école maternelle est étendue sur les terrains de sport et accueille 120 élèves, permettant d'intégrer le centre de loisirs dans les anciens bâtiments. Les élèves sont entrés dans les nouveaux bâtiments en septembre 2024.

Ces projets seront achevés avant le démarrage des travaux de la ZAC multisites. Aucun autres projets d'aménagements ne sont prévus dans la commune de Vignoc. Le périmètre de la ZAC du Vallon des Fresches sera modifié considérant l'absence d'interventions et de programmes sur cette portion de ZAC prévus dans le dossier de réalisation de la ZAC du Vallon des Fresches. La ZAC multisites a pour objectif de requalifier et de renforcer le centre-bourg de Vignoc, tout en prenant en compte le patrimoine bâti existant. Cet objectif n'était pas pris en compte dans la ZAC du Vallon des Fresches initialement, il apparaît donc que la ZAC multisites prévale sur la ZAC du Vallon des Fresches.

En parallèle, la ZAC multisites a pour objectif de prendre le relais sur la production de logements de la ZAC du Vallon des Fresches, afin de conserver le rythme de logements défini dans le PLH à 20 logements par an jusqu'en 2032. Elle doit également répondre au projet d'extension de l'école maternelle, par la maîtrise du prix du foncier, afin de permettre à des primo-accédents ou jeunes ménages avec enfants de s'installer dans la commune.

Figure 25 : Superposition des périmètres de la ZAC multisites avec la ZAC du Vallon des Fresches



Source : UNIVERS.

Vignoc comporte un tissu urbain d'habitat et d'activités économiques dynamique. Un des enjeux de la ZAC multisites est de conserver ce dynamisme, afin de maintenir les équipements publics en place, tout en maîtrisant le prix du foncier sur la commune, afin de permettre à une population diversifiée de s'installer dans la commune et de limiter le phénomène de vieillissement de cette dernière.

2.3 L'organisation des déplacements

A- LES AXES VIAIRES PRINCIPAUX

La commune de Vignoc est desservie par la quatre voies Rennes-Saint-Malo, permettant un accès facilité aux pôles d'emplois de la Mézière et Rennes. L'ensemble des agglomérations bâties (centre-bourg et du Tertre) sont desservies par les axes viaires principaux. Les axes secondaires sont organisés selon un axe Est-Ouest et desservent les quartiers d'habitat.

Un des objectifs de la ZAC multisites est de reprendre la trame viaire existante, afin de favoriser une meilleure insertion urbaine du projet, notamment sur le secteur Haut Vaugreux. Les secteurs Camélias et Villouyère ne comprendront que des voies internes et dessertes d'espaces de stationnements aux îlots.

Figure 26 : Système viaire de l'agglomération bâtie de Vignoc



Source : UNIVERS.

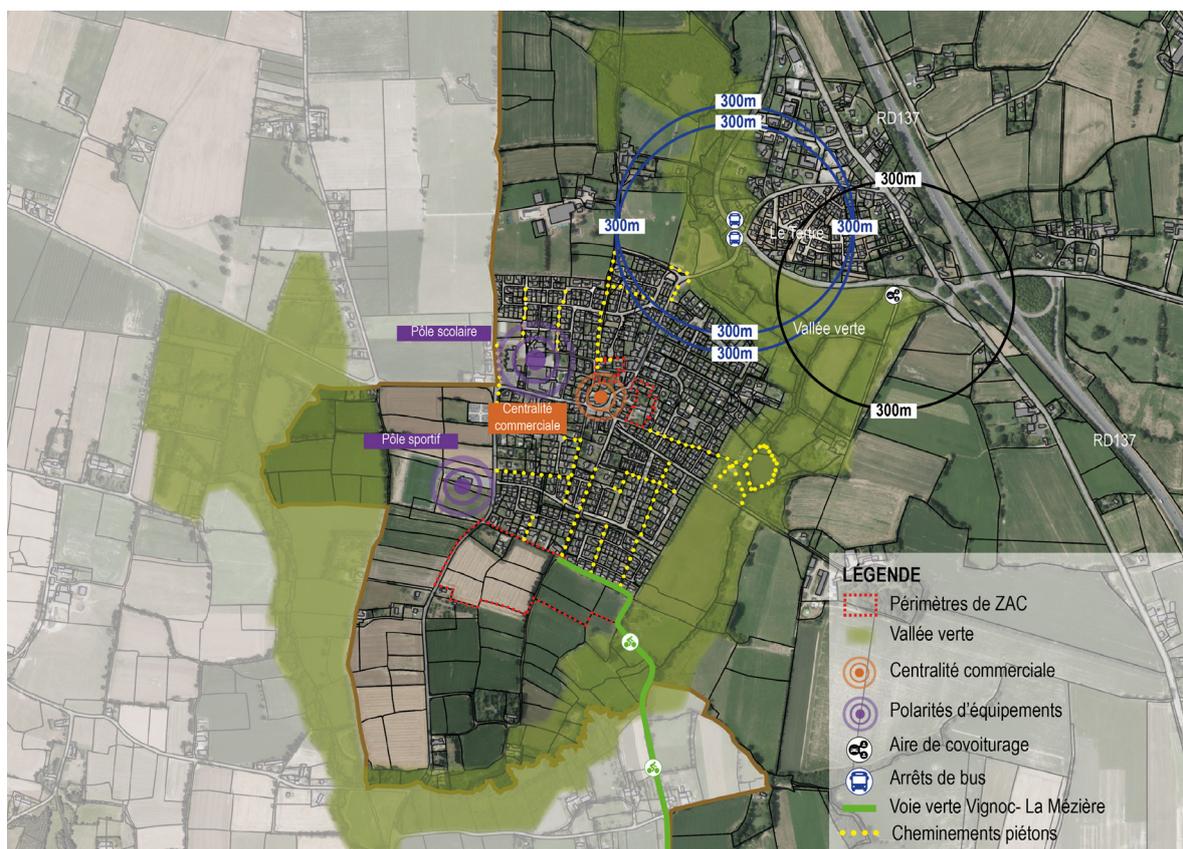
B- LES MOBILITÉS ALTERNATIVES À L'AUTOMOBILE

Vignoc dispose de deux arrêts de bus à proximité de l'agglomération bâtie du Tertre. Le centre-bourg n'est pas desservi par les transports en communs, la vallée verte dispose d'une topographie relativement marquée, créant une coupure urbaine entre les deux agglomérations, et rendant difficile les déplacements piétons et cycles depuis le centre-bourg vers le Tertre. La commune dispose d'un réseau de cheminements piétons importants inter-quartiers, permettant notamment de relier le tissu urbain pavillonnaire avec les centralités commerciales et d'équipements.

A l'échelle de la ZAC, les secteurs Camélias et Villouyère se situent dans la continuité de la polarité commerciale du centre-bourg, à moins de 300m des équipements scolaires et à moins de 350m du parc urbain, ce qui permet le développement des déplacements piétons. En parallèle, sur le secteur Haut Vaugreux, ce dernier est situé en extension urbaine, mais relié par un réseau de cheminements piétons au centre-bourg. Le site se localise également en frange de la voie verte reliant Vignoc à la Mézière. Enfin, le pôle sportif jouxte le secteur Haut Vaugreux, un des objectifs de la ZAC multisites est de relier ces équipements au futur quartier d'habitat.

Sur les mobilités, la ZAC multisites doit permettre de développer les déplacements alternatifs à l'automobile sur les trajets quotidiens (domicile-école, domicile-terrains de football, etc.). Néanmoins, l'arrêt de bus desservant la commune étant situé au Tertre, cette connexion avec le réseau de transport en commun ne peut se réaliser qu'avec des déplacements intermodaux (cycles - bus par exemple).

Figure 27 : État des lieux des transports en communs et mobilités douces à Vignoc



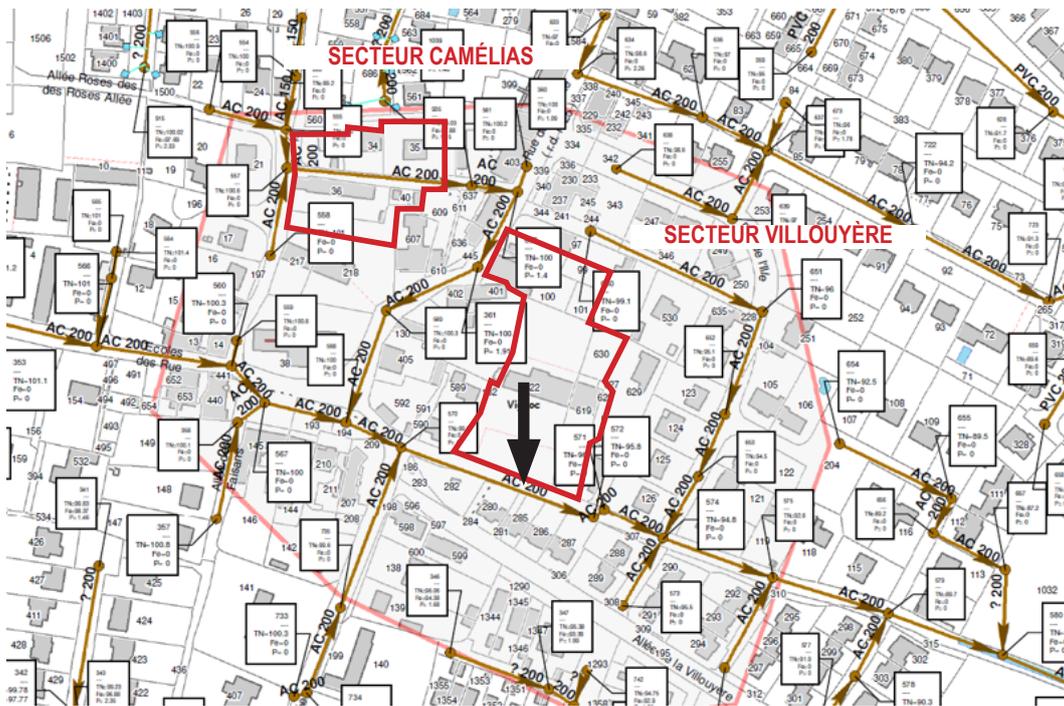
Source : UNIVERS.

2.4 Les réseaux

A - LES SECTEURS CAMÉLIAS ET VILLOUYÈRE

Les secteurs Camélias et Villouyère sont desservis à proximité par les réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales. L'état des réseaux devra être vérifié avant raccordement en phase réalisation. Sur le secteur Camélias, le raccordement sera réalisé par la rue des Camélias. Sur le secteur Villouyère, les raccordements se feront soit sur la rue de la Poste, soit sur l'allée de la Clinerie :

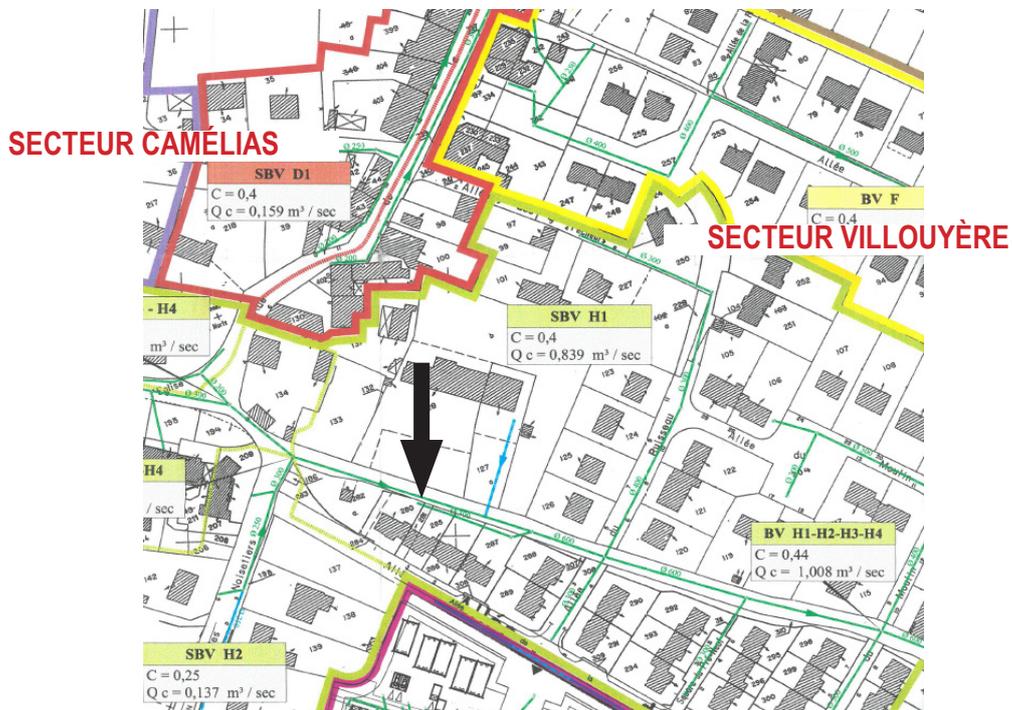
Figure 28 : État des lieux des réseaux eaux usées secteurs Camélias et Villouyère



Source : DT STGS.

Concernant les eaux pluviales, un principe de gestion par infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les réseaux d'eaux pluviales sont présents dans la continuité des secteurs Camélias et Villouyère, des raccordements sont possibles via les espaces publics décrits précédemment.

Figure 29 : État des lieux des réseaux d'eaux pluviales secteurs Villouyère et Camélias



Source : DT MAIRIE.

Sur l'eau potable, pour le secteur Camélias, le raccordement se réalisera via la rue des Camélias. Sur le secteur Villouyère, le raccordement se fera de préférence sur la rue de la Poste.



Réseau Télécom : DT Orange.

B- LE SECTEUR HAUT VAUGREUX

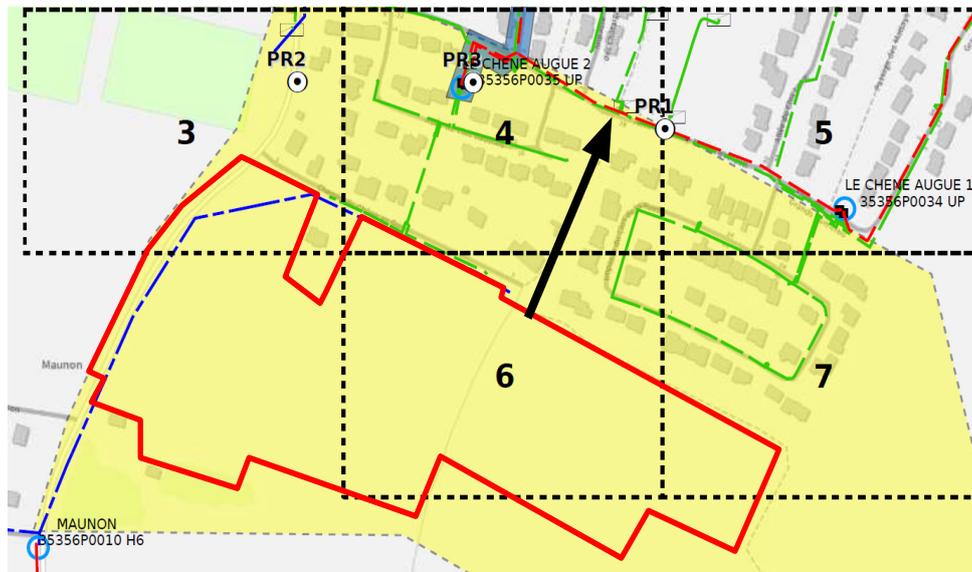
Sur le secteur Haut Vaugreux, le réseau d'assainissement eaux usées se situe à environ 200m plus à l'Est, dans la vallée verte. Une extension de réseau est à prévoir avec une traversée du ruisseau. Les réseaux au nord ne permettent pas un raccordement gravitaire.

Figure 32 : État des lieux du réseau assainissement sur le secteur Haut Vaugreux



Source : DT STGS.

Figure 35 : État des lieux du réseau électrique, gaz et télécommunications sur le secteur Haut Vaugreux



Réseaux haute tension et basse tension



Réseau Gaz, DT ENEDIS.



Réseau télécommunications, DT ORANGE.

2.5 Les énergies renouvelables

Les aménagements et constructions réalisées dans le cadre de la ZAC devront prendre en compte les éléments réglementaires nationaux, notamment la réglementation environnementale RE2020, qui seront exposés dans le cadre du dossier de réalisation. Une démarche logique sera développée. Elle suivra un processus en 3 étapes :

- La limitation des besoins initiaux en énergie, via une conception optimisée et l'application de principes : compacité, étanchéité à l'air, confort d'été, construction bas-carbone et biosourcée.
- L'efficacité, en ciblant notamment des équipements économes en eau et en énergie.
- La production d'énergies renouvelables thermique et/ou électrique.

Une méthodologie pourra être mise en place dans la suite des études afin d'accompagner aux étapes clés les porteurs de projets dans le but d'atteindre dans les meilleures conditions les objectifs fixés par la commune.

L'ensemble des secteurs de la ZAC multisites pourra faire l'objet de raccordements aux réseaux existants et sera détaillé en phase réalisation.

III- SYNTHÈSE DES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

3.1 Les dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune

A- LE SCOT

La commune de Vignoc est présente sur le territoire du SCOT du Pays de Rennes. Ce dernier est composé de 76 communes et de quatre intercommunalités : Rennes Métropole, Liffré Cormier Communauté, Pays de Châteauvallon Communauté et Val d'Île d'Aubigné (dans laquelle la commune de Vignoc est présente). Approuvé en 2015 et modifié en 2019, le SCOT définit les grandes orientations en matière d'aménagement à l'horizon 2030, il est actuellement en révision afin d'intégrer l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050. Aujourd'hui, la stratégie territoriale du SCOT du Pays de Rennes définit plusieurs ambitions :

En matière de développement urbain

- Une armature urbaine au service de la ville archipel et une offre commerciale en lien avec l'armature urbaine,
- Des paysages qui fondent l'identité de la ville archipel,
- L'agriculture et la forêt, éléments constitutifs de la dynamique du territoire,
- Le renforcement de la biodiversité à travers la trame verte et bleue.

En matière de développement durable

- Un pays économe en consommation d'espace,
- Des dispositifs de mobilité sobres, efficaces et adaptés à la diversité territoriale
- Être acteur de la transition énergétique et favoriser une qualité de l'air satisfaisante
- Protéger et gérer de manière durable le sol et les ressources du sous-sol et les ressources en eau et les milieux aquatiques,
- Lutter contre les nuisances, limiter les risques,
- Limiter et gérer la production de déchets.

En matière d'attractivité et de dynamisme

- Continuer à accueillir : une volonté, un choix politique,
- Établir des conditions favorables au développement des activités et de l'emploi,
- Faire de l'innovation, de la formation et de la recherche une priorité,
- Conforter l'offre commerciale de rayonnement et affirmer la fonction métropolitaine du Pays de Rennes, avec sa métropole-capitale régionale,
- La cohésion sociale : une réalité, une priorité, un atout pour le rayonnement.

L'armature territoriale s'appuie sur :

- Un cœur de métropole et de quatre communes limitrophes. Il fournit l'offre principale en logements, services, emplois du Pays de Rennes et assure la fonction spécifique de rayonnement grâce aux grands équipements, aux fonctions métropolitaines et au commerce.

- Des Pôles structurants de bassin de vie. Ces pôles animent les bassins de vie avec des équipements et services, qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants.

- Des Pôles d'appui au Cœur de métropole : ils assument, comme les communes du Cœur de métropole et en complémentarité avec elles, un rôle d'équilibre et de développement de la zone la plus dense du Pays.

- Des Pôles de proximité : ils complètent le maillage urbain et organisent le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités : offre de services et d'emplois, accueil de tous les habitants, offre en transport collectif.

Le SCoT définit également une densité en fonction de l'armature territoriale et de la nature de l'opération : 20 à 25 logements/ha.

Aujourd'hui, ces objectifs de densité sont requestionnés, afin de limiter la consommation de foncier et l'imperméabilisation des sols.

A l'échelle de Vignoc, le SCOT en vigueur définit des «directions d'urbanisation». Il apparaît que l'urbanisation doit se développer vers l'Ouest de l'agglomération bâtie, dans la continuité des terrains de sport. Des secteurs d'urbanisation à l'Ouest ont été interrogés durant les études préalables, mais n'ont pas été retenus pour plusieurs raisons :

- la présence d'une zone de présomption archéologique situé sur la frange Ouest dans la continuité des terrains de sport,
- la présence à proximité du cimetière, nécessitant des périmètres de reculs (35m en agglomération dans les communes de plus de 2000 habitants),

Figure 36 : Document d'orientations et d'objectifs à l'échelle de Vignoc



Source : AUDIAR, SCOT du Pays de Rennes.

- les terrains de sport pouvant générer des nuisances sonores,
- aucuns cheminements piétons et cycles permettant de relier cette partie Ouest aux équipements scolaires et au centre-bourg de Vignoc,
- la présence de la RD287, rue de Gevezé, axe structurant de la commune, mais également coupure urbaine dans l'urbanisation,
- le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal indiquant un zonage en A (agricole), secteur équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

Figure 37 Éléments réglementaires relatifs au questionnement des périmètres de ZAC



Source : Val d'Ille Aubigné; Univers.

L'ensemble de ces éléments ont conduits à requestionner les secteurs d'urbanisation et de privilégier dans la ZAC multisites, le développement d'une opération de logements sur la frange sud de l'agglomération bâtie de Vignoc, faisant l'objet d'un zonage en 2AU, et permettant de connecter ce futur périmètre d'urbanisation (le secteur Haut Vaugreux) avec le centre-bourg par la présence d'un cheminement piéton-cycle existant.

B- LE PLH

Approuvé en 2019, le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes Val d'Ille d'Aubigné a pour objectif d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Le projet communautaire du PLH a pour ambition de répondre à tous les nouveaux besoins, afin de maintenir un équilibre social et générationnel sur l'ensemble du territoire du Val d'Ille-Aubigné, tout en proposant des logements et un cadre de vie de qualité, économe en foncier. Le PLH intègre également les questions de l'énergie et des déplacements, tout en s'appuyant sur le SCOT du Pays de Rennes. Le PLH vise la production de «350 logements par an pour accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place.». A partir de cet enjeu, plusieurs orientations stratégiques dans le PLH ont été identifiées :

- Orientation 1 : Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire.

A l'échelle de la ZAC multisites

En parallèle de l'extension de l'école maternelle, la commune de Vignoc a entamé des réflexions bien en amont des études préalables de la ZAC multisites sur le choix des secteurs et leur localisation. L'ensemble des trois secteurs Camélias, Villouyère et Haut Vaugreux se situent à proximité ou sont reliés par des continuités piétonnes à des polarités commerciale, d'équipement ou de loisirs. Deux secteurs, Camélias et Villouyère, présents en centre-bourg ont vocation à dynamiser ce dernier.

- Orientation 2 : Renforcer la mixité sociale et développer le logement social sur l'ensemble du territoire.

A l'échelle de la ZAC multisites

La programmation de la ZAC prévoit la réalisation de logements sociaux sur les secteurs en centre-bourg et le secteur Haut Vaugreux. Des précisions seront apportées sur les typologies de logements sociaux en phase réalisation.

- Orientation 3 : Mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine : optimiser le foncier par la densification des opérations d'habitat avec une priorisation au renouvellement urbain.

A l'échelle de la ZAC multisites

La présente opération intègre deux secteurs en renouvellement urbain : les secteurs Camélias et Villouyère. Ces derniers ont fait l'objet d'acquisitions foncières et de démolitions préalables via l'EPF. Un des enjeux de la ZAC multisites est de proposer des programmes neufs en centre-bourg, de redynamiser et étendre cette centralité d'équipements et de commerces. En complément, une anticipation de l'augmentation de la densité a été réalisée sur le secteur Haut Vaugreux (initialement 20 log/ha), la densité est fixée à 30 log/ha.

- Orientation 4 : Optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre la revalorisation du parc : lutter contre le logement indigne, poursuivre l'amélioration du parc existant, remettre des logements inoccupés sur le marché.

A l'échelle de la ZAC multisites

Aujourd'hui, le logement en centre-bourg est ancien et atteint un prix immobilier important. En parallèle, Vignoc bénéficie également de nombreux corps de ferme en centre-bourg, dont certains sont vacants. Les acquéreurs n'ont pas les moyens d'acheter un foncier cher et de rénover un bâtiment. La ZAC multisites intègre deux corps de ferme existants, témoins du patrimoine local, et dont l'aménagement global de plusieurs secteurs, permet de réaliser une économie d'échelle et de maîtriser le coût d'acquisition pour les acquéreurs.

- Orientation 5 : Développer un habitat solidaire pour répondre aux besoins spécifiques : répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap, développer l'information à destination des jeunes, répondre aux besoins des gens du voyage.

A l'échelle de la ZAC multisites

L'opération de ZAC multisites prévoit la réalisation d'une mixité de typologies de logements permettant de répondre à des besoins en logements diversifiés : logements en bâtiments collectifs en centre-bourg (à destination des primo-accédents, des seniors ou des personnes seules avec enfants par exemple), logements en bâtiments collectifs en extension urbaine (à destination des primo-accédents, etc.), logements en maisons individuelles groupées (primo-accédents, personnes seules avec enfants), maisons individuelles libres de constructeurs.

- Orientation 6 : Renforcer la politique locale de l'habitat.

A l'échelle de la ZAC multisites

Depuis plusieurs années, la commune de Vignoc s'est engagée dans la mise en place d'opérations successives de Zones d'Aménagement Concertée afin de maîtriser le prix du foncier et d'engager une réflexion globale sur le développement urbain de la commune. La ZAC multisites intervient dans le prolongement des politiques précédentes en matière d'habitat. L'enjeu est de proposer une offre de logements attractive et de maîtriser le coût du foncier, afin de permettre à une population diversifiée de s'installer dans la commune, permettant ainsi de dynamiser les commerces et les équipements.

Le Plan Local de l'Habitat renforce donc le caractère de polarité de proximité de Vignoc à l'échelle de l'intercommunalité. Ce dernier préconise l'accueil de population complémentaire, en maintenant une diversité de profils résidentiels et en proposant des programmes de logements qualitatifs, économe en foncier. La ZAC multisites répond à l'ensemble de ces orientations du PLH.

C- LE PLUi

Le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal a été approuvé en 2020, il reprend les enjeux et orientations du SCOT. Le PLUi a pour vocation de définir un projet global intercommunal, décliné sur chaque commune en termes d'urbanisation et d'évolution du territoire. Une modification de droit commun du PLUi est prévue, elle doit permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur Haut Vaugreux. A la suite, une révision générale du PLUi doit permettre d'intégrer l'objectif Zéro Artificialisation Nette avant 2028.

Le projet urbain de Vignoc issu du PLUi en vigueur, défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, PADD, comporte différents enjeux :

- Axe 1 : Réussir la transition écologique et énergétique, un enjeu majeur du territoire.
- Axe 2 : Améliorer les mobilités pour tous les usagers du territoire.
- Axe 3 : Promouvoir le patrimoine naturel et bâti pour un cadre de vie durable.
- Axe 4 : Assurer la pérennité des ressources naturelles, support d'activités économiques.
- Axe 5 : Accompagner le dynamisme démographique.
- Axe 6 : Renforcer les centralités pour favoriser le lien social dans les communes.
- Axe 7 : Développer et encourager l'attractivité économique du Val d'Ile-Aubigné pour soutenir l'emploi.
- Axe 8 : Un territoire connecté au service des habitants et des acteurs économiques.

La traduction graphique de ces enjeux a permis de définir un zonage, orientant le développement urbain sur le territoire. Ainsi, les secteurs identifiés dans le cadre de la ZAC font l'objet des zonages suivantes :

- Secteur Camélias. Le périmètre de ZAC est compris dans plusieurs périmètres de zonage :
 - UC1 - zone recouvrant les centres-villes et les centres-bourgs, secteurs de mixité urbaine à dominante d'habitat, de densité élevée et comprenant de nombreuses constructions anciennes.
 - UO1 - secteurs de projet, destinés essentiellement à l'habitat, aux services et activités compatibles.

Une partie du secteur Camélias est comprise dans le périmètre de diversité commerciale et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- Secteur Villouyère. Ce site est intégré dans deux zones :
 - UC1 - zone recouvrant les centres-villes et les centres-bourgs, secteurs de mixité urbaine à dominante d'habitat, de densité élevée et comprenant de nombreuses constructions anciennes.
 - UO1 - secteurs de projet, destinés essentiellement à l'habitat, aux services et activités compatibles.

Le secteur Villouyère fait l'objet d'un périmètre de diversité commerciale, il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le secteur fait l'objet de prescriptions patrimoniales en matière de préservation du patrimoine, notamment dans la continuité de l'allée de la Clinerie.

- Secteur Haut Vaugreux. Le site, en extension urbaine, fait l'objet d'un zonage en 2AUE. Il est à vocation principale d'habitat (2AUO, 2AUE). En parallèle, plusieurs prescriptions environnementales sont présentes sur le site :
 - Des éléments de paysage (boisements, arbres remarquables ou haies) à conserver,
 - Des plantations à réaliser.

Dans le cadre d'une modification de droit commun relative au PLUi, ce secteur fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs Camélias et Villouyère font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation commune. Cette dernière prévoit la réalisation d'une opération à dominante habitat. Une percée végétale en lien avec la ZAC du Vallon des Fresches est prévue dans l'OAP. Les espaces publics ont été identifiés comme secteur à restructurer.

Aucune OAP n'est présente sur le secteur Haut Vaugreux.

Les servitudes

Aucunes servitudes ne traverse les sites.

La modification du PLUi

Des évolutions du document d'urbanisme doivent être réalisées sur plusieurs communes de l'intercommunalité Val d'Ile Aubigné. Concernant Vignoc, le cahier communal, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation sont des éléments qui seront mis à jour. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est retenue sur le secteur Haut Vaugreux, fixant des objectifs de programmation tels que :

- Une densité globale minimale de 30 log/ha,
- L'accueil de formes urbaines diversifiées : logements en bâti collectif, logements en bâti intermédiaires, maisons individuelles,
- La réalisation de 17% de logements aidés sur le secteur.

Figure 38 : OAP secteur Haut Vaugreux issue de la modification n°4 du PLUi



Source : Rapport de présentation modification n°4 du PLUi; Val d'Ile Aubigné.

Vignoc a été identifié comme pôle de proximité, la commune doit compléter son offre de services, emplois et logements. C'est donc un bassin de vie structurant, dont le dynamisme doit être maintenu en termes d'équipements, services, commerces, d'activités économiques et production de logements.

La ZAC multisites participe à renforcer son rayonnement de polarité de proximité, en confortant son offre en logements. Les différents sites de la ZAC multisites rassemblent à la fois des secteurs en renouvellement urbain, densification et en extension urbaine, permettant ainsi de répondre à une intensification urbaine dans les secteurs du centre-bourg et une densité moindre, graduelle, en frange des espaces naturels et agricoles, pour les sites en extension urbaine. Enfin, afin d'anticiper la révision du SCOT, la densité du secteur Haut Vaugreux, en extension urbaine est fixée à 30 log/ha, en lieu et place des 20 à 25 logements/ha, fixé dans le SCOT en vigueur.

3.2 Le questionnement et choix des périmètres

Les périmètres initiaux

Initialement, la ZAC multisites ne comportait que deux secteurs d'urbanisation, un site global en centre-bourg regroupant les secteurs Camélias et Villouyère d'une surface d'1.9ha, et le site Haut Vaugreux en extension urbaine de 5.9 ha. Le site du centre-bourg a fait l'objet d'une analyse fine, afin d'identifier les bâtiments vacants et à renouveler, ainsi que les parcelles ayant fait l'objet d'une acquisition récente.

Figure 39 : Périmètres initiaux de la ZAC multisites



Source : UNIVERS.

Les périmètres de réflexions

Le centre-bourg a été divisé en deux secteurs : le secteur des Camélias et le secteur de la Villouyère, permettant d'affiner les acquisitions foncières nécessaires et d'exclure les parcelles ayant fait l'objet d'acquisitions récentes. Les périmètres retenus tiennent compte de plusieurs paramètres :

- Le besoin d'intervention (bâti vacant, friche, etc...),
- Les parcelles ayant fait l'objet d'une intervention par l'EPF,
- La position stratégique en centre-bourg ainsi que les accès de la parcelle,
- La surface (corps de ferme de la Clinerie jouxtant plusieurs opérations de BIMBY et surface d'environ 3600 m² en plein cœur de bourg).

Sur le secteur des Camélias, la parcelle AA36, ancien corps de ferme vacant rue des Camélias a été intégrée au périmètre de ZAC multisites au cours des études préalables, suite au désistement d'une personne privé souhaitant réaliser un cabinet de kinésithérapeute et son habitation (coût d'achat de la parcelle et réhabilitation du bâtiment trop important).

Une réflexion a également été entreprise sur l'intégration de la parcelle des anciennes prisons (AA217 et AA218), située dans la continuité de l'église. Néanmoins, au vu de l'estimation du coût financier par les Domaines et de la nécessité de réaliser des travaux importants, seul le fond de jardin localisé dans la continuité du corps de ferme rue des Camélias a été intégrée dans la ZAC multisites, afin de maîtriser la réalisation d'un projet privé et de limiter les aménagements au coût par coût de BIMBY.

Figure 40 : Réflexions sur le périmètre des Camélias



Source : UNIVERS.

En complément, à l'échelle des deux agglomérations bâties du centre-bourg et du Tertre, des secteurs complémentaires de renouvellement urbain et de densification ont été interrogés, afin d'identifier les sites nécessitant d'intégrer un projet global (cf figure 16). Il en est ressorti plusieurs constats :

- Un potentiel en renouvellement urbain relativement restreint du fait du développement pavillonnaire du début des années 2000 et des opérations successives de type ZAC optimisant le foncier, limitant ainsi le potentiel de renouvellement urbain.
- Un dynamisme immobilier important dans la commune, poussant les propriétaires privés ayant une surface de terrain importante à vendre une partie de leur terrain pour construire de nouveaux logements, et donc des réserves foncières qui s'amenuisent.
- De la vacance de logements, principalement en centre-bourg. Cette dernière concerne les bâtiments anciens ou patrimoniaux (corps de ferme notamment). Le prix du foncier, ainsi que les rénovations sont lourdes à porter pour un particulier.

- Des potentiels en densification de faible surface en centre-bourg ou dans la continuité d'équipements publics (inférieurs à 2000m². Les secteurs permettant d'engager une opération globale en densification et renouvellement urbain sont les périmètres des Camélias et de la Villouyère. Le secteur Haut Vaugreux intègre également un site de densification : un fond de jardin situé dans la continuité des terres agricoles, en entrée d'agglomération.

Les périmètres de ZAC retenus

Trois secteurs ont été retenus dans le cadre de la ZAC multisites :

- le secteur des Camélias, d'une surface de 3351 m². Ce site intègre une parcelle avec un bâtiment vacant AA34 ayant fait l'objet d'une démolition par l'EPF, un ancien corps de ferme dont le projet privé a été abandonné du fait du manque de viabilité financière, un ancien hangar (AA32 et AA33) faisant l'objet d'une dureté foncière, une maison pavillonnaire, ainsi que le fond de jardin des anciennes prisons (parcelles AA217 et AA218), dont les propriétaires souhaitaient réaliser une opération de densification de type BIMBY. Ce secteur, rassemblant des problématiques diverses, a donc été intégré dans la ZAC multisites, afin de maîtriser le foncier, d'engager un projet global de renouvellement urbain permettant de développer une offre de logements attractive en centre-bourg.

- le secteur de la Villouyère, d'une surface de 5032 m². Ce périmètre intègre une maison individuelle vacante, ainsi que son garage (AA409, AA410, AA99, AA100), le foncier et la démolition ont été réalisés par l'EPF. Des fonds de jardin et le corps de ferme de la Clinerie ont également été incluses dans le périmètre de ZAC, car ce foncier représente plus de 3600 m² en coeur de bourg. Une opération d'ensemble est nécessaire afin de maîtriser le foncier (nombreux propriétaires sur l'îlot) et l'aménagement (perméabilités de l'îlot, limitation des covisibilités avec les habitations existantes, renforcer la densité tout en conservant des espaces verts de respiration).

Figure 41 : Les secteurs de la ZAC multisites retenus



Source : UNIVERS.

- le secteur Haut Vaugreux, d'une surface de 6ha. Situé en extension urbaine, le secteur Haut Vaugreux a vocation à équilibrer le bilan financier en parallèle des secteurs Camélias et Villouyère, site en renouvellement urbain en centre-bourg et de relier le tissu urbain bâtie du centre-bourg avec le hameau Maunon. En effet, les secteurs en renouvellement urbain cumulent plusieurs difficultés :

- Un prix du foncier haut, renforcé par le zonage du PLU (secteur U - Urbanisé) et de nombreux propriétaires.
- La présence de bâtiments existants, dont certains patrimoniaux, à préserver, à réhabiliter ou à démolir.
- Une faible surface (moins d'1ha) ne permettant pas de réaliser des économies d'échelle.

Le site du Haut Vaugreux comprend également un fond de jardin en densification, dans la continuité de la RD287, en entrée d'agglomération. Ce secteur en extension urbaine a été intégré à la ZAC multisites. La localisation du site permet également de renforcer la centralité du centre-bourg par un sentier du Vaugreux, qui se connecte directement au centre-bourg. Le site se localise également dans la continuité du pôle sportif et jouxte une voie verte menant à la Mézière. Le secteur permet donc de développer les mobilités alternatives à l'automobile dans les usages du quotidien et se situe dans la continuité de l'agglomération bâtie (tissu urbain pavillonnaire) et du hameau de Maunon, créant une continuité urbaine.

3.3 Les études règlementaires environnementales réalisées

Un dossier d'examen au cas par cas a été réalisé afin de présenter les enjeux environnementaux du projet et les mesures «Eviter, Réduire, Compenser» envisagées à cette étape. Le projet était soumis à cas par cas par la rubrique 39.b du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement :

-Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha (ici environ 7ha).

Le dossier a été déposé le 27/06/24. Une demande de complément a été faite et le dossier a été renvoyé complété le 23/07/24. La décision finale a été rendue le 05/08/24 et dispense le projet de la réalisation d'une étude d'impact sous condition du respect des engagements indiqués dans le dossier d'examen et de la conservation des principes d'aménagements présentés. « *La présente décision est délivrée au regard des informations contenues dans le formulaire et ses annexes. Elle peut être remise en cause si les résultats d'études ultérieures mettent en évidence des impacts ou une sensibilité particulière du milieu.* ».

3.4 La concertation du public

Une démarche de concertation a été menée auprès des habitants d'avril 2023 à décembre 2024. Elle a permis d'adapter le projet et de définir plusieurs grands principes d'aménagement. Il en est ressorti plusieurs éléments :

- L'adaptation de la programmation de logements (maisons individuelles, bâtiments collectifs, etc.), de l'épennelage et la recherche de continuité architecturale et urbaine avec l'existant,
- Le prolongement du réseau piéton de la commune et la sécurisation de la RD287 - route de Gevezé,
- La conservation du patrimoine paysager existant (linéaires de haies bocagères, points de vue sur le grand paysage, etc.),
- Le développement d'espaces verts de respiration et de zones de loisirs (paniers de basketball, jeux pour enfants, etc.).

La synthèse de la concertation est présente en annexe 04.

La définition des périmètres de ZAC s'appuie à la fois sur les études environnementales, la concertation auprès des usagers, ainsi que sur les potentiels de densification en centre-bourg (bâtiments vacants). Le secteur Haut Vaugreux, en extension urbaine participe à l'économie du projet, afin de permettre le renouvellement urbain du centre-bourg. Néanmoins, le site est également stratégique car il permet de connecter le pôle sportif au centre-bourg et à la trame verte, tout en créant une continuité urbaine entre l'agglomération urbaine de Vignoc et le hameau de Maunon.

IV- LE PARTI D'AMÉNAGEMENT DU PROJET

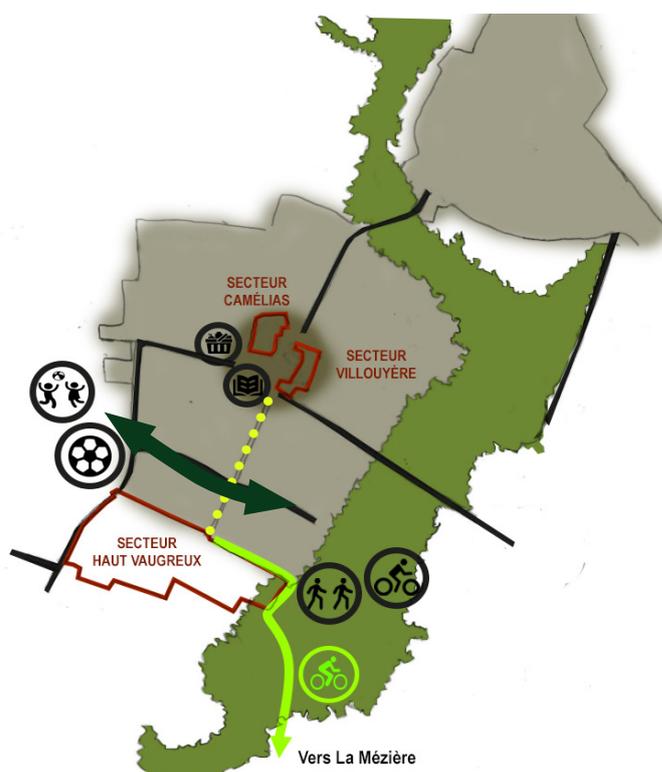
4.1 Le projet urbain et paysager de la ZAC

Le parti d'aménagement s'appuie sur la structure paysagère et urbaine, ainsi que sur le patrimoine bâti de la commune de Vignoc, en s'appuyant sur plusieurs principes :

Le développement d'espaces de rencontres, pendant du centre-bourg, et axé sur des usages sportifs, de loisirs et promenade, en lien avec la vallée verte.

L'agglomération bâtie de la commune a pour particularité de disposer d'une vallée verte, formant également une coupure paysagère, renforcée par une topographie relativement marquée au nord du centre-bourg. Cette vallée verte constitue également une colonne vertébrale, support de l'urbanisation, dont le secteur Haut Vaugreux vient se raccrocher. La ZAC multisites a pour ambition d'étendre la centralité du bourg et de redynamiser le tissu urbain historique par le renouvellement urbain des secteurs Camélias et Villouyère. En parallèle, le secteur Haut Vaugreux doit permettre de connecter la vallée verte à la polarité d'équipements sportifs (terrains de sport, salle multisport) par le prolongement de la trame verte (Est-Ouest) et doit être support de perméabilités piétonnes et cycles Est-Ouest. Une voie verte reliant Vignoc à La Mézière, ainsi que le sentier du Haut Vaugreux (axe Nord-Sud) permet d'interconnecter le site en extension urbaine vers le centre-bourg.

Figure 42 : Les polarités et usages en lien avec la ZAC multisites

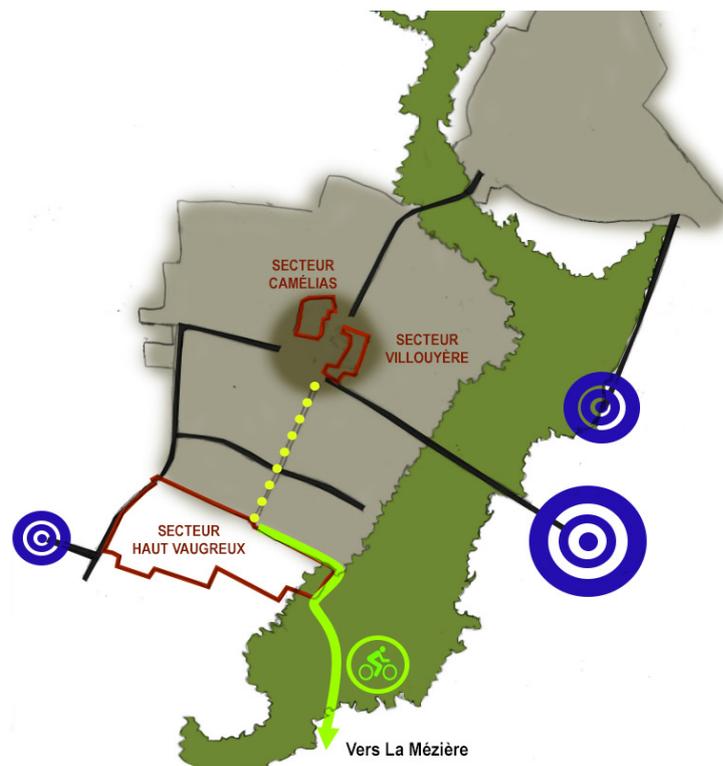


Source : UNIVERS.

L'intégration d'allées plantées.

Vignoc dispose de plusieurs éléments patrimoniaux bâtis tels que le château de la Ronceray, le moulin de la Villouyère, le château de la Villouyère. Ces derniers ont la particularité d'avoir un accès sous la forme d'allée plantée, voie d'accès relativement rectiligne et structurée, bordée d'alignement d'arbres et de haies. Cette structure d'allée plantée est reprise sur les secteurs présents en centre-bourg (Camélias et Villouyère), ainsi que sur le site du Haut Vaugreux dans l'aménagement de continuités piétonnes et cycles.

Figure 43 : Le principe d'allées plantées en lien avec la ZAC multisites



Source : UNIVERS.

Une structuration et une architecture s'inspirant des codes des anciens corps de ferme dans les villages et hameaux.
La commune fait l'objet d'une organisation urbaine structurée autour d'une agglomération bâtie (centre-bourg et secteur du Pont/Terre) et de nombreux villages et hameaux comprenant d'anciens corps de ferme, témoins du passé agricole de Vignoc. Ce patrimoine bâti définit également l'identité de la commune (implantation et structuration, revêtements et matériaux, détails architecturaux, etc.). Un des enjeux de la ZAC multisites est de reprendre des éléments caractéristiques du patrimoine et de l'identité de la commune (structuration urbaine, principe de soubassement, coloris, matériaux, etc...) dans la ZAC multisites, afin de créer une cohérence d'ensemble entre le tissu urbain existant et les futures constructions, notamment sur les secteurs en renouvellement urbain, afin de créer une cohérence d'ensemble.

4.2 Les ambitions et objectifs du projet d'aménagement

Les résultats du diagnostic technique ont conduit à plusieurs constats :

- La nécessité d'élargir la centralité du centre-bourg, structuré aujourd'hui, entre l'église et les commerces,
- La valorisation du patrimoine bâti de Vignoc,
- La conservation de cœur d'îlots végétalisés, dans la continuité des opérations de densification, afin de créer des espaces de respiration,
- Le prolongement des connexions piétonnes et cycles depuis le centre-bourg vers les quartiers pavillonnaires.

A l'échelle du secteur Haut Vaugreux, plusieurs éléments ont été identifiés :

- Des linéaires de haies bocagères existantes à conserver et renforcer en lien avec les lotissements au nord,
- Des usages sportifs et de loisirs à l'ouest avec les terrains de sport à connecter avec des usages de promenades à l'est avec la voie verte, et à plus grande échelle, le parc urbain intégré dans la vallée verte,
- Des connexions piétonnes et cycles depuis les quartiers pavillonnaires au nord (par les sentiers du passage des Demoiselles, le passage des Mottays),
- Une insertion urbaine des futures constructions avec le tissu pavillonnaire et le hameau de Maunon, ainsi qu'un travail de gradation des hauteurs et d'insertion paysagère avec les espaces agricoles à entreprendre.

4.3 La traduction opérationnelle à l'échelle de chaque secteur

Le parti d'aménagement s'appuie sur l'environnement et le contexte local de la commune. Il se traduit à l'échelle de chaque site de la ZAC. Les ambiances urbaines définies pourront être déclinées à l'échelle de chaque secteur, tout en s'adaptant au contexte urbain dans lequel il se situe. La ZAC multisites a une vocation essentiellement d'habitat, aucun équipement est prévu.

Secteur des Camélias

Inscrit en zone UC1 et UO1 au PLU, le secteur comprend la réalisation d'un programme mixte de logements (bâtiment collectif, lots individuels groupés, etc.). Une percée piétonne-cycles est prévue entre l'allée des Camélias et l'impasse des Courtils.

Secteur de la Villouyère

Le site de la Villouyère fait l'objet d'un zonage en UO1. Le secteur fait l'objet d'un renouvellement urbain et d'une densification et fait l'objet d'un programme mixte de logements (bâtiment collectif, lots individuels groupés, etc.). Une continuité piétonne-cycle publique est à développer entre l'allée de la Villouyère et la rue de la Poste.

Figure 44 : Orientations d'aménagement des secteurs Camélias et Villouyère



Source : UNIVERS.

Secteur Haut Vaugreux

Le site Haut Vaugreux fait l'objet d'un programme mixte d'habitat, en extension urbaine et densification. Les haies existantes sont conservées et renforcées. Un traitement des franges paysagères avec le tissu urbain existant et la vallée verte sera réalisé.

Le site du Haut Vaugreux est connecté au lotissement situé au nord par un réseau de continuités piétonnes, ainsi que la voie verte reliant la commune de Vignoc à La Mézière. Aucun accès de véhicules n'est prévu sur le chemin du Chêne au Gué. L'accès des véhicules se réalise exclusivement par la Route Départementale 287.

Figure 45 : Orientations d'aménagement du secteur Haut Vaugreux



Source : UNIVERS.

4.4 L'insertion du projet dans l'environnement urbain et paysager

A l'issue de la délimitation des périmètres et de la définition d'un parti d'aménagement, l'insertion du projet dans l'environnement de la commune de Vignoc répond à plusieurs enjeux identifiés au cours et en amont des études, notamment :

- Environnementaux.

- La réflexion sur le positionnement des secteurs afin de développer et prolonger les continuités piétonnes et cycles dans la commune.
- La prise en compte d'invariants paysagers (haies, arbres isolés, topographie, etc.), environnementaux (corridors écologiques, zone humide, etc.) et urbains (patrimoine bâti) dans la conception du projet.
- La présence d'une vallée verte, colonne vertébrale de l'agglomération bâtie. Le projet s'attache donc à s'appuyer sur cette vallée verte (secteur Haut Vaugreux), afin d'interconnecter les polarités et usages, de diffuser la trame verte et créer des espaces de respiration dans l'agglomération bâtie.
- Les milieux sensibles, notamment la zone humide et les haies bocagères existantes (corridors écologiques) sont préservés. La zone humide présente sur le secteur Haut Vaugreux a été exclue du périmètre de ZAC et les haies bocagères sont conservées au maximum.
- La réflexion de la municipalité de développer une opération en renouvellement urbain/ densification en centre-bourg.
- La réflexion et la prise en compte de la conservation des anciens corps de ferme en centre-bourg, à confirmer en phase réalisation.

L'ensemble de la démarche s'inscrit dans la démarche Éviter, Réduire, Compenser.

- **Démographiques et sociaux.** La commune de Vignoc est identifiée comme pôle de proximité à l'échelle de l'inter-communalité Val d'Île d'Aubigné, la présence de ses infrastructures de transports et son cadre de vie rendent le territoire attractif. Plusieurs constats ont été réalisés :

- Le prix du foncier étant de plus en plus important sur la métropole Rennaise, les ménages s'éloignent de Rennes pour pouvoir se loger. Vignoc étant situé sur l'axe Rennes-Saint-Malo, la commune profite de ce constat.
- La recherche d'un cadre de vie agréable avec un accès facilité aux espaces verts et aux espaces naturels.
- La présence d'équipements scolaires et de loisirs (ex : extension de l'école maternelle) permettant l'accueil de familles avec enfants.

La ZAC multisites doit répondre à ces phénomènes dans son dimensionnement et son offre de logements, tant par la mutation du bâti dans le tissu existant, que par les opérations en diffus. Cette évolution de l'offre de logements qui permettra d'accueillir de nouvelles populations vient lutter contre le phénomène de vieillissement de la population observée actuellement. Cela peut permettre également de maîtriser le prix de l'immobilier, diminuer la vacance et renforcer le centre-bourg de Vignoc.

- **Fonciers.** Avec la ZAC multisites, la commune souhaite maîtriser le foncier sur son territoire, afin de limiter l'augmentation du prix du foncier et de l'immobilier. Le projet a pour objectif de rendre accessible l'achat ou la location de biens pour les primo-accédents et les classes moyennes, afin de limiter le phénomène d'évasion résidentielle vers les communes alentours, équilibrer la population et limiter la spéculation foncière. Le projet s'inscrit donc dans la continuité de cette démarche en proposant des périmètres qui tiennent compte :

- De la maîtrise foncière de la collectivité,
- Du potentiel de renouvellement urbain dans la trame urbaine de l'opération, notamment sur la consommation d'espaces agricoles,
- D'une recherche de péréquation entre les opérations de renouvellement et celles en extension.

Cette démarche a permis d'identifier des sites stratégiques, de définir le cadre de leur évolution future et de rendre possible la réalisation d'opérations en renouvellement urbain en centre-bourg. Tous ces éléments ont été intégrés dans la définition d'un périmètre de ZAC optimal, au regard de la densité du périmètre et du besoin en logements sur la commune.

- **Économiques.** Vignoc est localisé dans la continuité de plusieurs bassins d'emplois, La Mézière, Rennes et Saint-Malo.

- **Urbains.** L'ensemble du projet et des secteurs s'inscrivent dans les dispositions arrêtées aux documents d'urbanisme communaux et supra-communaux.

- Compatibilité au regard du Plan Local d'Urbanisme. Le PLU est actuellement en cours de modification, néanmoins, le projet s'inscrit dans les périmètres des zones de renouvellement et d'extension du PLU approuvé en février 2020. Le secteur Haut Vaugreux est aujourd'hui un site non ouvert à l'urbanisation. Une modification n°4 du PLUi est en cours d'instruction et prend en compte l'ouverture à l'urbanisation du secteur en extension urbaine du Haut Vaugreux. En parallèle, le projet répond aux objectifs du PADD, à savoir :

- Axe 1 - Réussir la transition écologique et énergétique, un enjeu majeur du territoire, à travers la limitation et l'anticipation de l'impact des opérations d'habitat sur l'environnement. Le centre-bourg de Vignoc comporte plusieurs bâtiments vacants depuis plusieurs années, la création de la ZAC est une opportunité pour renouveler la centralité historique et dynamiser l'offre de logements dans le bourg (adéquation avec les usages). Les questions énergétiques seront abordées en réalisation, et se conforteront aux normes en vigueur (anticipation RE2020).

- Axe 2 - Améliorer les mobilités pour tous les usagers du territoire, en répondant aux besoins de mobilité du quotidien et le développement de mobilités décarbonées. La localisation des secteurs de la ZAC multisites de Vignoc a fait l'objet d'une réflexion en amont, ces derniers sont localisés dans la continuité de la centralité historique de la commune et dans le prolongement de l'agglomération bâtie. Le secteur Haut Vaugreux, en extension urbaine, est connecté au centre-bourg via la présence d'un sentier piéton et cycles. Ce dernier est également situé dans le prolongement d'une voie verte, menant à la Mézière.

- Axe 3 - Promouvoir le patrimoine naturel et bâti pour un cadre de vie durable. L'opération de ZAC multisites comprend deux secteurs en renouvellement urbain : Camélias et Villouyère, intégrant tous deux des corps de ferme, témoins du patrimoine agricole de la commune de Vignoc. Ces secteurs feront l'objet d'une réflexion plus poussée au stade réalisation en fonction d'études bâtimentaires complémentaires. En parallèle, le secteur Haut Vaugreux, site en extension urbaine, comporte plusieurs linéaires de haies bocagères, participant au patrimoine naturel et paysager de la commune. Dans le cadre de la ZAC, ces haies sont conservées et renforcées, permettant de faire le lien avec la vallée verte d'une part, et les espaces agricoles d'autre part.

- Axe 4 - Accompagner le dynamisme démographique. Le territoire, localisé sur l'axe Rennes-Saint-Malo fait l'objet d'un dynamisme important en terme de population. La commune de Vignoc s'inscrit dans cette tendance. En raison de l'augmentation du prix de l'immobilier sur la métropole Rennaise et la volonté grandissante des ménages d'un cadre de vie « à la campagne », les habitants s'éloignent. Vignoc fait donc l'objet d'une attractivité résidentielle. Néanmoins, depuis quelques années, le foncier devient de plus en plus rare et les prix immobiliers augmentent. La ZAC multisites doit donc participer à la maîtrise des prix de l'immobilier et proposer des typologies d'habitat diversifiées, permettant de capter des publics différents (primo-accédents, famille avec enfants, personne âgées, personne seule ou famille mono-parentale, etc.).

- Axe 5 - Renforcer les centralités pour favoriser le lien social dans les communes. La réalisation des opérations sur les secteurs Camélias et Villouyère ont pour objectif de proposer une nouvelle offre de logements attractive en centre-bourg et de prolonger les parcours piétons depuis le centre-bourg vers les quartiers pavillonnaires, afin de connecter et de renforcer le rôle de polarité commerciale, de services, d'équipements. Des espaces verts de respiration en coeur d'îlots font l'objet de réflexions.

- Axe 6 - Développer et encourager l'attractivité économique du Val d'Île d'Aubigné, pour soutenir l'emploi. Vignoc est localisé à proximité de plusieurs polarités d'emplois : la Mézière et la métropole Rennaise. En parallèle, la commune connaît une augmentation du nombre d'entreprises. En 5 ans, la création d'entreprises a augmenté de plus de la moitié, passant de 11 entreprises par an en 2017 à 27 entreprises par an en 2022. En parallèle, afin de conserver un dynamisme commercial en centre-bourg, la commune doit continuer à accueillir de nouveaux habitants.

• Compatibilité au regard du Programme Local de l'Habitat. Le PLH est en cours de révision, néanmoins, le projet de ZAC multisites s'inscrit dans les grandes orientations du PLH en vigueur :

- Orientation 1 - maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres. Un des enjeux du Plan Local de l'Habitat est de poursuivre la croissance démographique des communes. La ZAC multisites a pour ambition de répondre à cet enjeu en créant plus de 237 logements avec une programmation mixte (collectifs, logements individuels groupés, maisons individuelles libre de constructeur). En parallèle, les objectifs de production de logements sociaux seront réalisés, en cohérence avec les ambitions du futur PLH.

- Orientation 2 - déployer une stratégie foncière communautaire pour une mobilisation optimisée du foncier à vocation d'habitat. Afin d'optimiser les ressources foncières et limiter l'impact sur les terres agricoles, la ZAC multisites de Vignoc s'inscrit dans cet objectif de densification. Sur le secteur Camélias, la densité atteint environ 57 log/ha. Le secteur de la Villouyère comprend une densité d'environ 58 log/ha. Le secteur Haut Vaugreux, en extension urbaine, fait l'objet d'une densité de 30 log/ha. Ces densités anticipent l'arrivée du prochain Plan Local de l'Habitat et des orientations d'aménagement.

- Orientation 3 - répondre aux besoins grandissants d'adaptation, de remise aux normes et d'adaptation du parc existant. La commune de Vignoc comprend plusieurs bâtiments vacants dans le centre-bourg, témoins du patrimoine bâti et de l'histoire de la commune. Néanmoins, ces bâtiments ne correspondent plus aux nouveaux usages et modes d'habiter, des travaux importants sont à réaliser et le coût du foncier en centre-bourg est important. La ZAC multisites a donc pour objectif de redynamiser l'offre de logements en centre-bourg et de maîtriser leur coût, afin de toucher des publics diversifiés (primo-accédants, personnes âgées, familles avec enfants, etc...).

• Compatibilité au regard du SCOT Pays de Rennes : Le projet a été questionné au regard des orientations du SCOT du Pays de Rennes actuellement en vigueur. Ce dernier est actuellement en cours de révision. La ZAC multisites a pour ambition d'apporter des réponses à la majorité des orientations :

- Orientation 1 - un pays «ville archipel» : une organisation pertinente du territoire. Le SCOT définit les grands principes de la structuration urbaine des communes à l'échelle du pays à travers les principes suivants :

- Le développement préférentiellement des commerces dans les centralités et les zones d'aménagement commercial.
- La protection du cadre environnemental et paysager des communes, la valorisation et le maintien des alternances ville/campagne.
- La valorisation du patrimoine bâti des bourgs et villes du Pays.
- Le développement d'une offre partagée de loisirs verts, touristique et patrimoniale.

A l'échelle de Vignoc, le projet de ZAC multisites s'appuie sur ces grands principes, à travers :

- La conservation et le renforcement de la centralité commerciale de Vignoc en centre-bourg par le renouvellement urbain de deux secteurs (Camélias et Villouyère) situés à moins de 150m, la création et le renforcement de continuités piétonnes et cycles existantes vers le centre-bourg.
- La prise en compte du patrimoine paysager, des arbres existants et de la topographie en tant qu'invariants du projet (points de vue, linéaires de haies bocagère, etc.) sur l'ensemble des secteurs et la constitution de franges paysagères de transition entre l'opération d'habitat et les espaces agricoles sur le secteur Haut Vaugreux.
- L'intégration de bâtiments patrimoniaux sur les secteurs Camélias et Villouyère. Les corps de ferme rue des Camélias et de la Clinerie sont intégrés dans la ZAC, une réflexion sur leur conservation ou conservation d'une partie du bâtiment sera développée au stade réalisation.
- Le secteur Haut Vaugreux, secteur en extension urbaine se localise dans le prolongement d'équipements sportifs (terrains de football, salle de sport) à l'Ouest. A l'Est, le site est situé en accroche de la vallée verte et de la voie verte menant à la Mézière. Un des principes du projet est de relier ces polarités d'Est en Ouest via le secteur Haut Vaugreux. En parallèle, plusieurs espaces verts de respiration et de rencontres sont créés dans le quartier.

- Orientation 2 - Un développement assumé, soutenable et sobre. Le SCOT du Pays de Rennes instaure un principe de recherche de sobriété foncière et des objectifs de diversité urbaine.

La ZAC multisites intègre plus de 8 381 m² de surface en renouvellement urbain et densification. Le secteur Haut Vaugreux, en extension urbaine intègre également une parcelle faisant l'objet d'une densification. En complément, l'ensemble des secteurs intègre une mixité de typologies de logements (logements en bâtiment collectif, maisons individuelles groupées, maisons individuelles libres) afin de diversifier et toucher des publics différents.

De plus, le SCOT préconique l'optimisation des déplacements et une réflexion sur l'articulation de l'armature urbaine avec les transports publics.

A l'échelle de la ZAC multisites, un seul arrêt de bus dessert la commune de Vignoc et se localise dans l'agglomération bâtie du Tertre. Aucun arrêt de bus n'est présent dans le centre-bourg. Néanmoins, la ZAC a pour ambition de développer et renforcer les cheminements piétons et cycles pour les déplacements du quotidien vers les commerces et équipements de la commune, afin de renforcer son statut de pôle de proximité. En parallèle, le secteur Haut Vaugreux se localise dans la continuité d'une voie verte menant à la Mézière, pôle d'emploi de l'intercommunalité.

- Orientation 3 - Un pays attractif et dynamique avec une capitale régionale, moteurs pour la région Bretagne. Le SCOT précise la volonté politique de continuer à accueillir des habitants, et de diversifier l'offre d'habitat afin de satisfaire tous les besoins.

A l'échelle de la ZAC multisites, l'opération prévoit la réalisation d'environ 237 logements, permettant de répondre à cet objectif d'accueil de population complémentaire. La programmation prévoit une mixité de typologies de logements (collectif, intermédiaire, maisons individuelles), qu'il conviendra d'affiner et de préciser en réalisation, afin de répondre aux parcours résidentiels et diversité de ménages.

V- LE PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC multisites permet de répondre aux besoins d'évolution du territoire aux échelles communale et communautaire. Il répond notamment aux enjeux développés précédemment, de confortement de la commune de Vignoc comme pôle de proximité, de mixité fonctionnelle et sociale, et d'optimisation de l'espace urbain à proximité des polarités de commerces et de services urbains, d'équipements et de développement des continuités piétonnes et cycles.

La ZAC multisite a pour vocation d'accueillir du logement. A l'échelle de la ZAC, environ 237 logements seront produits, regroupant une mixité de typologies d'habitat tels que des logements en bâtiment collectif et intermédiaire, des logements individuels groupés et des logements individuels libres de constructeur. La ZAC multisites disposera d'une surface totale d'environ 6.88ha dont 8381 m² en renouvellement urbain. Dans cette logique de limitation de l'imperméabilisation des sols et de densification, sur l'ensemble des secteurs, la densité moyenne est d'environ 34 logements/ha. A l'échelle de chaque secteur, les densités sont :

- Pour le secteur Camélias, environ 56,7 logements/ha.
- Pour le secteur Villouyère, environ 57,6 logements/ha.
- Pour le secteur Haut Vaugreux, environ 31,2 logements/ha.

Par ailleurs, conformément aux documents cadres, et notamment le PLH, 20% des logements seront consacrés à la production de logements locatifs sociaux.