

Commune de

Nouvoitou

Plan Local d'Urbanisme

Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durable



S O M M A I R E

Préambule	3
Les orientations générales de développement pour « mieux vivre ensemble » à Nouvoitou	4
1. Accueillir et diversifier	5
1.1 Prévoir une offre d’habitat suffisante	5
1.2 Diversifier les typologies de logements.....	5
1.3 Identifier les lieux de développement.....	6
1.4 Privilégier un urbanisme durable et un habitat de qualité	8
1.5 Permettre le développement d’activités et le maintien d’emplois	10
2. Accompagner le développement	11
2.1 Organiser les déplacements au service de l’intermodalité	11
2.2 Anticiper les besoins en matière de services et d’équipements	13
2.3 Rechercher la qualité urbaine et paysagère	14
3. Préserver le socle territorial	16
3.1 Conforter l’identité communale	16
3.2 Respecter et mettre en valeur le patrimoine naturel	17

Préambule

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 a profondément modifié les anciens plans d'occupation des sols, devenus depuis des plans locaux d'urbanisme. La loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003 a ajusté certains dispositifs de la loi SRU concernant plus particulièrement le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Un des principaux changements concerne la rédaction obligatoire d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce nouveau document a pour objectif la présentation du projet urbain et paysager de la commune qui doit être élaboré dans une perspective de développement durable, c'est-à-dire selon un mode de développement qui s'efforce de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs.

Le PADD définit des orientations d'aménagement et d'urbanisme qui vont se traduire au niveau du règlement, du plan de zonage, et par la mise en œuvre d'actions d'aménagement. Le PADD constitue ainsi un cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement pour les années à venir.

Ce document ne peut se concevoir que dans le cadre d'une mise en perspective des orientations de la loi SRU, notamment telles qu'elles sont déclinées par les articles L. 111-10 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- principe d'équilibre ;
- réponse aux besoins des habitants (emplois, habitat, équipements, déplacements) ;
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale ;
- préservation des paysages, de l'écosystème ;
- protection des habitants contre les risques et nuisances.

Les orientations générales de développement pour « mieux vivre ensemble » à Nouvoitou

Le projet de Nouvoitou a l'ambition de placer l'Homme et son environnement au cœur d'une réflexion permanente, concrète et globale de développement d'un territoire de vie partagée, qui nourrit sa propre identité de commune. Les échanges, réflexions et diagnostics préalables menés dans le cadre d'une véritable démarche de développement durable ont permis de définir plusieurs fondements majeurs pour garantir le développement harmonieux du Nouvoitou de demain :

- l'équilibre entre l'Homme et son milieu ;
- la cohésion sociale et la solidarité ;
- l'expression d'une démocratie représentative et participative ;
- l'accueil d'une population diversifiée par la mixité des formes urbaines ;
- des modes de déplacements respectueux de l'environnement ;
- la cohérence territoriale par la dynamique du centre-bourg et l'identité des quartiers ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales ;
- la préservation des ressources et des espaces naturels.

Le projet se structure ainsi autour des trois orientations générales suivantes :

- accueillir et diversifier ;
- accompagner le développement ;
- préserver le socle territorial.

1. Accueillir et diversifier

1.1 Prévoir une offre d'habitat suffisante

- **Accompagner les habitants de Nouvoitou dans leur parcours résidentiel**

Des mutations socio-démographiques profondes ont été repérées parmi la population de Nouvoitou. Le phénomène de décohabitation des ménages en est la principale traduction et la baisse de population le risque majeur. Aussi le projet de la commune se fonde-t-il sur l'accompagnement du parcours résidentiel des habitants actuels pour que jeunes, familles monoparentales, couples avec enfants et personnes âgées notamment, trouvent une solution d'habitat adaptée à leur besoin et à leur revenu.

- **Accueillir de nouveaux habitants et participer au développement de la métropole rennaise**

Par ailleurs, la commune s'inscrit dans le développement très dynamique de l'agglomération rennaise et plus globalement du bassin de vie de l'aire urbaine de Rennes. A ce titre, l'accueil de population nouvelle est un enjeu prioritaire de solidarité.

Ce double devoir d'accompagnement et d'accueil de la commune se concrétise dans son engagement à contribuer aux orientations du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole. Le besoin représente un volume de 323 logements à livrer sur la période d'application 2005-2012 du PLH.

Le projet prévoit également les besoins nécessaires pour assurer la période qui suivra, jusqu'en 2020 environ.

1.2 Diversifier les typologies de logements

Le projet communal vise la diversification de l'offre de logements, des formes et des typologies :

- **Développer une mixité de formes urbaines et architecturales**

Les opérations nouvelles de la ZAC de la Lande et du secteur de la rue de Vern ont pour objectif d'initier la réalisation de logements combinant formes urbaines innovantes et architectures contemporaines dans la continuité de l'urbanisation existante. Une attention particulière sera portée sur les articulations entre quartiers et le respect des morphologies urbaines.

- **Offrir des typologies variées et étendre la gamme de logements**

La mixité typologique est l'autre corolaire de la diversification de logements. Pour permettre à chacun de se loger, les habitats seront produits selon des typologies variées et des modes de financement multiples. Sur chaque opération nouvelle, au moins 50 % de logements aidés (25 % de locatif social ; et 25 % de logements intermédiaires ou accession aidée) seront réalisés, dans le respect des orientations du PLH.

- **Répondre aux besoins d'habitat spécifique**

La question du vieillissement de la population nécessite de réfléchir à des besoins spécifiques en matière d'accueil, d'aménagement et de construction. Des logements adaptés (rez-de-chaussée d'immeubles, petits individuels, ascenseur...) pour tenir compte d'une mobilité réduite ou de handicaps pourront se réaliser dans le cadre de l'opération de La Lande. Un projet de Village des Aînés est programmé sur le secteur de Chalau.

L'extension de la Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées (MARPA) située en frange Nord du centre-bourg, est envisagée dans la continuité du bâti existant.

Un projet d'habitat destiné aux jeunes actifs renforcera l'offre à destination de ce public en centre-bourg (place Menault).

L'intégration des gens du voyage dans les communes de l'agglomération est inscrite au PLH. L'objectif vise d'une part à faciliter la cohabitation avec les habitants sédentaires et d'autre part à éviter les éventuels conflits liés à une installation inopportune sur des terrains inappropriés. Parmi les différents dispositifs, la commune de Nouvoitou a retenu l'offre d'habitats individuels adaptés sur terrain de 300 m² environ chacun. Leur localisation est à l'étude dans le cadre des réflexions menées sur la ZAC de la Lande.

1.3 Identifier les lieux de développement

La route départementale au Nord de la partie agglomérée constitue une limite franche de l'urbanisation. L'extension urbaine se situe donc « naturellement » au Sud du bourg. Afin de donner de l'épaisseur et de la compacité à l'agglomération, le développement urbain se réalisera d'Est en Ouest par des opérations d'aménagement successives.

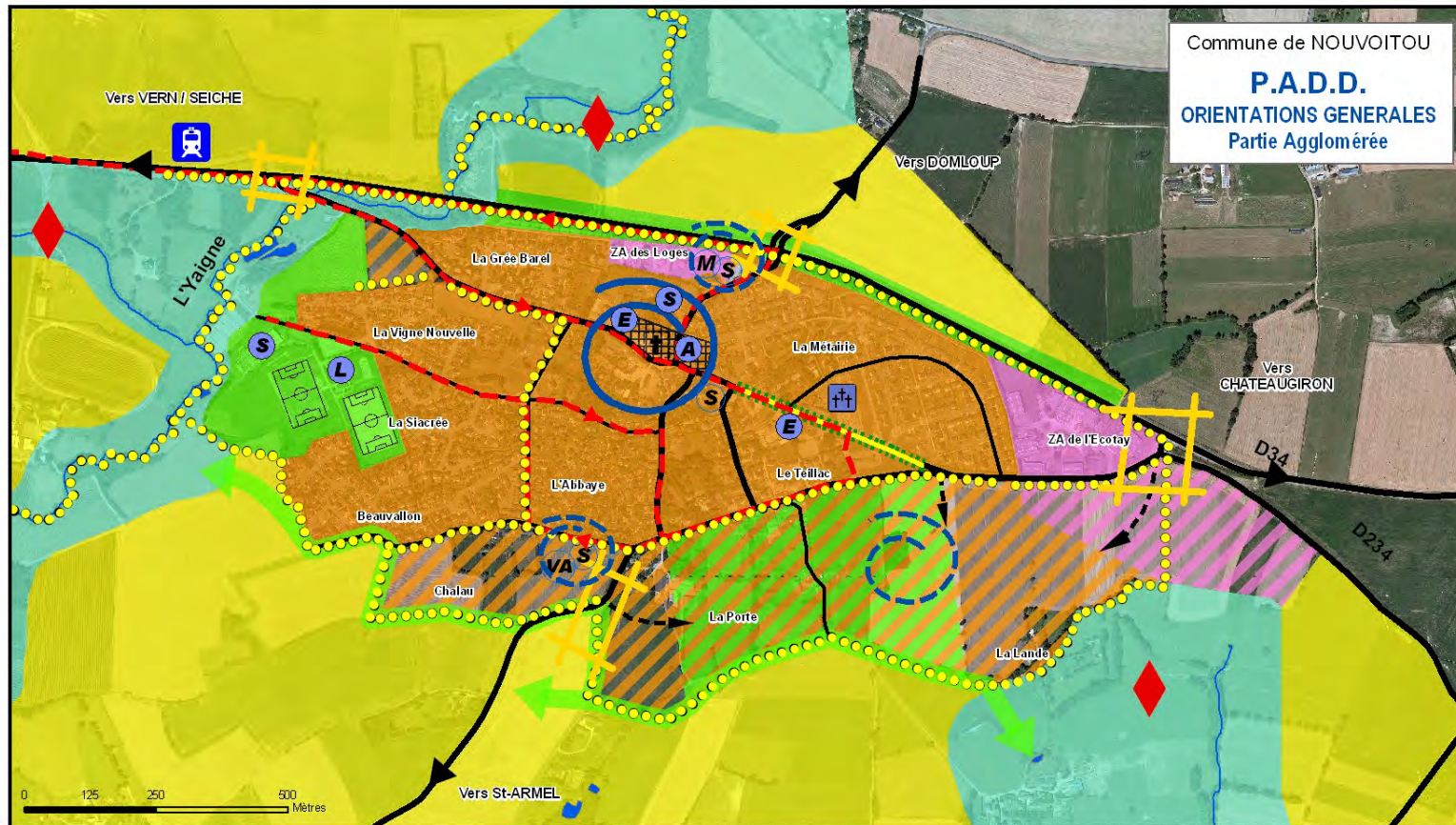
- **Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Lande pour la réalisation d'une ZAC à vocation mixte : habitat, services, équipements et activités économiques.**

En continuité du bourg, cette opération d'aménagement envisage la production de 650 logements environ.

Cette extension Sud, mise en œuvre sous forme de ZAC, est traduite par une orientation d'aménagement. La définition de ses contours est principalement fondée sur le respect des lignes de forces paysagères et environnementales, l'accroche de ce quartier à l'agglomération existant, le maintien de vues vers la campagne et l'église qui constitue un point de repère et d'identification fort pour Nouvoitou.

- **Anticiper les besoins de demain en constituant des réserves foncières**

Pour contribuer à assurer le relais des besoins de demain, un secteur situé au Sud-Ouest de la partie agglomérée est identifié. Il conviendra d'y permettre un projet dans la continuité du parti d'aménagement initié sur le secteur de La Lande.



Commune de NOUVOITOU
P.A.D.D.
ORIENTATIONS GENERALES
 Partie Agglomérée

<p>Equipements et services</p> <p>Existant</p> <ul style="list-style-type: none"> A Administratif E Enseignement L Sport S Socio-culturel <p>A créer</p> <ul style="list-style-type: none"> S Socio-culturel M Médical 	<p>Accueillir et Diversifier</p> <p>Vocation principale existante</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitat Activités <p>Vocation principale à créer</p> <ul style="list-style-type: none"> Polarité 	<p>Accompagner le développement</p> <ul style="list-style-type: none"> Voie Principale existante autres Voie existante Voie à créer Circuit bus Cheminements piétons ou vélos existants ou à créer Halte ferroviaire 	<p>Préserver le socle territorial</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces naturels liés aux boisements, et bocage Espaces naturels liés aux cours d'eau Ouverture sur la campagne Espaces agro-naturels Existant A créer Milieux naturels d'intérêt écologique (M.N.I.E.) 	<p>Qualité Urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace public majeur Entree de ville Axe à requalifier
---	--	---	---	---

V:\V-Encours\W-Dessin\PLU\35204_Nouvoitou\07_204M2\W_jeppro\PROJET\204M2_PADD

METROPOLE
 rennes
 D.G.A.U./D.E.P./S.E.U. Avril 2011

1.4 Privilégier un urbanisme durable et un habitat de qualité

• Economiser l'espace et optimiser l'exploitation du foncier

L'enjeu d'un urbanisme durable repose sur la limitation de la consommation des espaces agro-naturels. Le projet consiste ainsi à contenir les extensions urbaines et à les densifier. La ZAC de la Lande vise une conception d'urbanisme où les préceptes du développement durable sont mis en œuvre de manière concrète et exemplaire : réalisation de logements denses et mixtes, réduction du gabarit des voies, limitation et diversification de la taille des lots libres,...

Cette opération répondra ainsi aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes en matière de densité, à une hauteur minimale de 25 logements à l'hectare.

• Examiner les potentiels de renouvellement urbain du centre-bourg pour en maintenir l'attractivité et la centralité

Le renouvellement urbain et la densification en centre-bourg et en secteur péricentral seront par ailleurs encouragés. Repérer les dents creuses, recycler les espaces urbains dégradés et mieux exploiter les parcelles aux emprises bâties faibles sont autant d'actions qui visent à valoriser le tissu urbain central et à réutiliser l'espace de façon économe et rationnelle. Plusieurs secteurs cibles ont été repérés :

- Le secteur de la Siacrée va faire l'objet d'un projet de développement d'habitat sur des terrains pour la plupart sous-utilisés. Une orientation d'aménagement par secteur en précise le parti d'urbanisme et les options paysagères.
- Plusieurs parcelles en partie Nord et Ouest du centre-bourg sont couvertes par une servitude de constructibilité limitée dans l'attente d'un projet qui déterminera les vocations futures selon les besoins d'habitat, de services et d'équipements.

• Promouvoir la qualité architecturale et urbaine

Les projets de la ZAC de la Lande comme ceux des abords du centre-bourg chercheront à promouvoir de nouvelles formes urbaines et des partis architecturaux novateurs qui sont, en outre, propices à la qualité et au respect de l'environnement. Y seront par exemple privilégiés des espaces multifonctions, la mutualisation des aires de stationnement, la qualité des constructions et l'emploi de matériaux écologiques...

• Economiser et valoriser les ressourcesRespecter l'eau

Les projets privilégieront la rétention des eaux pluviales à la source afin de limiter le ruissellement. Des solutions permettant l'économie d'eau potable seront également recherchées. Quelques exemples de solutions techniques pourront être déployés en vue de respecter une conception et une gestion différenciées des espaces :

- gérer les eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs de la ZAC de la Lande en surface (noues, bassins filtrants...) ;
- préférer une gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- utiliser des revêtements perméables pour les voies, les aires de stationnement, les cheminements piétons/vélos et les allées de garage ;
- récupérer et recycler les eaux pluviales de toitures ;
- limiter les espèces végétales nécessitant un arrosage important ;
- étendre le plan de désherbage communal ainsi que le plan de gestion des espaces verts aux nouvelles opérations...

Valoriser les déchets

La gestion raisonnée des déchets, développée à l'échelle de Rennes Métropole trouve une application concrète dans le projet de Nouvoitou. Plusieurs orientations seront étudiées :

- la mise en place d'un schéma de collecte des déchets ménagers optimisé (parcours des véhicules, points d'apports volontaires sur l'opération de la Lande...) compatible avec des formes urbaines de qualité ;
- des conceptions d'espaces verts sur les secteurs de projet limitant les quantités de déchets verts, notamment par l'utilisation de végétaux à faible croissance ;
- la construction d'espaces adaptés au tri sélectif ;
- un compostage des déchets verts et fermentescibles.

Economiser les énergies

Afin de favoriser les économies d'énergie, quelques principes pourront être retenus :

- une implantation et une orientation des bâtiments permettant d'optimiser les apports solaires passifs ;
- les bâtiments « compacts » (maisons groupées, semi-collectifs et collectifs) car moins consommateurs d'énergie ;
- les systèmes de production d'énergie performants au niveau environnemental, ainsi que le recours aux sources d'énergie les moins polluantes.

L'installation d'un système collectif de chauffage sera ainsi examinée dans le cadre des études de la ZAC de la Lande à partir de scénarios énergétiques.

1.5 Permettre le développement d'activités et le maintien d'emplois

• Répondre aux besoins de la population locale par une offre de commerces et de services de proximité

Le maintien d'une mixité urbaine et de l'animation en centre-bourg répond à un réel besoin de services et de proximité pour tous les habitants. Cette forte préoccupation de la commune se traduit par le projet de réalisation de locaux pouvant accueillir un ensemble d'activités destiné au développement de l'appareil commercial, des services et des équipements. Plusieurs possibilités ou dispositions sont envisagées : constructions neuves, réhabilitations de bâtis existants, réserves en rez-de-chaussée...

Par ailleurs, il s'agira de rendre possible l'implantation d'activités de services dans les futures opérations d'urbanisme dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec la fonction d'habitat.

• Réaliser une nouvelle Zone d'Activités pour accueillir de l'artisanat

L'activité, essentiellement artisanale, en place sur la commune représente un atout qu'il s'agit de préserver et d'accompagner. Les entreprises locales peuvent avoir des besoins fonciers liés à leur développement ou à leur projet de repositionnement ou de relocalisation. De manière corrélative à sa volonté de limiter le développement des activités en partie rurale pour éviter le mitage et la trop grande consommation des espaces agro-naturels, la commune souhaite offrir des possibilités d'accueil des fonctions artisanales.

Alors que les deux zones d'activités actuelles sont complètes, il s'agit d'en créer une nouvelle à l'entrée Est de la partie agglomérée dans le cadre de l'opération d'aménagement de la lande. Le besoin d'extension est évalué à environ 5 hectares.

La diversité des locaux sera recherchée pour multiplier les possibilités d'installation (bâtiments artisanaux, pépinière d'entreprises, activités économiques à caractère social et solidaire...) et un découpage parcellaire souple (petits, moyens et grands lots) devra permettre de répondre aux différents besoins exprimés. Une relative densité et une qualité des aménagements et des constructions seront requises par d'éventuelles prescriptions architecturales (implantation des enseignes, gabarits, matériaux...).

• Préserver l'activité agricole et accompagner ses mutations

L'activité agricole demeure dynamique sur le territoire de Nouvoitou, plus d'une vingtaine d'exploitations agricoles y sont encore présentes.

Le maintien de l'agriculture en tant qu'outil de production, d'activité économique et générateur d'emplois, constitue un objectif fort du projet communal. Néanmoins, les mutations socio-démographiques de la profession et la diversification que vit l'agriculture nécessite une attention particulière. De plus, un compromis entre les diverses fonctions urbaines, rurales et agricoles est impératif.

Si les besoins de réalisation de logements et d'équipements prévus au Sud de l'agglomération de Nouvoitou altèrent pour partie l'activité agricole, la qualité de l'opération et son phasage vont permettre d'assurer des transitions dans les meilleures conditions et garanties possibles.

2. Accompagner le développement

Le développement de l'habitat et des activités nécessite un accompagnement de services urbains comme les transports et les équipements qu'il s'agit d'organiser.

2.1 Organiser les déplacements au service de l'intermodalité

Le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole dispose d'un outil de mise en œuvre locale de ses orientations générales. Le Plan Communal de Déplacement permet en effet de favoriser les réflexions relatives à l'organisation et à la gestion des déplacements sur le territoire de Nouvoitou, prenant notamment en compte l'articulation et les liaisons entre la partie agglomérée actuelle et les secteurs urbains futurs.

• Poursuivre les principes du schéma de voirie hiérarchisé

L'un des objectifs forts consiste à mieux partager la voirie entre les différents modes de déplacement. Aussi, le réseau de voirie, dans la continuité de l'organisation déjà en place, sera structuré en fonction du statut, de l'usage et du trafic de chaque voie. Par exemple il s'agira de rendre l'automobile moins compétitive que le vélo ou la marche à pied sur les courts trajets (réduire le gabarit des voies, privilégier les rues tortueuses, limiter le stationnement le long des voies...), notamment en partie urbaine. Des stationnements qui permettent de limiter l'impact visuel de la voiture seront recherchés.

L'armature de la voirie de Nouvoitou sera composée des rues de Vern, Châteaugiron, de la Siacrée et d'une nouvelle voie à créer interne à la ZAC (parallèlement à la rue du Teillac dont le caractère « route de charme » sera maintenu). Un maillage de voies et chemins piétons complètera largement ce réseau en particulier par des liaisons Nord-Sud irriguant le nouveau quartier vers le bourg. Le traitement de certaines rues est à prévoir comme celle de Châteaugiron et des requalifications d'entrée de ville à opérer comme celles situées à l'Est ou au Sud dans la mesure où elles constitueront demain des accès privilégiés au secteur de la Lande ou au centre-bourg.

Un regard particulier sera porté aux déplacements des engins agricoles (accès vers les entreprises de négoce agricole de Châteaugiron...).

• Améliorer la sécurité routière

La sécurité routière demeure un enjeu prioritaire. Quelques "points noirs" ont été repérés, en particulier sur la RD 34 et le centre-bourg. Des aménagements spécifiques seront étudiés : limitation de la vitesse (plan de circulation et zones 30 sur toute la partie agglomérée, jalonnement; ralentisseur...), sécurisation des franchissements (marquage au sol, traitement des matériaux...), éventuelle réalisation d'un site propre bus-piéton-vélo sur la rue du Teillac...

• Inciter à l'usage des modes doux par un maillage complet des liaisons piétonnes et cyclistes.

Un véritable réseau adapté aux déplacements piétons-vélos à l'échelle du bourg et de la commune sera poursuivi (réseau hiérarchisé, prioritaire, sécurisé, continu, qualitatif, lisible et le plus direct possible). La localisation des futurs commerces, services et équipements publics, devra permettre de maîtriser ces déplacements.

Le futur réseau de chemins piétons-vélo devra s'appuyer sur les éléments structurant que sont certains chemins et voies (emprises réservées aux modes doux : avenue J. Langlois, rue de l'Abbaye, rue Menault...).

Le réseau Pédibus sera pris en compte dans cette démarche ainsi que la distinction entre chemins utilitaires et de loisirs.

La création d'un chemin de ronde piéton autour de la future agglomération un objectif important de ce projet.

Par ailleurs, pour compléter le dispositif, la réalisation d'une liaison intercommunale cycle utilitaire (et de loisirs) entre le centre-bourg et Vern-sur-Seiche (halte ferrée) par la voie communale est une priorité inscrite au schéma directeur vélo de l'agglomération rennaise.

• Anticiper la desserte en transport en commun des futurs secteurs en développement et améliorer l'offre actuelle.

La desserte en TC sera adaptée au développement urbain. Le tracé de la ligne de bus n°75 sera ainsi redéfini pour une meilleure lisibilité et efficacité. Le passage dans ou à proximité des nouveaux secteurs d'habitat plus denses sera privilégié, en particulier le secteur de la ZAC de la Lande dont la rue de Teillac demeure un axe structurant.

Les échanges entre Nouvoitou et Vern-sur-Seiche (pôle d'équipements et de services) seront à favoriser par une amélioration des fréquences de bus.

• Promouvoir le covoiturage

Le covoiturage pour les déplacements domicile / travail et domicile / loisirs devra être facilité. Un point de covoiturage pourra être aménagé au niveau du bourg (par exemple le mail). Une signalétique ou encore l'activation d'une page spécifique sur le site communal pourront accompagner ce dispositif.

Le maillage piétons-vélos sera articulé avec les arrêts du bus et le point de covoiturage.

- **Développer une approche globale de stationnement**

L'intérêt d'une approche globale de stationnement réside dans l'articulation entre offre publique et offre privée tout mode de déplacement confondu, afin d'éviter l'inflation de places et l'usage intempestif de la voiture.

En matière automobile, un équilibre est recherché entre la réglementation liée à l'habitat et aux activités, et l'offre de parc de stationnement public. Le centre-bourg bénéficie déjà de nombreuses places publiques qu'il s'agit de rendre plus lisible et accessible aux piétons depuis les commerces et équipements.

La mutualisation du stationnement sur la ZAC de la Lande sera par ailleurs recherchée (parking paysager modulable, garages regroupés...).

Des stationnements pour vélos efficaces et utilisables (simples d'usage, faciles d'accès, protégés des intempéries...) seront également prévus :

- sur le domaine public par la création complémentaire d'aires de stationnement protégées et faciles d'accès pour les vélos à proximité immédiate des logements collectifs et semi-collectifs, du point de covoiturage et des arrêts de bus : il s'agit de créer des pôles multimodaux ;
- sur le domaine privé par la réalisation d'aires de stationnement pour vélos réglementées.

2.2 Anticiper les besoins en matière de services et d'équipements

Le développement de la commune conduit à améliorer et anticiper l'offre de services et d'équipements. Ces espaces sont aussi des lieux de rencontre d'habitants et d'échanges de la population. Ils assurent un rôle social important qu'il s'agisse d'accompagner tant dans les anciens quartiers que les nouveaux projets.

- **Maintenir l'offre de services et d'équipements en centre-bourg,**

Le rôle particulier du centre-bourg dans l'animation urbaine de Nouvoitou doit pouvoir s'appuyer sur des services de proximité et des équipements structurants. L'offre commerciale existante va se renforcer par l'implantation, en bordure de la place de l'église, d'une supérette située en rez-de chaussée d'un bâtiment accueillant de nouveaux logements.

Pour compléter et diversifier l'offre de services, un local jeune intégré dans un programme de logements dédiés aux jeunes actifs est prévu place Menault.

• Créer une nouvelle polarité en entrée Sud

Un équipement socio-culturel et de loisirs est nécessaire pour accompagner les besoins futurs. Il pourrait trouver place au sein de l'opération de la Lande sur le secteur de Chalau et comprendre une médiathèque, un cyberspace et une salle d'exposition. A proximité de cet équipement, il est envisagé la création du Village des Aînés. L'ensemble va constituer une nouvelle polarité en entrée Sud de la commune et assurer une jonction entre le quartier existant et les nouveaux secteurs résidentiels.

• Constituer une nouvelle polarité en entrée Nord

Deux équipements regroupant des services liés à la santé (transfert de la pharmacie et création d'une maison paramédicale) sont prévus à l'entrée Nord de la commune rue de Domloup. Un équipement public pourrait compléter l'offre de services dans l'enceinte de ce bâtiment.

2.3 Rechercher la qualité urbaine et paysagère

La qualité urbaine se définit tant par l'expression architecturale des différentes constructions que par la mise en relation des espaces non bâtis.

• Offrir des espaces publics conviviaux et identitaires

L'idée d'un espace public fort, armature de développement, est fondamentale dans le projet de Nouvoitou. Le traitement des espaces publics et le maillage entre places majeures, voies structurantes, cheminements et espaces de quartiers, contribuent à assurer la qualité urbaine. Ceux-ci garantissent, en outre, par leurs formes diversifiées, identité, intimité, et convivialité. Ils sont en effet les vecteurs de liens sociaux entre habitants.

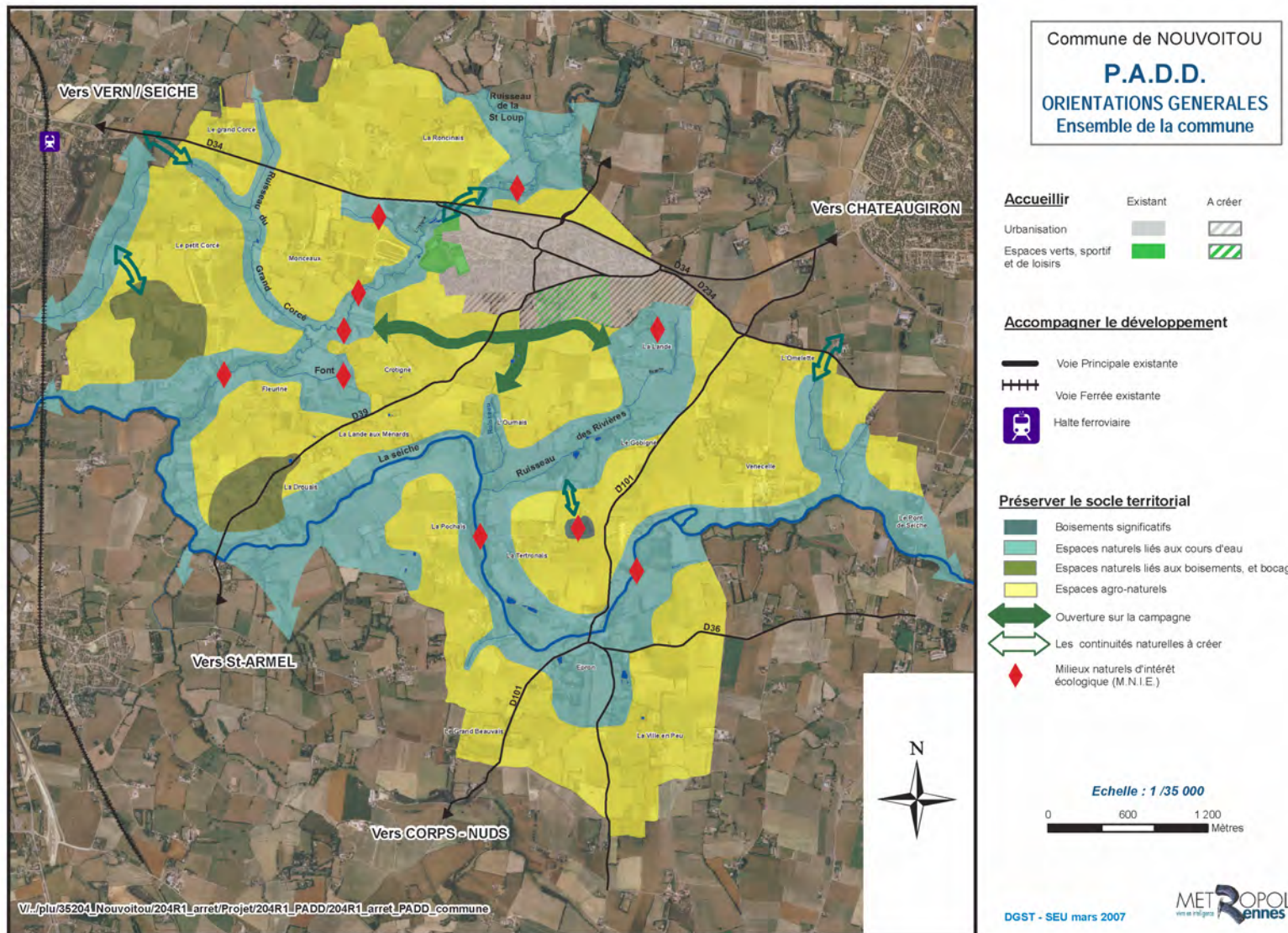
Plusieurs actions sont prévues en lien avec le projet de la ZAC de la Lande :

- créer des espaces publics de proximité et/ou de promenades conviviaux au sein de chaque quartier ou sous-secteur ;
- concevoir un parc public d'envergure, un théâtre de verdure ;
- proposer une aire de jeux et un pôle sportif ;
- développer l'art public afin de donner une identité aux espaces et un lieu de rencontre aux habitants (lieux d'expositions, parcours artistique et pédagogique...).

• Qualifier les axes structurants et les entrées de bourg

Par ailleurs, il s'agit de promouvoir le retraitement et la qualification de quelques axes ou places en lien avec leurs fonctions : rue du Chêne Centenaire, rue de Châteaugiron, avenue J. Langlois, rue Menault ou du Teillac...

A l'Est, l'entrée de bourg, également accès de la future zone d'activités, fera l'objet d'un soin particulier dans son aménagement.



3. Préserver le socle territorial

3.1 Conforter l'identité communale

Le projet de Nouvoitou contient un volet paysager important. Il fixe des idées clefs pour l'avenir du développement en rappelant la nécessité de conforter l'identité communale.

• Préserver le charme d'une petite cité de caractère

Cette identité tient en premier lieu à la situation de l'agglomération ancienne sur un promontoire. La morphologie urbaine très constituée du centre-bourg (église, mairie et places au cœur enveloppés d'un alignement bâti de part et d'autre) confère à Nouvoitou un charme singulier et la marque d'une cité de caractère qu'il s'agit de promouvoir. Les différents projets s'appliqueront à maintenir des perspectives visuelles vers le bourg et notamment sur l'église en tant qu'élément identitaire du paysage urbain. Le prolongement de la rue de Chateaugiron jusqu'en limite de l'opération de la Lande contribuera à renforcer cet effet belvédère du bourg.

• Affirmer la correspondance bourg-campagne

A Nouvoitou, la conception du rapport urbain–milieu naturel s'incarne dans une correspondance entre la zone agglomérée et la campagne. L'environnement et le paysage se composent en effet du bourg lié aux espaces agricoles qui le bordent, aux boisements et au réseau hydrographique important qu'il côtoie. Pour maintenir cette particularité et renforcer ce dialogue, le projet retient plusieurs orientations :

- organiser les espaces non construits afin de préserver et de valoriser les transparences et perspectives visuelles sur les espaces naturels, agricoles, paysagers et urbains, notamment lors de la réalisation de la ZAC de la Lande ;
- concevoir l'aménagement d'une coulée verte le long de la Vallée de l'Yaigne à vocation de loisirs (promenade et découverte de l'environnement) et de protection de la nature, en favorisant les liaisons avec le bourg ;
- aménager un parc public ou prairie d'aventure au sein de la ZAC de la Lande et la relier aux autres espaces agro-naturels de la commune (prairie de fond de vallée) ;
- compléter l'offre de jardins familiaux en bordure de l'Yaigne ;
- s'appuyer sur la trame bocagère existante ou à créer pour compléter l'offre de cheminements ;
- réaliser un chemin de ronde pédestre autour du bourg ouvert à la campagne.

• Valoriser le patrimoine d'intérêt local

Outre le patrimoine national (croix près de l'église inscrite Monument Historique), le patrimoine bâti d'intérêt local participe à la valorisation de l'identité de la commune. Un inventaire a été établi afin de repérer tous les bâtiments, agricoles ou autres, qui présentent un intérêt architectural et/ou historico-culturel. Près de 180 éléments font l'objet d'un classement allant d'un simple intérêt d'information à un intérêt communal voire départemental élevé. Des dispositions réglementaires spécifiques et des recommandations selon le degré d'intérêt garantissent la préservation et le respect du caractère originel des bâtiments tout en permettant leur entretien et, sous conditions, leur évolution.

• Renforcer l'image rurale de la commune et les paysages agro-naturels de qualité

La préservation d'espaces agricoles péri-urbains et des paysages ruraux de qualité est un axe fort du projet communal. Cette préoccupation vise à assurer la protection et la pérennité de l'activité agricole qui participe à la richesse économique et paysagère de la commune. Plusieurs orientations soutiennent cette volonté :

- poursuivre l'interdiction de toute urbanisation nouvelle dans les secteurs agricoles et naturels pour limiter le mitage, nuisible à l'élaboration d'une identité et d'un dynamisme agricole et rural ;
- restreindre les extensions de l'habitat dans les hameaux et limiter le changement de destination aux seuls bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local.

Le développement de l'agriculture (construction de nouveaux sièges, limitation de logement de tiers à proximité...) sera réalisé prioritairement hors des espaces agglomérés et des sites naturels sensibles.

3.2 Respecter et mettre en valeur le patrimoine naturel

Le territoire communal de Nouvoitou recèle une grande richesse naturelle, notamment hydrographique avec les vallées de la Seiche et de l'Yaigne. Mais l'objectif du projet vise à préserver et mettre en valeur l'ensemble du patrimoine naturel en assurant des connexions, des continuités entre tous les sites et milieux.

• Garantir les connexions biologiques

Le maintien et la création de liaisons biologiques entre les grands espaces naturels de Nouvoitou et en lien avec les communes voisines doivent permettre d'améliorer la circulation des espèces de la faune et de la flore à l'échelle du territoire communal et intercommunal.

Pour cela, il s'agit de :

- préserver et renforcer les continuités biologiques existantes entre les zones naturelles ;
- créer de nouvelles continuités au sein et entre les grands ensembles naturels notamment par le renforcement des haies bocagères ;
- éviter de nouvelles ruptures urbaines, routières ou secteurs agricoles ouverts ;
- atténuer les coupures existantes ou qui risquent d'être créées au niveau des voies (par exemple, par des actions de densification des refuges, bocagers ou humides, de part et d'autre de la voie et élargissement des passages faune-flore en cas de travaux d'aménagement).

• Protéger les vallées de la Seiche et de l'Yaigne, les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologiques (MNIE) et les vallons secondaires

Le projet vise à protéger et mettre en valeur les sites remarquables de la commune pour leur qualité floristique, ornithologique mais aussi pour leur rôle indispensable dans la gestion de l'eau. Il interdit donc par exemple les modelés de terre (creusement ou apport) qui n'iraient pas dans le sens de l'amélioration du renforcement de leur protection et de leur valorisation.

Comme ces sites remarquables s'enrichissent grâce aux liaisons qu'ils entretiennent avec les autres milieux agronaturels, tous les grands ensembles naturels sont protégés.

Les vallons secondaires constituent des ensembles naturels dont l'importance se révèle à l'échelle du bassin versant dépassant souvent les limites communales comme notamment les vallées de la Seiche et de l'Yaigne mais aussi les vallons de l'Ourmais et des Rivières de Braults... Toutes ces zones refuges ont, outre leur intérêt biologique, une fonction essentielle dans la gestion de l'eau que la commune souhaite renforcer.

• Reconstituer les réseaux bocagers et les zones boisées

Les secteurs de bocages ainsi que les milieux naturels, dont les milieux aquatiques préservés de la commune qui participent de l'identité de Nouvoitou, méritent d'être conservés et connectés entre eux.

En effet, face à l'intérêt écologique que représente le maillage bocager (intérêts faunistique, floristique, limitation de l'érosion des sols, réduction des vents et rétention des eaux), la commune souhaite :

- préserver, renforcer voire recréer le bocage, principalement celui situé à l'Est de la commune qui présente un intérêt majeur supra-communal de connexion du Bois de Soevre à la Seiche ;
- préserver et renforcer les haies, principalement celles situées en position de bas-fonds, au sein des continuums naturels ou en bordure de chemins ;
- redonner à ces alignements une structure correcte avec les strates arborées, arbustives et herbacées (espace et largeur suffisantes pour permettre une diversité végétale).

• Reconquérir la qualité de l'eau

La reconquête de la qualité de l'eau dans le projet de Nouvoitou repose sur plusieurs orientations et actions :

- disperser les aménagements de rétention pour éviter la remise en suspension des pollutions par le ruissellement ;
- protéger l'ensemble du réseau hydrographique et des bas-fonds par une vocation naturelle ;
- protéger l'ensemble des zones humides recensées sur la commune qui constituent des sites privilégiés d'épuration naturelle des eaux de ruissellement du bassin.

Par ailleurs, une réflexion conduisant à la nécessaire extension de la station d'épuration de Mongazon du SISEM Châteaugiron, Nouvoitou, Domloup, et de sa filière d'élimination a été menée, aux regards du projet d'accueil des nouveaux habitants.

• Prévenir les risques d'inondation

Deux objectifs sous-tendent cette orientation en cohérence avec les objectifs et actions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine et la Directive cadre sur l'eau :

Il s'agit, en premier lieu, de respecter l'hydrographie existante :

- en réservant les vallons et talwegs pour la gestion des eaux ;
- en permettant des zones d'expansion des crues : Plan de Prévention des Risques d'Inondation Seiche et Ise ainsi que périmètres de zones inondables identifiées sur l'Yaigne ;
- en protégeant l'ensemble des zones humides recensées sur la commune qui ont un rôle de rétention important pour les eaux du bassin ;
- en maintenant un réseau bocager continu et complet (des espaces boisés classés, des plantations à conserver et à réaliser sont ainsi répertoriés).

Dans un second temps, il est indispensable de compléter le système de recueil des eaux en limitant l'artificialisation des milieux :

- en réduisant à la source les apports d'eaux pluviales par la perméabilité des aménagements : revêtements poreux, voies réduites, espaces verts, dispersion des ouvrages de rétention, rétention à la parcelle, réutilisation des eaux pluviales dans les bâtiments et les espaces verts...
- ralentir le ruissellement sur le bassin versant notamment dans les futurs quartiers en redonnant des profils naturels aux cours d'eau et à leurs berges intégrées en zone urbaine ainsi qu'en conservant ou recréant des zones humides de bas-fonds, en favorisant l'assainissement des eaux pluviales en surface et en favorisant les voies perpendiculairement à la pente et la latéralisation de l'écoulement des eaux de voirie vers les bandes enherbées...

Ces principes et orientations seront tout particulièrement examinés lors des études de réalisation de la ZAC de la Lande.