

NOYAL-SUR-VILAINE

LA MOINERIE ET CENTRE-VILLE : ETUDES PREALABLES
ET DE CREATION D'UNE ZAC MULTISITES

NOTICE ARCHITECTURALE

Octobre 2020

Schéma illustratif du secteur de la Moinerie

Schéma des ambiances architecturales



- Périmètre de ZAC (indicatif)
- Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante collective
- Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante semi-collective
- Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante individuelle
- Mixité habitat et/ou activités
- Espace à dominante piétonne, places Chemins piétons / piétons-cycles

- Voie principale (tracé indicatif)
- Voies «apaisées»
- Aménagement de carrefours
- Principe d'accès véhicules
- Espaces naturels aménagés et espaces paysagers
- Arbres conservés ou plantés (principe illustratif)
- Coeurs d'îlots paysagers, espaces de convivialité (principe illustratif)
- Périmètre de protection sanitaire autour d'un bâtiment agricole (report indicatif)

- Hameaux traditionnels en lien avec l'existant
- Collectifs structurants
- Villas urbaines
- Eco hameaux contemporains sans voiture
- Lots libres paysagers
- Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante collective
- Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante semi-collective
- Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante individuelle
- Mixité habitat et/ou activités

Le projet sur le site de la Moinerie s'articule autour d'une mixité de formes urbaines et de typologies bâties, développée autour d'un gradient de densité Ouest (zone de plus forte densité) -->Est (zone de moins forte densité).

La répartition des formes urbaines trouve également appui sur :

- **la trame viaire structurante** (accès au site marqué par des projets d'ensemble structurants en collectifs / semi-collectifs),

- **sur la trame verte** avec des opérations de type « écoquartiers ou hameaux contemporains sans voiture » ou le développement de hameaux reprenant des codes plus traditionnels le long de la rue de la Moinerie, en prolongement de l'existant (existence de longères et de fermes).

Schéma des ambiances architecturales du secteur de la Moinerie



Cinq ambiances architecturales propres ont été définies :

1 - les hameaux traditionnels (reprenant les codes de l'habitat en longère et une palette de matériaux / de teintes traditionnelles),

2- Les lots libres paysagers. Situés en limite Nord du projet, la végétalisation et la plantation d'arbres seront encouragées sur ces lots de plus grandes dimensions.

3- les collectifs et semi-collectifs structurants, marquant les entrées du futur quartier : ils pourront présenter une identité urbaine (3) pour les collectifs les plus à l'ouest, ou une identité « nature », notamment pour les semi-collectifs situés le long du chemin creux existant (3bis). Dans tous les cas, l'architecture de ces collectifs, emblématiques de l'opération de par leur emplacement, devra être particulièrement étudiée.

4- les éco-hameaux contemporains, sous formes de lots libres denses voire d'opérations groupées, ces secteurs à dominante individuelle présenteront des architectures contemporaines mettant en avant le bois. Ils pourront proposer des stationnements regroupés en entrée d'opération (îlots « sans voiture »).

5 - les villas urbaines, qui s'apparentent à des logements collectifs aux formes plus carrées, sous forme de « plots » permettant de préserver de larges transparences vers la coulée verte Nord/Sud. Elle devront également développer un vocabulaire « Nature » .

6 - Les autres secteurs de mixité : ils pourront accueillir des lots de tailles variées, des semi-collectifs ou de petits collectifs. Les dispositions architecturales seront particulièrement étudiées pour les lots libres denses, afin d'assurer une cohérence (volumétrie, jonctions des toitures) tout en permettant des formes architecturales diversifiées.

1- Le secteur des hameaux traditionnels

-  Hameaux traditionnels en lien avec l'existant
-  Collectifs structurants
-  Villas urbaines
-  Eco hameaux contemporains sans voiture
-  Lots libres paysagers
-  Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante collective
-  Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante semi-collective
-  Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante individuelle
-  Mixité habitat et/ou activités



1- Secteur des hameaux traditionnels :

L'ambiance des hameaux traditionnels permet de favoriser une continuité urbaine avec le tissu « historique » existant le long de la rue de la Moinerie, de type longères.

En limite Nord Ouest du site, dans un paysage ouvert, il assure, par la reprise des codes architecturaux de l'habitat rural, une transition douce avec la campagne.

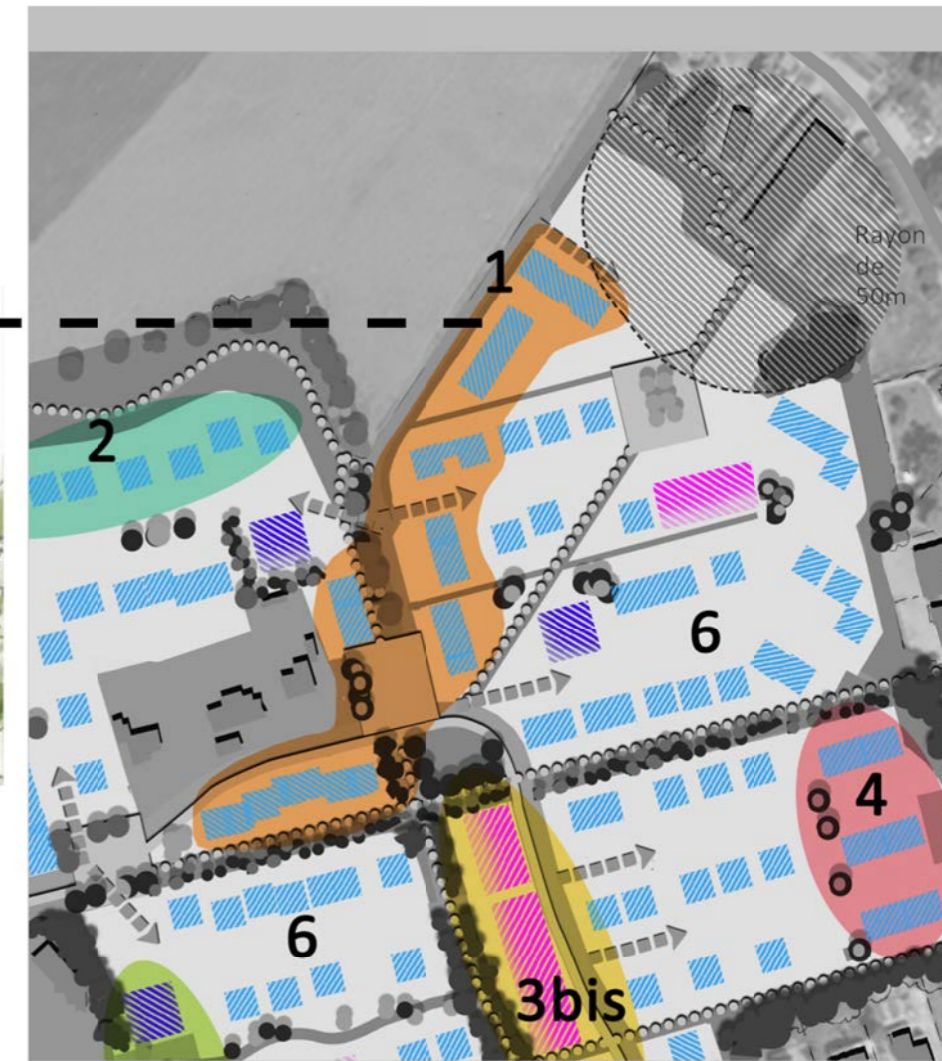
Ce secteur comprendra notamment des lots libres et des lots groupés favorisant une architecture qui s'inspire de l'organisation en hameaux, par exemple autour de « cours ». L'écriture architecturale des constructions pourra s'inspirer des longères existantes, sans pour autant chercher à faire du pastiche.

Les futures constructions devront contribuer à la définition de l'identité à la ZAC et soigner la transition entre ancien et nouveaux quartiers et entre ville/campagne à travers l'architecture et l'aménagement.

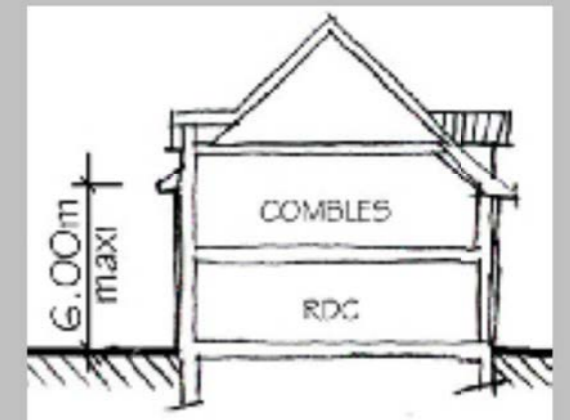
Une architecture de toiture à deux versants sera donc privilégiée, ainsi que des formes de constructions allongées ou « en bandes ». Les implantations pourront être réalisées à l'alignement ou pignon sur rue, en privilégiant une bonne orientation des constructions.

Les codes architecturaux traditionnels des lucarnes, gerbières pourront inspirer les porteurs de projets, ainsi que le choix des teintes et de matériaux bruts (pierre, bois...).

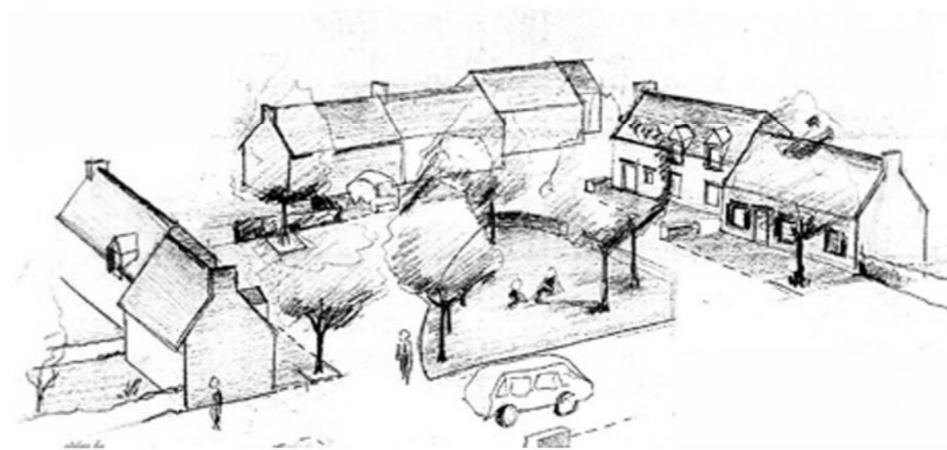
1- Le secteur des hameaux traditionnels



Exemples de constructions « en hameau »



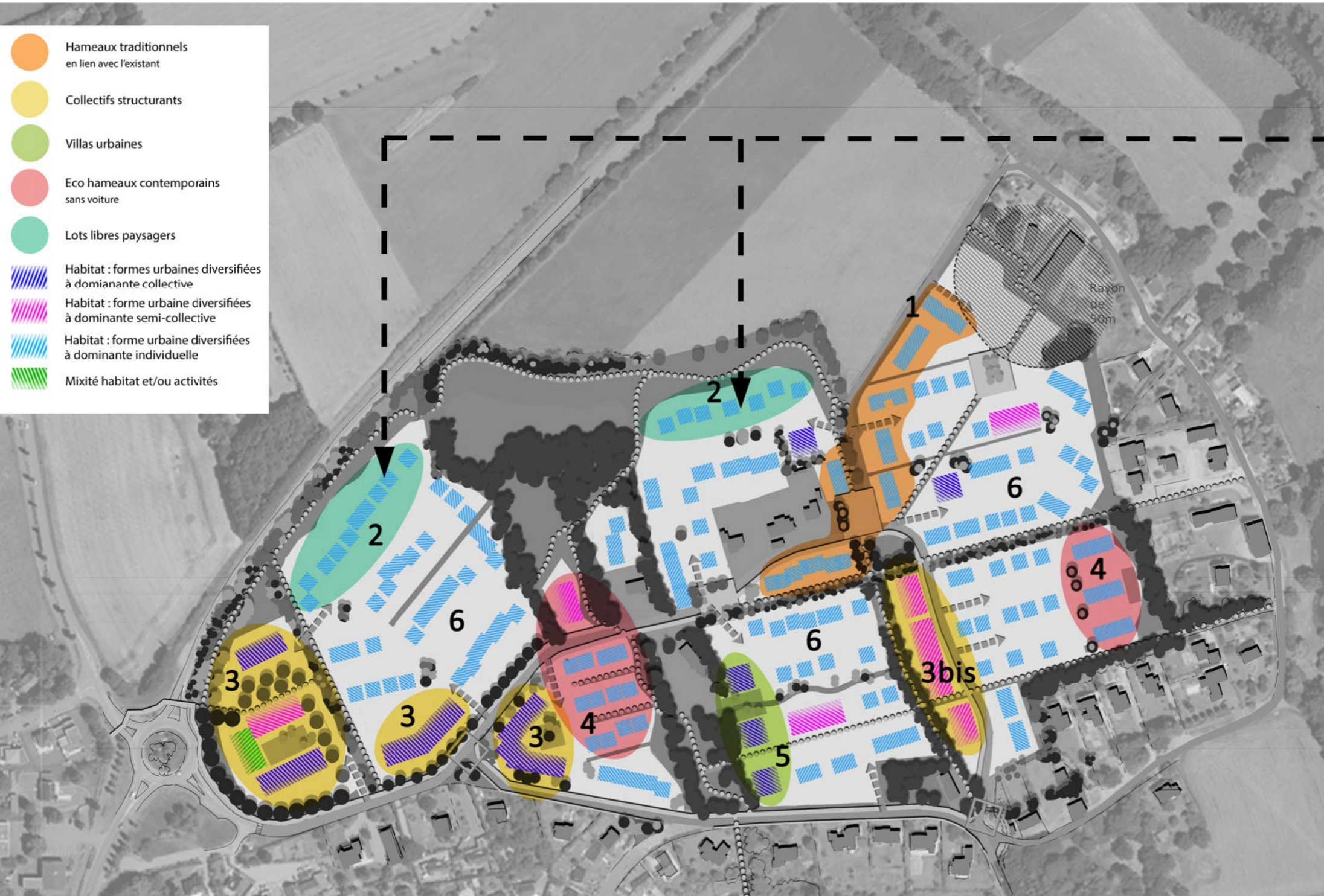
gabarit maisons individuelles



ZAC de la Timonière - Acigné

2- Le secteur des lots libres paysagers

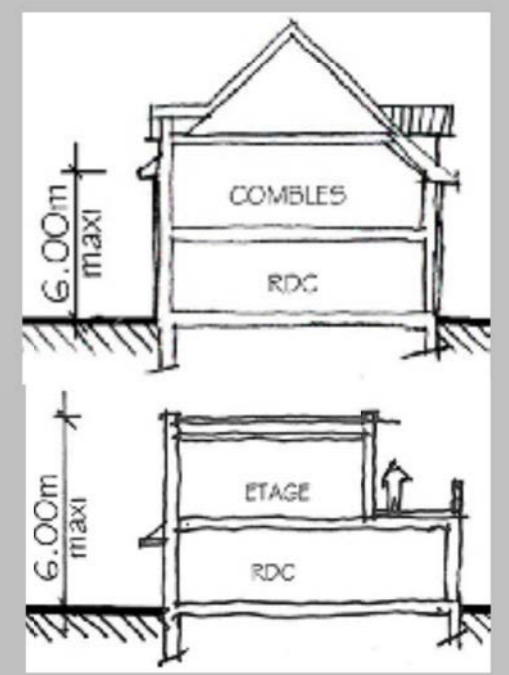
- Hameaux traditionnels en lien avec l'existant
- Collectifs structurants
- Villas urbaines
- Eco hameaux contemporains sans voiture
- Lots libres paysagers
- Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante collective
- Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante semi-collective
- Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante individuelle
- Mixité habitat et/ou activités



2- Lots libres paysagers (arborés):

Dans ce secteur, l'objectif est de favoriser une écriture architecturale contemporaine.

La typologie des constructions n'est pas définie. Les parcelles, vastes, permettent l'implantation de constructions plus imposantes que sur les autres lots. L'aménagement paysager a une place importante, les terrains devront être généreusement plantés.



gabarit maisons individuelles



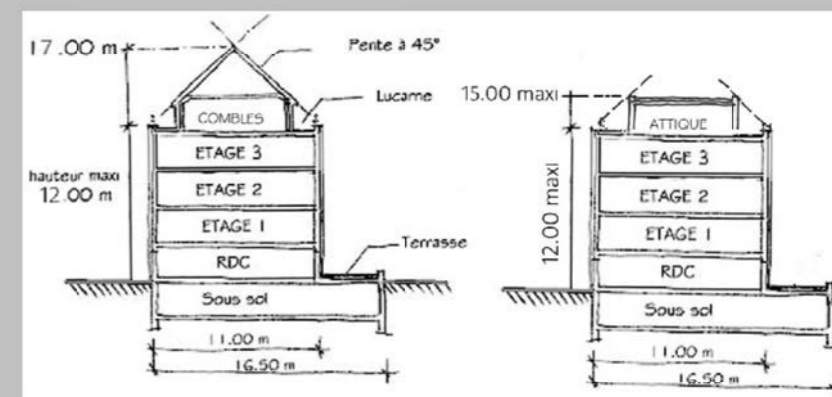
3- Secteur des collectifs structurants

- Hameaux traditionnels en lien avec l'existant
- Collectifs structurants
- Villas urbaines
- Eco hameaux contemporains sans voiture
- Lots libres paysagers
- Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante collective
- Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante semi-collective
- Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante individuelle
- Mixité habitat et/ou activités



3- Secteur des collectifs structurants :

L'objectif est ici de proposer une cohérence architecturale d'ensemble à dominante de collectifs/semi-collectifs. Situés sur des axes stratégiques (entrée du quartier de la Moinerie), ces collectifs doivent être iconiques et marquer l'arrivée dans le secteur. L'architecture devra être contemporaine et singulière afin d'attribuer une image originale au secteur de la moinerie.



gabarit collectif



3bis- Le secteur des collectifs structurants – identité nature

- Hameaux traditionnels en lien avec l'existant
- Collectifs structurants
- Villas urbaines
- Eco hameaux contemporains sans voiture
- Lots libres paysagers
- Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante collective
- Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante semi-collective
- Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante individuelle
- Mixité habitat et/ou activités

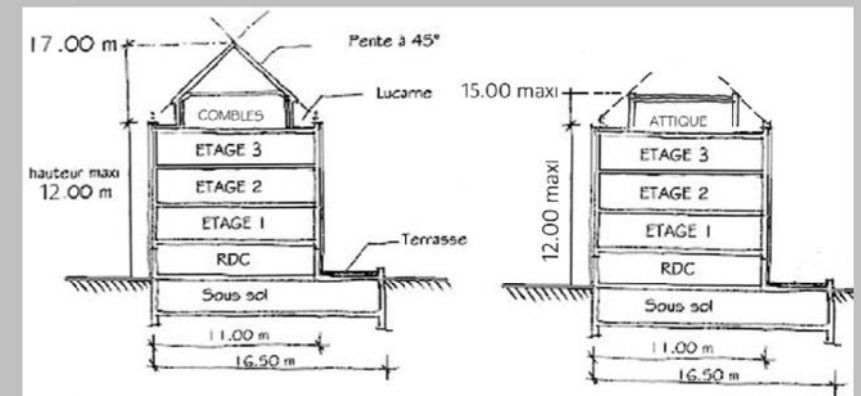


3bis- Secteur des collectifs structurants avec une identité « nature » :

L'objectif est, comme pour les autres collectifs, de proposer une cohérence architecturale d'ensemble. Situés à l'entrée Est du quartier, le long d'un ancien chemin creux, ces semi-collectifs (ou petits collectifs) doivent être iconiques et marquer l'arrivée dans le secteur.

L'architecture devra être contemporaine et singulière afin d'attribuer une image originale au secteur de la moinerie.

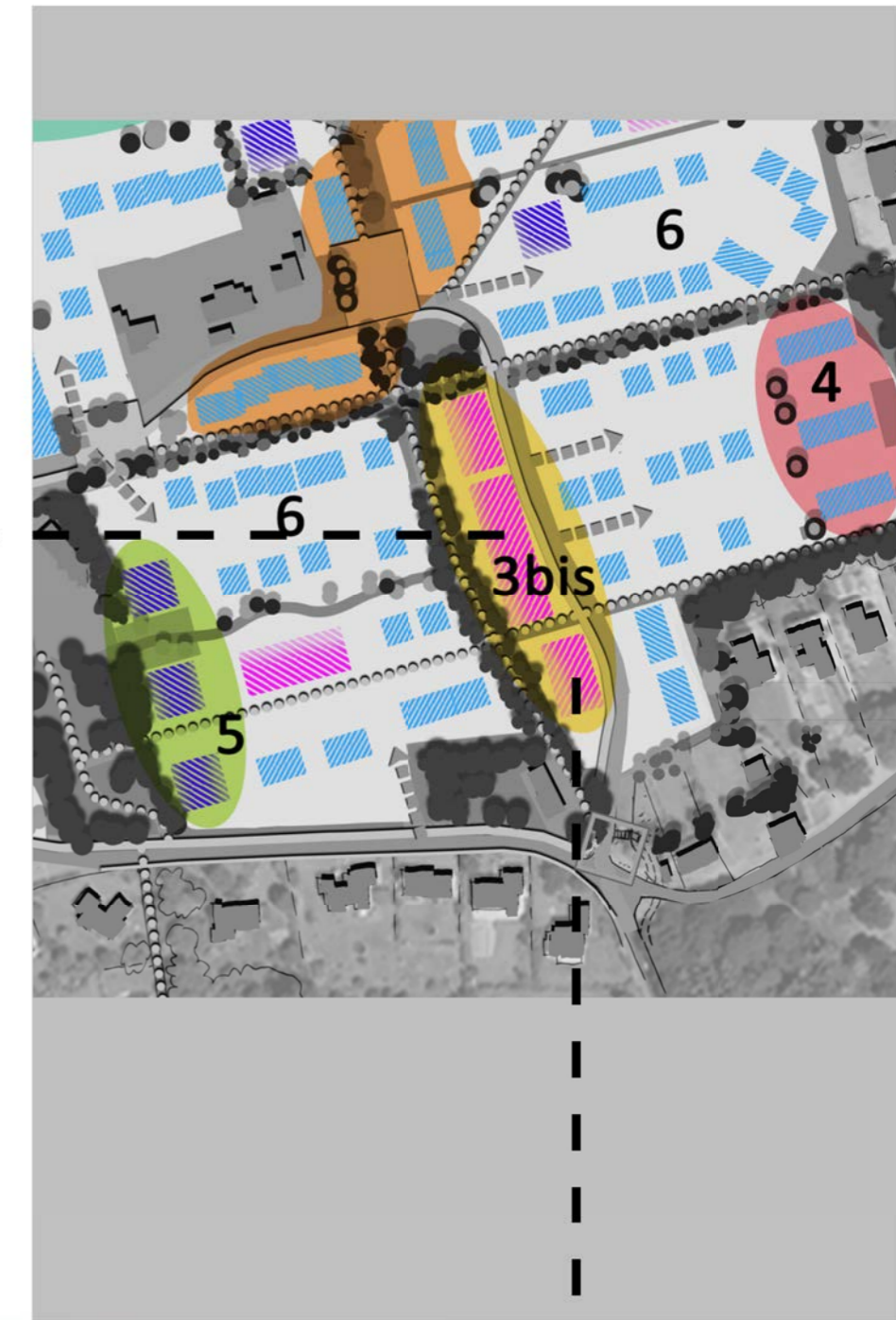
Mais en plus de ces caractéristiques, l'intégration paysagère et les espaces extérieurs seront traités avec un soin particulier. La nature aura une place prépondérante et sera visible aussi bien au niveau architectural que dans la manière de traiter les espaces extérieurs



gabarit collectif

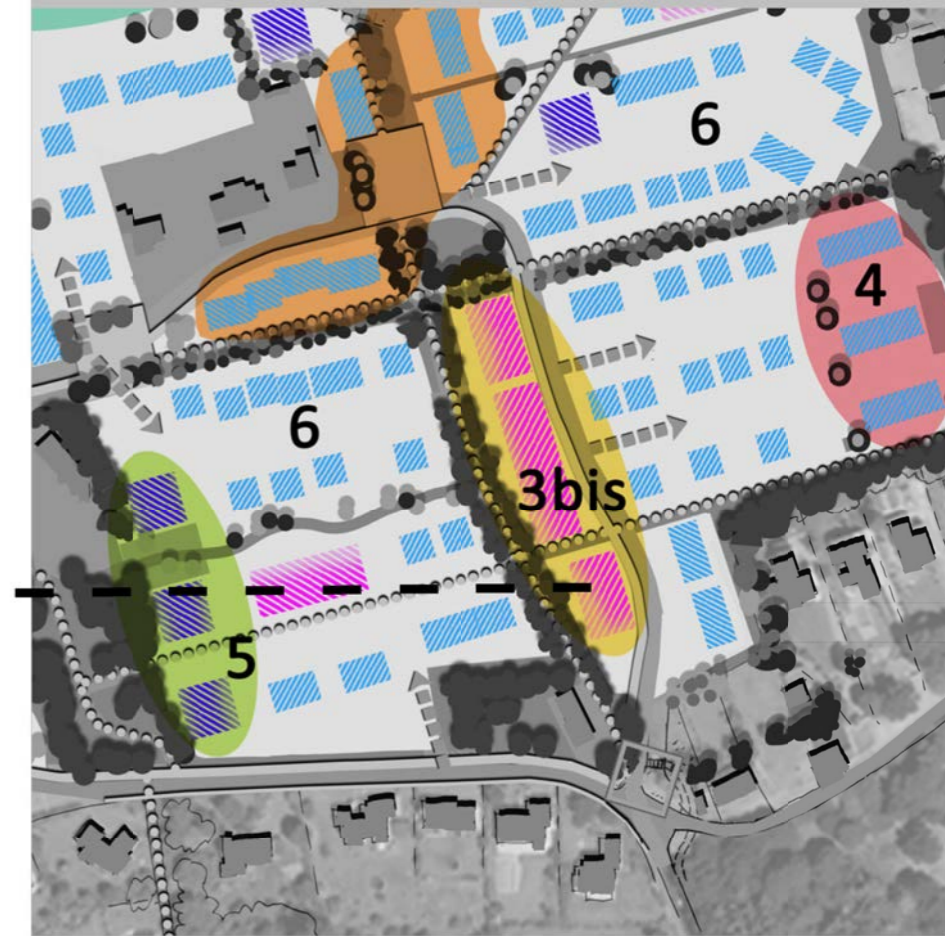
3bis- Le secteur des collectifs structurants – identité nature

Exemples de constructions développant une identité « Nature »



3bis- Le secteur des collectifs structurants – identité nature

Exemples de constructions développant une identité « Nature »
Importance du végétal



4- Eco-hameaux contemporains (sans voiture)

- Hameaux traditionnels en lien avec l'existant
- Collectifs structurants
- Villas urbaines
- Eco hameaux contemporains sans voiture
- Lots libres paysagers
- ▨ Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante collective
- ▨ Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante semi-collective
- ▨ Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante individuelle
- ▨ Mixité habitat et/ou activités



Eco-hameau contemporain

Eco-hameau contemporain

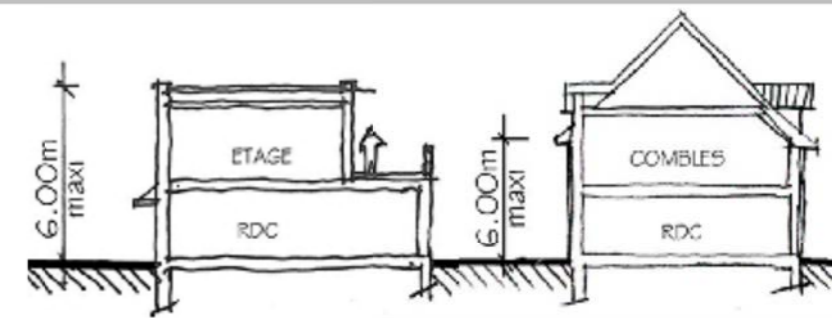
4- Eco-hameaux contemporains :

L'ambiance des éco-hameaux contemporains autorise une architecture plus contemporaine (toitures terrasses, monopentes, à deux pans...) en permettant des constructions individuelles libres différenciées. Dans ces îlots, les aménagements et constructions durables seront privilégiés.

Les projets devront développer une identité «Nature» et des concepts bioclimatiques en commençant par une bonne orientation des constructions, mais également par exemple par l'utilisation de matériaux naturels ou recyclés et par l'importance donnée au végétal (ex : toitures ou façades végétalisées...) ou encore par la réutilisation de l'eau de pluie.

Les constructions utilisant d'autres modes constructifs que le parpaing seront favorisées (ex : constructions en paille, en bois, en briques...) .

Dans ce secteur, les voitures seront reléguées au second plan. Les constructions ne sont accessibles qu'à pied (les voitures restant stationnées à l'entrée des îlots).



gabarit maisons individuelles

4- Eco-hameaux contemporains (sans voiture)

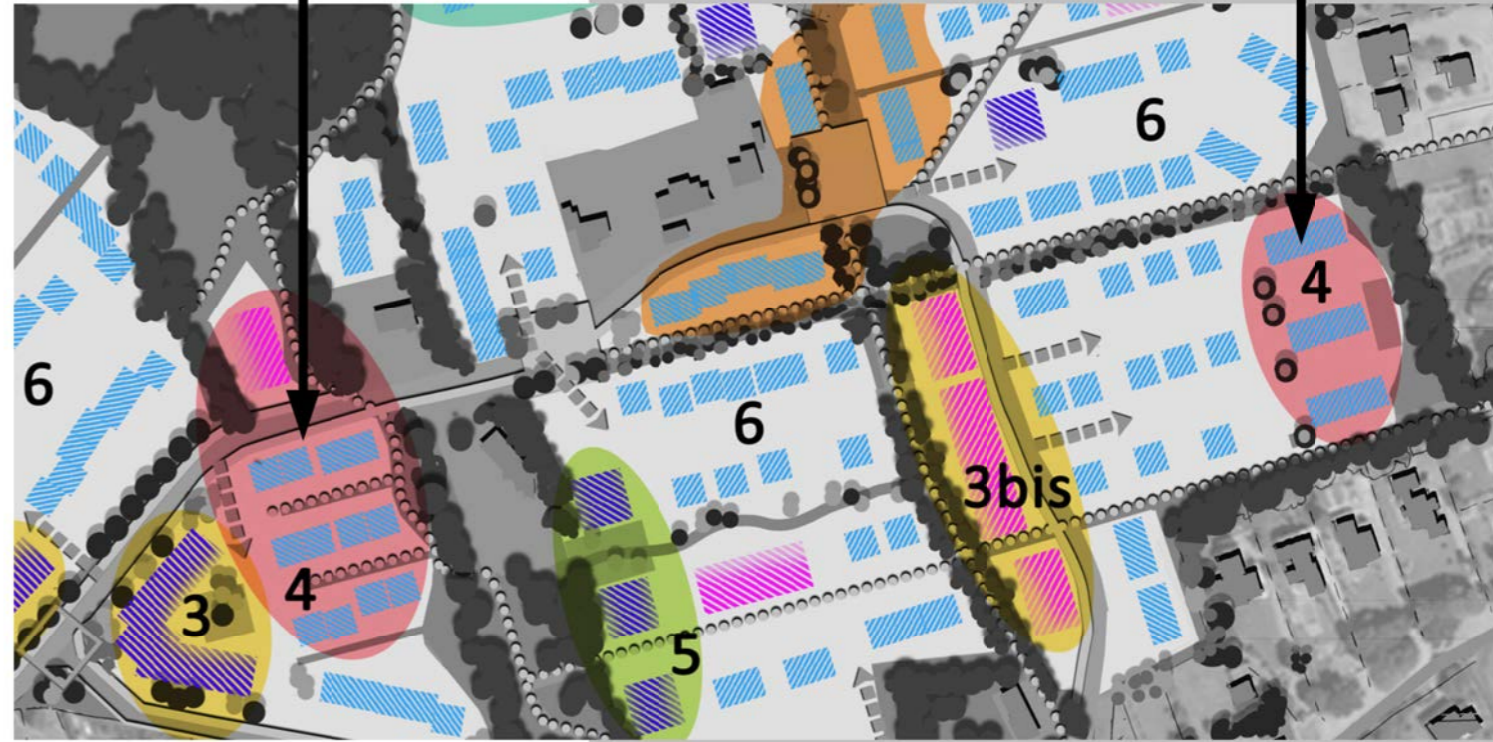


Hameau du Fief - Plélan-le-grand

Positionnement des garages en pignon
Accès aux logements par des venelles piétonnes

Hameau du Fief – Plélan le Grand

Eco-hameaux contemporains
En lien avec l'axe vert Nord/Sud



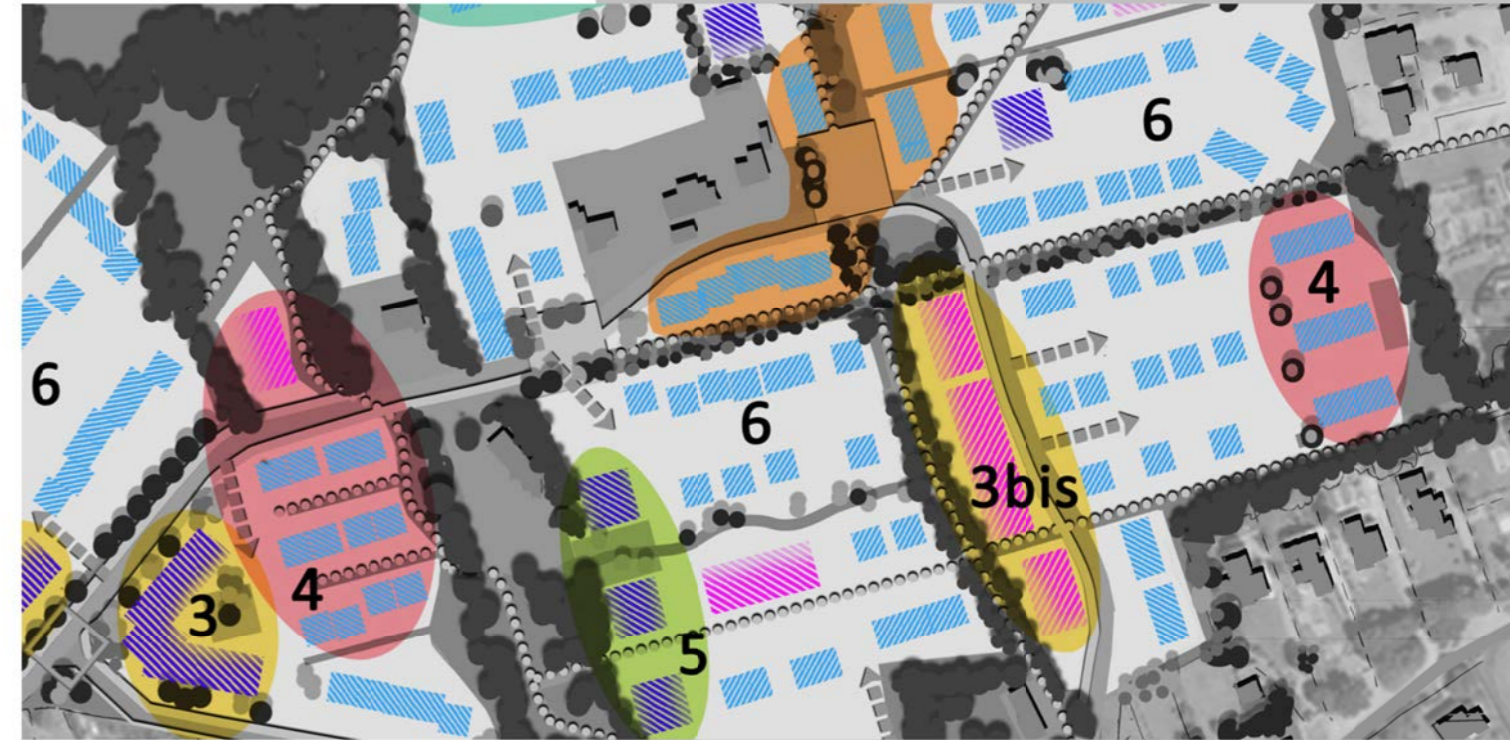
Eco-hameaux contemporains
En lien avec la frange Verte Est du quartier



Hameau du Fief
Plélan-le-grand

4- Eco-hameaux contemporain (sans voiture)

Exemples d'organisation (lots libres) avec stationnement aménagé en pignon et accès piétons aux habitations



Ambiances architecturales

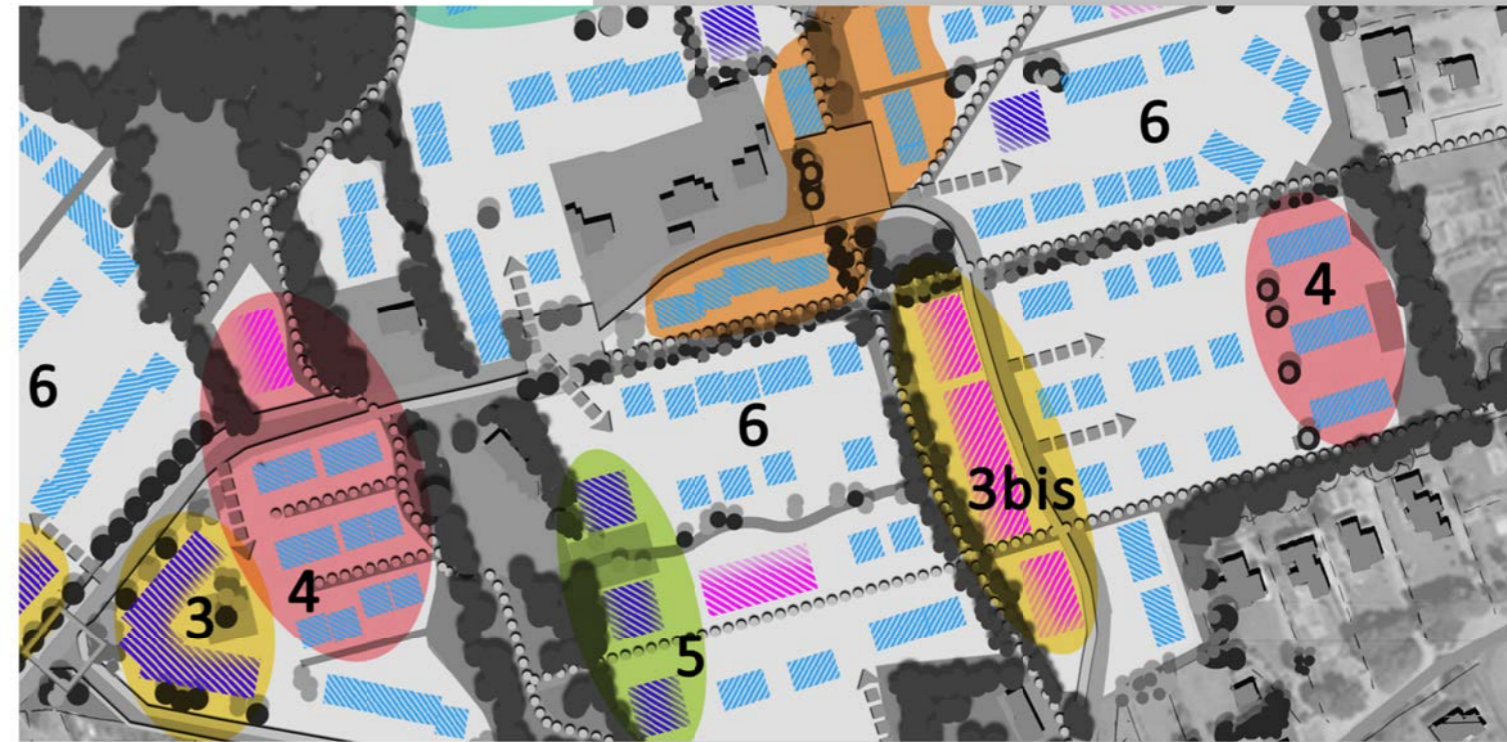
Exemples de constructions aux architectures contemporaines (Ecoquartier des Coudrais – Hédé Bazouges)

Ci-dessous à droite : exemple de construction en paille / terre (Ecoquartier des Coudrais – Hédé Bazouges)



4- Eco-hameaux contemporain (sans voiture)

Exemple d'organisation (lots libres) avec stationnement aménagé en bout de parcelle et accès piétons aux habitations



ZAC de la Riffaudière et du Plessix - Goven



5- Secteur des villas urbaines

- Hameaux traditionnels en lien avec l'existant
- Collectifs structurants
- Villas urbaines
- Eco hameaux contemporains sans voiture
- Lots libres paysagers
- ▨ Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante collective
- ▨ Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante semi-collective
- ▨ Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante individuelle
- ▨ Mixité habitat et/ou activités

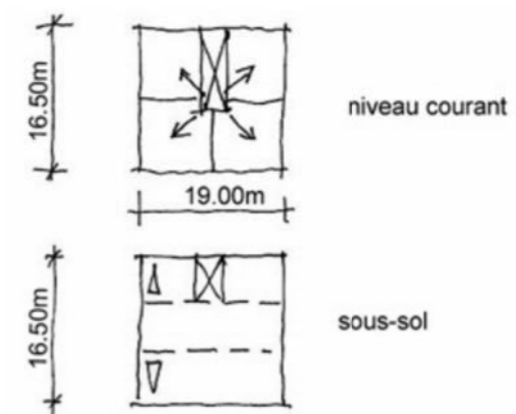
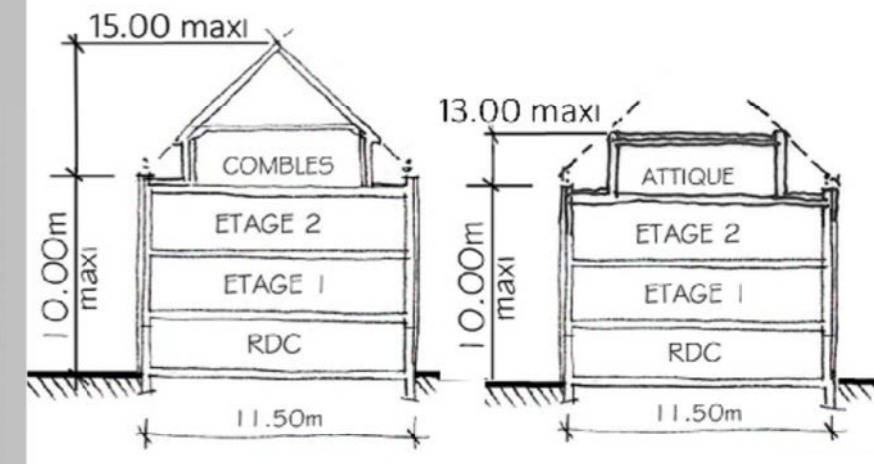


5- Secteur des villas urbaines :

L'organisation et le positionnement de ces villas urbaines met en valeur des perspectives visuelles vers l'axe vert Nord/Sud, tout en proposant différentes ambiances intimement liées à la composition architecturale.

Il s'agit de bâtiments collectifs de forme compacte, en « plots » au sein desquels tous les logements présentent une double orientation.

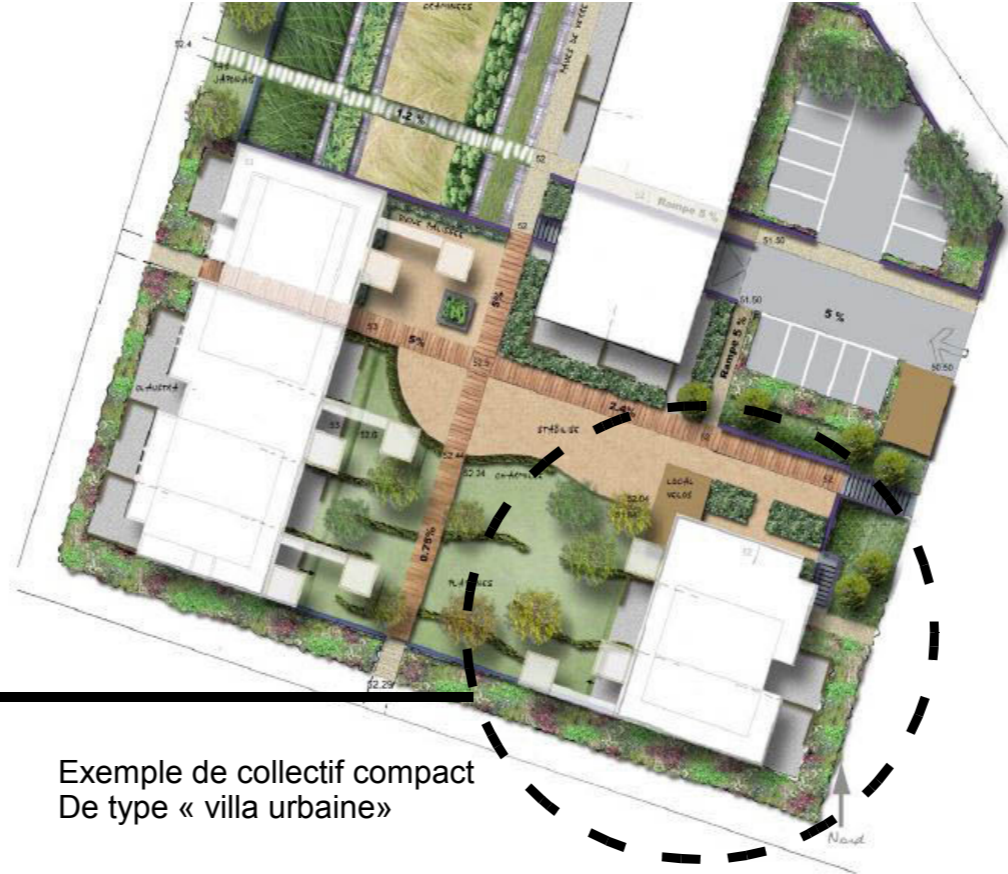
gabarit semi-collectif et petit collectif



Principe d'organisation d'une villa urbaine : une double exposition des logements

Collectifs de type « Villas urbaines »

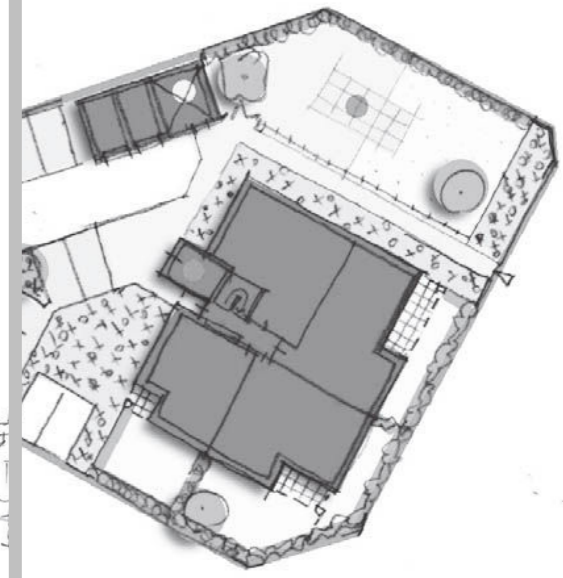
5- Secteur des villas urbaines



Exemple de collectif compact
De type « villa urbaine »



Quartier Beauregard – Rennes
« Le jardin des senteurs »



Villa urbaine - Pleurtuit



Autres exemples de collectifs compacts
de type « villa urbaine »

6- Secteur des lots mixtes

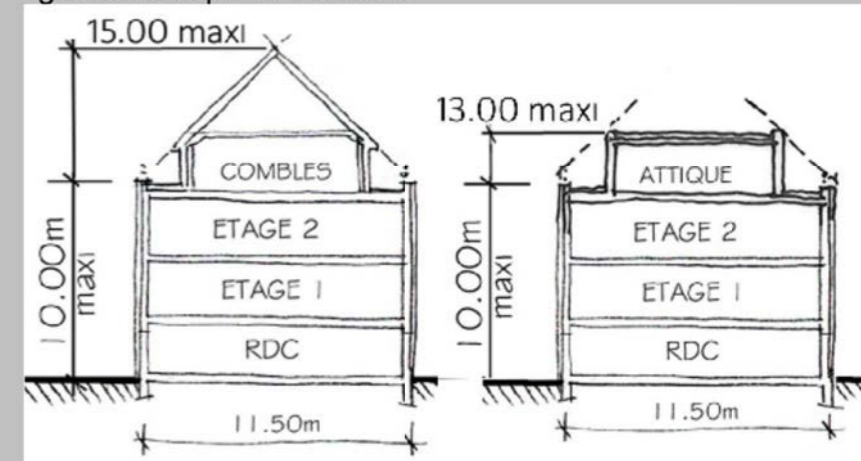
- Hameaux traditionnels en lien avec l'existant
- Collectifs structurants
- Villas urbaines
- Eco hameaux contemporains sans voiture
- Lots libres paysagers
- ▨ Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante collective
- ▨ Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante semi-collective
- ▨ Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante individuelle
- ▨ Mixité habitat et/ou activités



6- Secteurs de lots mixtes :

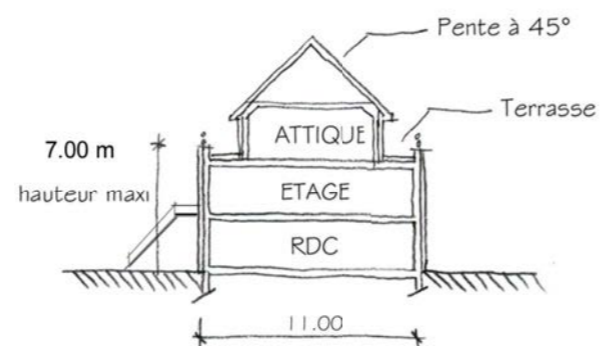
Ce secteur autorise des typologies de constructions diversifiées allant de l'individuelle au petit collectif en passant par l'individuel groupé, sur des lots de tailles variées, afin d'offrir une mixité à chacune des phases de l'opération. Les formes architecturales pourront être ici plus diversifiées, une attention particulière devra être portée aux lots libres denses afin d'assurer une harmonie dans les volumétries et raccord de toitures notamment.

gabarit des petits collectifs

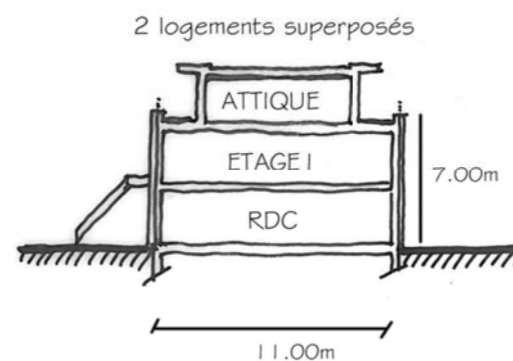


gabarit des semi-collectifs

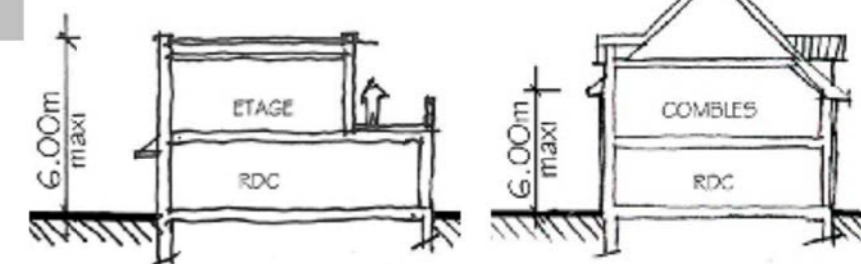
2 Logements superposés



Gabarit semi-collectifs



Gabarit maisons groupées ou individuelles



6- Secteur des lots mixtes



Exemples d'opérations groupées



Palette d'ambiances

Matériaux, couleurs ...

La palette d'ambiance ci-contre reprend des photographies d'images références ainsi que des photographies prises sur site (présence du bois, de la pierre, de la brique, du zinc, bardages composites contemporains....).

Cette planche inspire des choix de matériaux et une identité colorée qui pourra être déclinée dans les différents secteurs d'habitats.



Photos prises à Noyal-sur-Vilaine



Palette d'ambiances

De la palette d'ambiances à la définition de la palette colorée :

La palette d'ambiances peut être traduite dans la gamme colorée ci-dessous proposant des nuances de verts, de rouge, de brun/beige/grège et de gris.

La ligne du bas propose des teintes assez vives ou contrastées (du noir au blanc). Ces couleurs ne se retrouvent pas nécessairement dans les hameaux traditionnels. En conséquence, pour le secteur des « hameaux traditionnels » développé le long de la rue de la Moinerie, la dernière gamme de couleurs ne s'applique pas (*).



Nuances de vert :
évoquant de la mousse, lichen, nature



Nuances de brun / beige / grège :
évoquant de la rouille, du bois, du zinc pigmenté, du pisé, de la pierre



Nuances de rouge :
évoquant de la brique

Par petites touches :
Couleurs et vives dynamiques



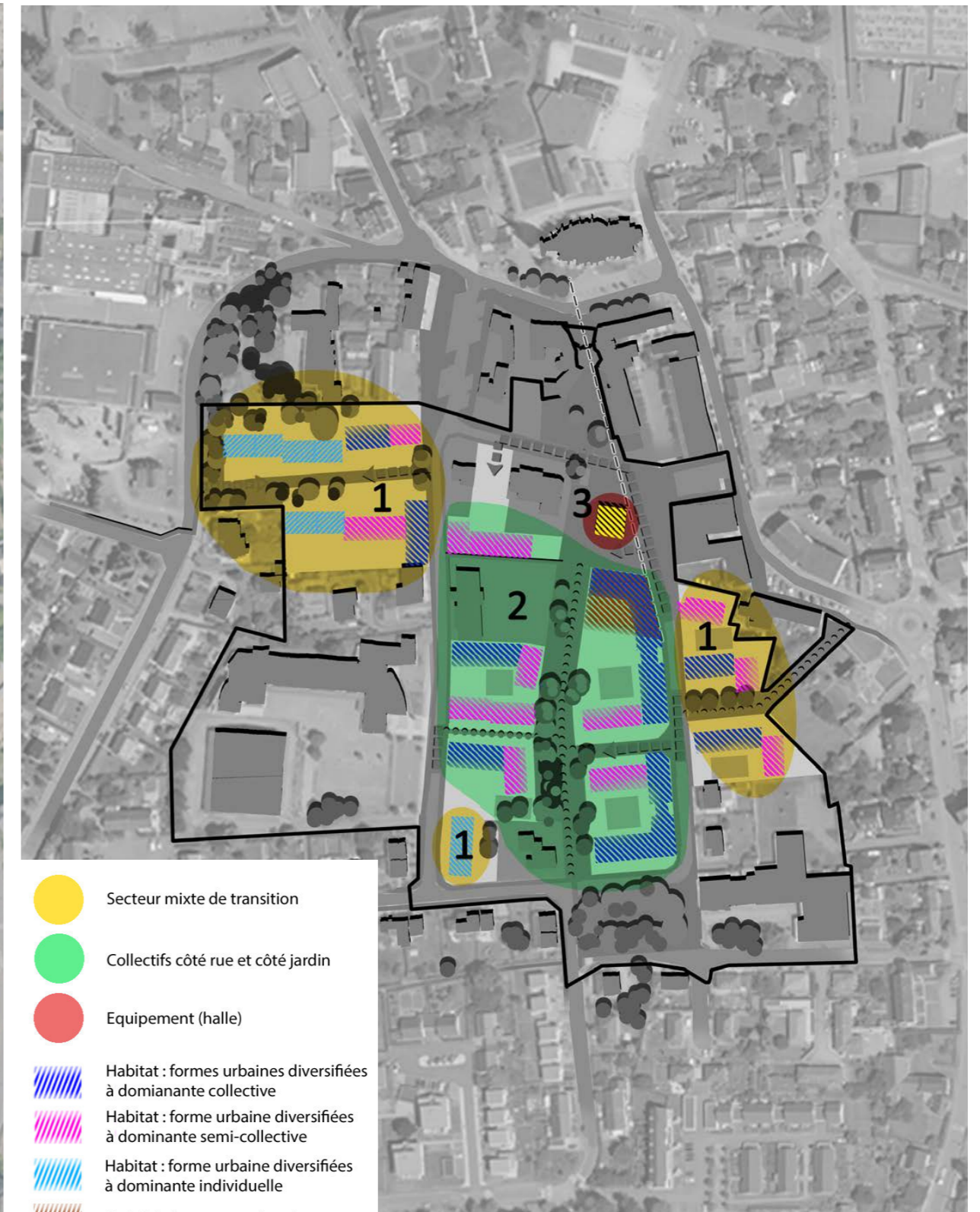
Nuances de gris :
évoquant de l'ardoise, du béton brut, du bois noirci, de la pierre



Plan illustratif du secteur Centre Ville

Schéma des ambiances architecturales

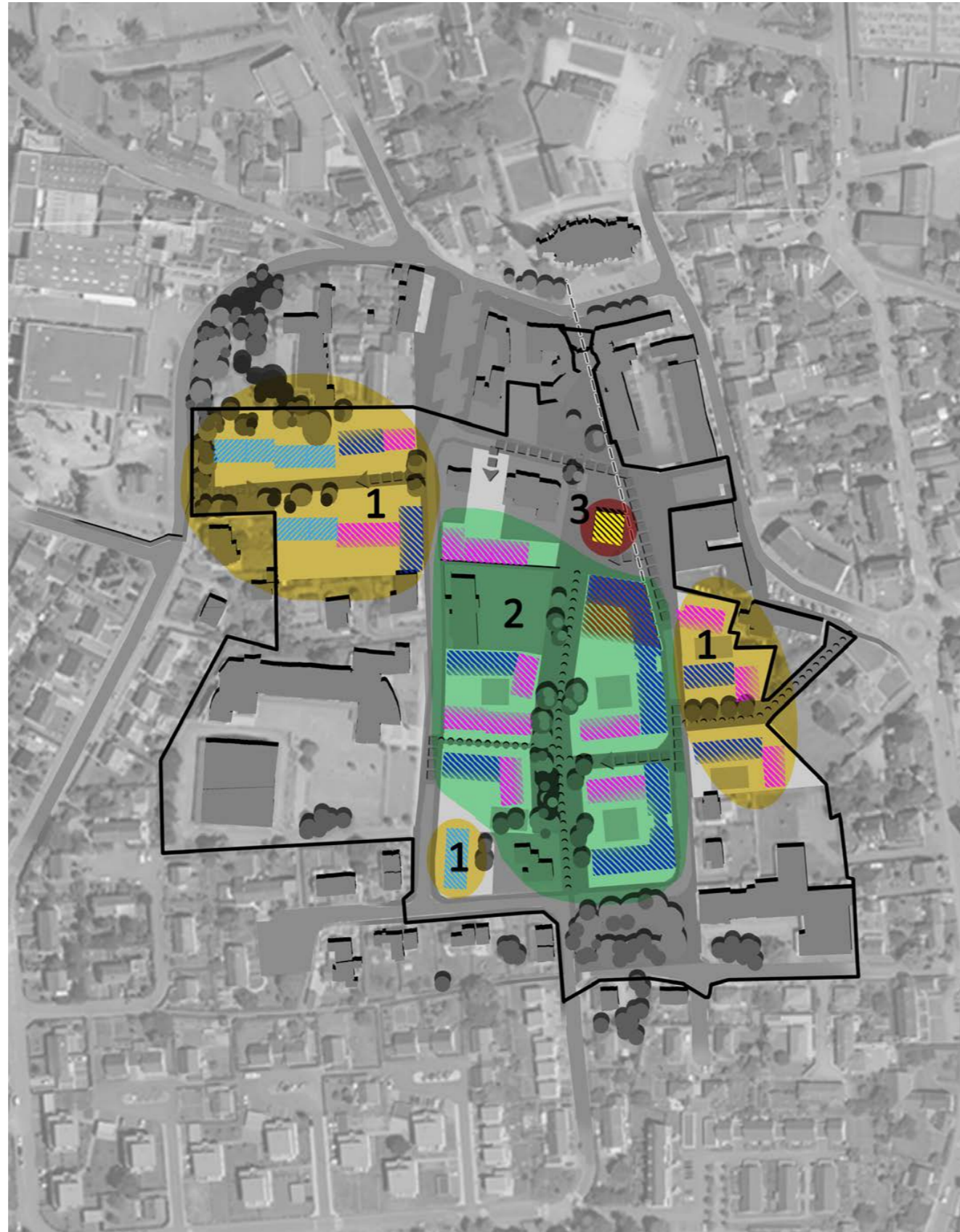
-  Périmètre de ZAC (indicatif)
-  Activités / Commerces / Services
-  Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante collective
-  Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante semi-collective
-  Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante individuelle
-  Equipement public (ex: halle...)
-  Espace à dominante piétonne, places
Chemins piétons / piétons-cycles
-  Voies existantes
-  Sections de voies «apaisées» (piétons prioritaires)
-  Principe d'accès véhicules
-  Principe d'accès véhicule et/ou piéton
-  Espaces naturels aménagés et espaces paysagers
-  Arbres conservés ou plantés (principe illustratif)
-  Coeurs d'îlots paysagers, espaces de convivialité (principe illustratif)
-  Axe visuel à valoriser



-  Secteur mixte de transition
-  Collectifs côté rue et côté jardin
-  Equipement (halle)
-  Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante collective
-  Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante semi-collective
-  Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante individuelle
-  Activités/commerces/services
-  Equipement public (ex: halle...)

Plan des ambiances architecturales du secteur centre-ville

-  Secteur mixte de transition
-  Collectifs côté rue et côté jardin
-  Equipement (halle)
-  Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante collective
-  Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante semi-collective
-  Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante individuelle
-  Activités/commerces/services
-  Equipement public (ex: halle...)



Deux ambiances architecturales propres ont été définies :

1 – Les secteurs mixtes de transition

Ils pourront accueillir de l'habitat individuel sous forme de maisons de ville, à étage, mais également du semi-collectif ou du collectif. L'organisation des épannelages et des typologies bâties favorisera une transition douce, en terme de hauteur, avec les constructions riveraines existantes.

2- Les collectifs « côté rue/côté jardin »

Implantés de part et d'autre de la coulée verte Nord/Sud, ils développeront des façades urbaines côté rue et un vocabulaire plus « Nature » en cœur d'îlot (présence du végétal, du bois ...).

Un soin particulier sera apporté au collectif structurant la rive Sud de la future Place. Celui-ci, de part sa position et le recul offert sur la façade Nord sera en effet particulièrement visible et devra proposer une architecture de grande qualité.

3- L'équipement public (type Halle...)

Un équipement public, de type halle par exemple, pourra trouver sa place dans l'espace public central. L'implantation de ce bâtiment devra prendre en compte les perspectives à valoriser pour ne pas les obstruer :

- perspective dans l'axe de la coulée verte Nord/Sud
- perspective dans l'axe visuel déjà amorcé « Eglise /Mairie / Rue Croyal»

Ainsi, ce bâtiment pourrait s'implanter entre ces deux axes de composition.

1- Le secteur mixte de transition

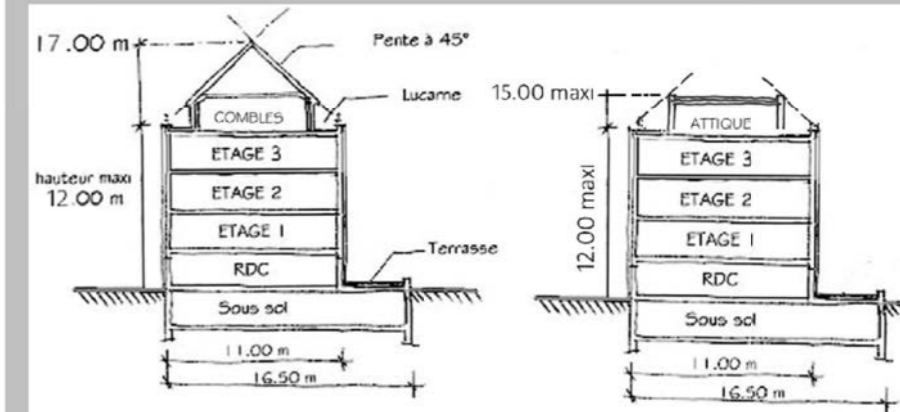
-  Secteur mixte de transition
-  Collectifs côté rue et côté jardin
-  Equipement (halle)
-  Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante collective
-  Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante semi-collective
-  Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante individuelle
-  Activités/commerces/services
-  Equipement public (ex: halle...)



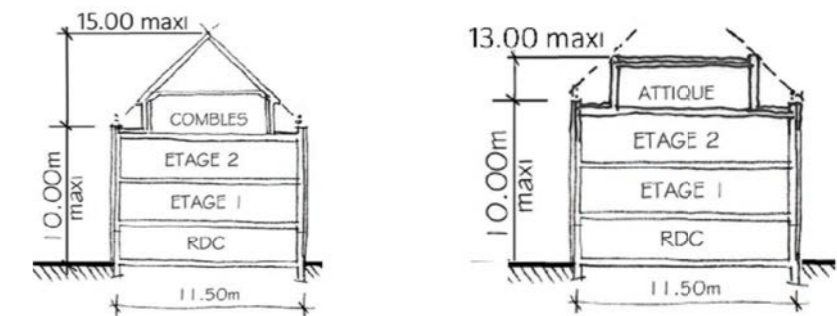
1 – Les secteurs mixtes de transition

L'ambiance architecturale sera variée, elle ira du classique au contemporain.

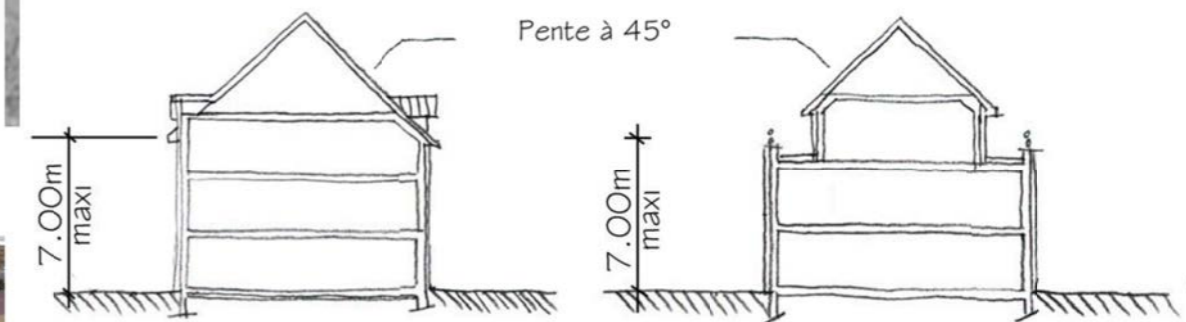
Un soin particulier sera apporté à l'épannelage des constructions futures. Elles iront du plus élevé côté centre au moins élevé du côté des maisons individuelles existantes, afin d'assurer une transition douce vers le tissu et la morphologie existants.



gabarit collectif



gabarit semi-collectif et petit collectif



gabarit des maisons de bourg (R+1+Combles)



2- Le secteur des collectifs « côté rue et côté jardin »

- Secteur mixte de transition
- Collectifs côté rue et côté jardin
- Equipement (halle)
- Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante collective
- Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante semi-collective
- Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante individuelle
- Activités/commerces/services
- Equipement public (ex: halle...)



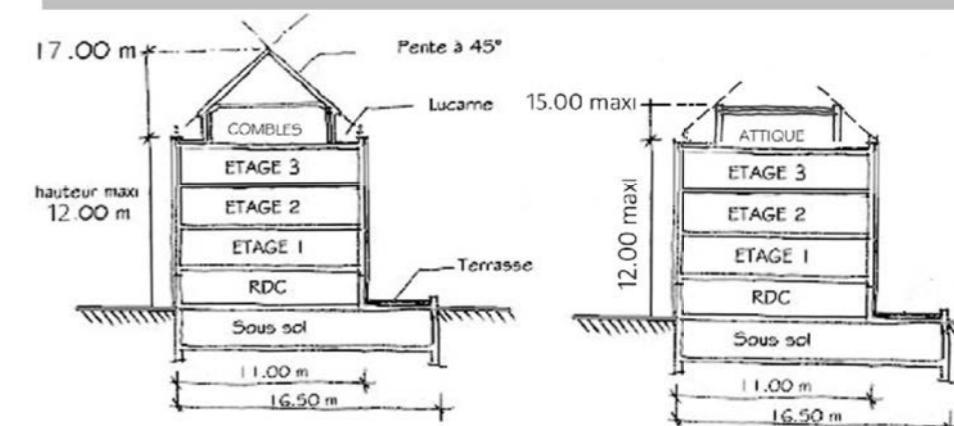
2- Secteur des collectifs « côté rue et côté jardin » :

Les collectifs doivent être iconiques et marquer et accompagner la progression vers l'entrée ou la sortie du centre-ville. L'architecture devra être contemporaine, singulière et faire place à la nature afin de conférer au centre-ville une image originale.

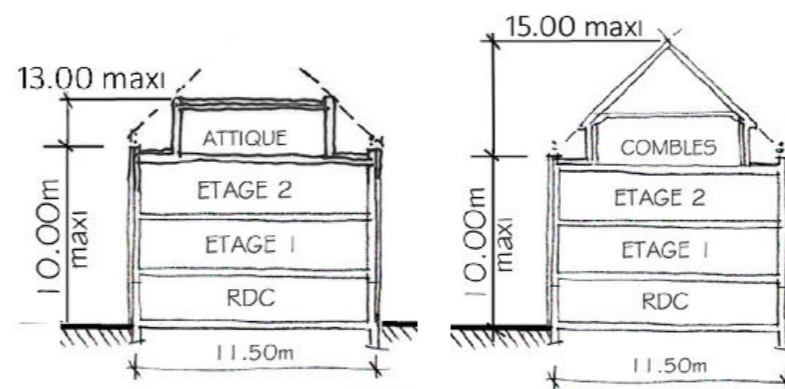
L'intégration paysagère et les espaces extérieurs sont primordiaux et seront traités avec un soin particulier. Au rez-de-chaussée, un commerce prendra place.

- **Côté rue** : la présence du bois sera recherchée et travaillée. La nature (arbres, plantes variées...) viendra ponctuer le cheminement par petites touches.

- **Côté jardin** (cœur d'îlot, coulée verte) : la nature aura une place prépondérante et sera visible aussi bien au niveau architectural que dans la manière de traiter les espaces extérieurs (balcons verts, façades végétales, canopée...).



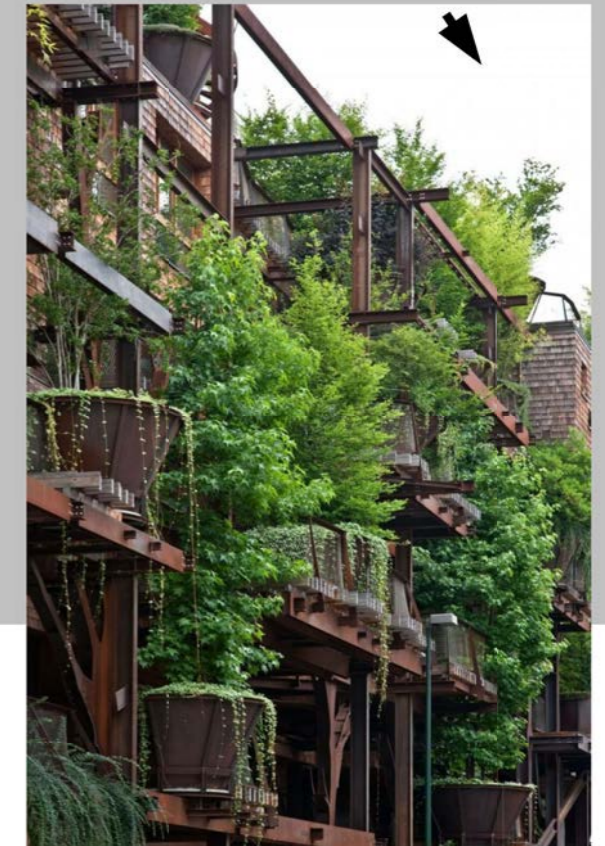
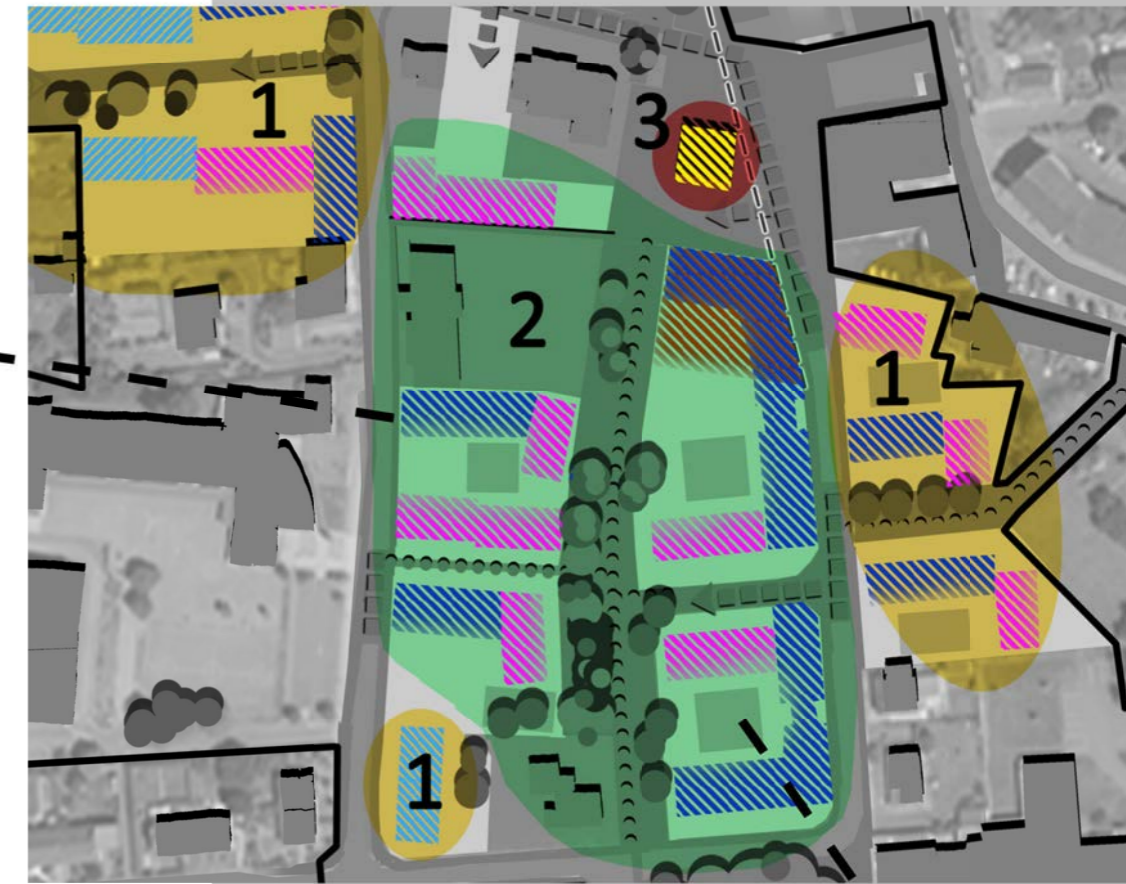
gabarit collectif



gabarit semi-collectif et petit collectif

2- Le secteur des collectifs « côté rue et côté jardin »

Côté rue ...



... Côté jardin

3- La halle

- Secteur mixte de transition
- Collectifs côté rue et côté jardin
- Equipement (halle)
- Habitat : formes urbaines diversifiées à dominante collective
- Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante semi-collective
- Habitat : forme urbaine diversifiées à dominante individuelle
- Activités/commerces/services
- Equipement public (ex: halle...)



3- La halle :

Lieu de rassemblement et de convivialité, la halle revêtira un aspect contemporain, tout en faisant références aux fonctionnalités (voire aux codes architecturaux revisités) des halles traditionnelles que l'on trouvait auparavant dans les villes.

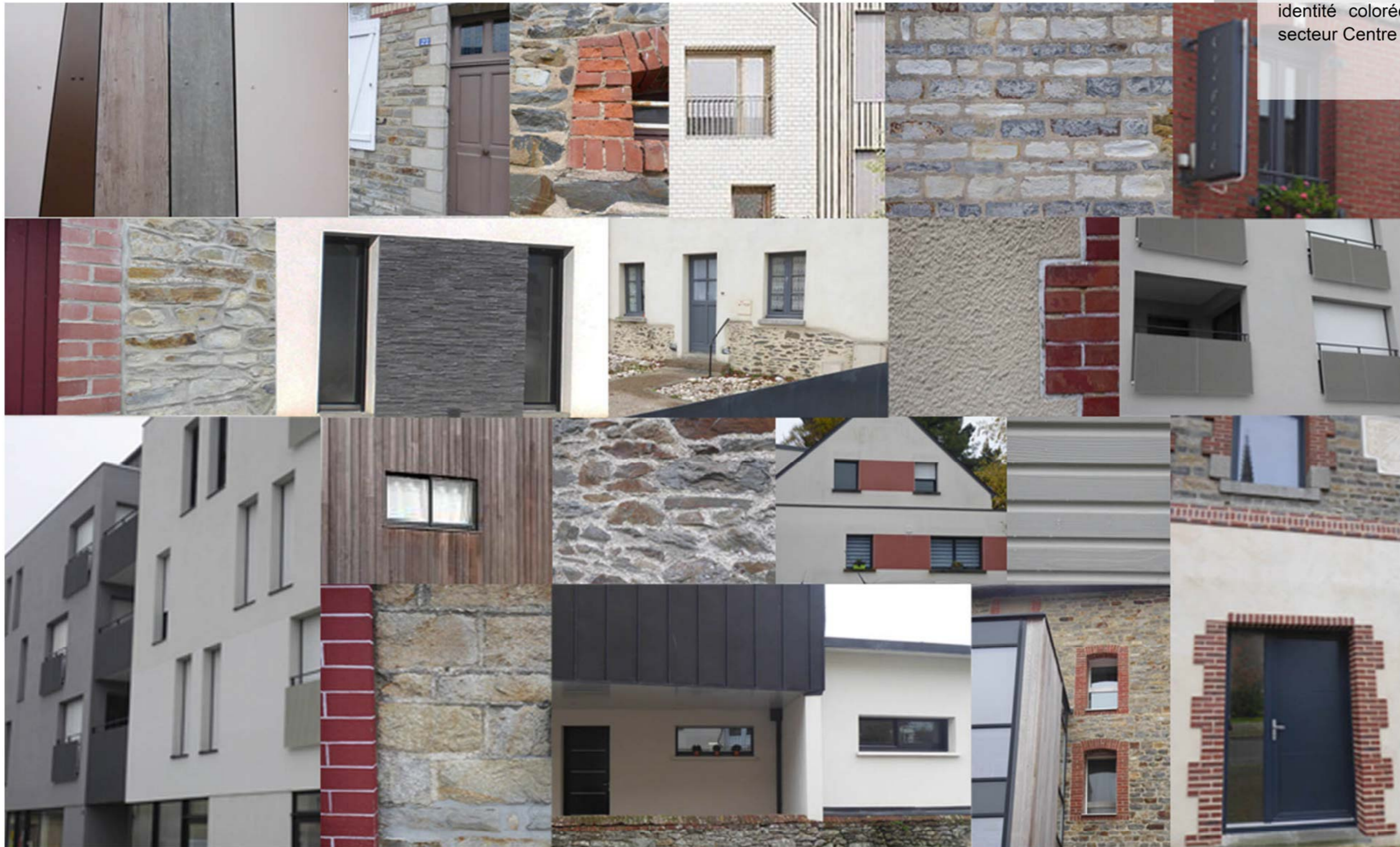


Palette d'ambiances

Matériaux, couleurs ...

La palette d'ambiance ci-contre reprend principalement des photographies prises sur site (présence du bois, de la pierre, de la brique, du zinc, bardages composites contemporains...).

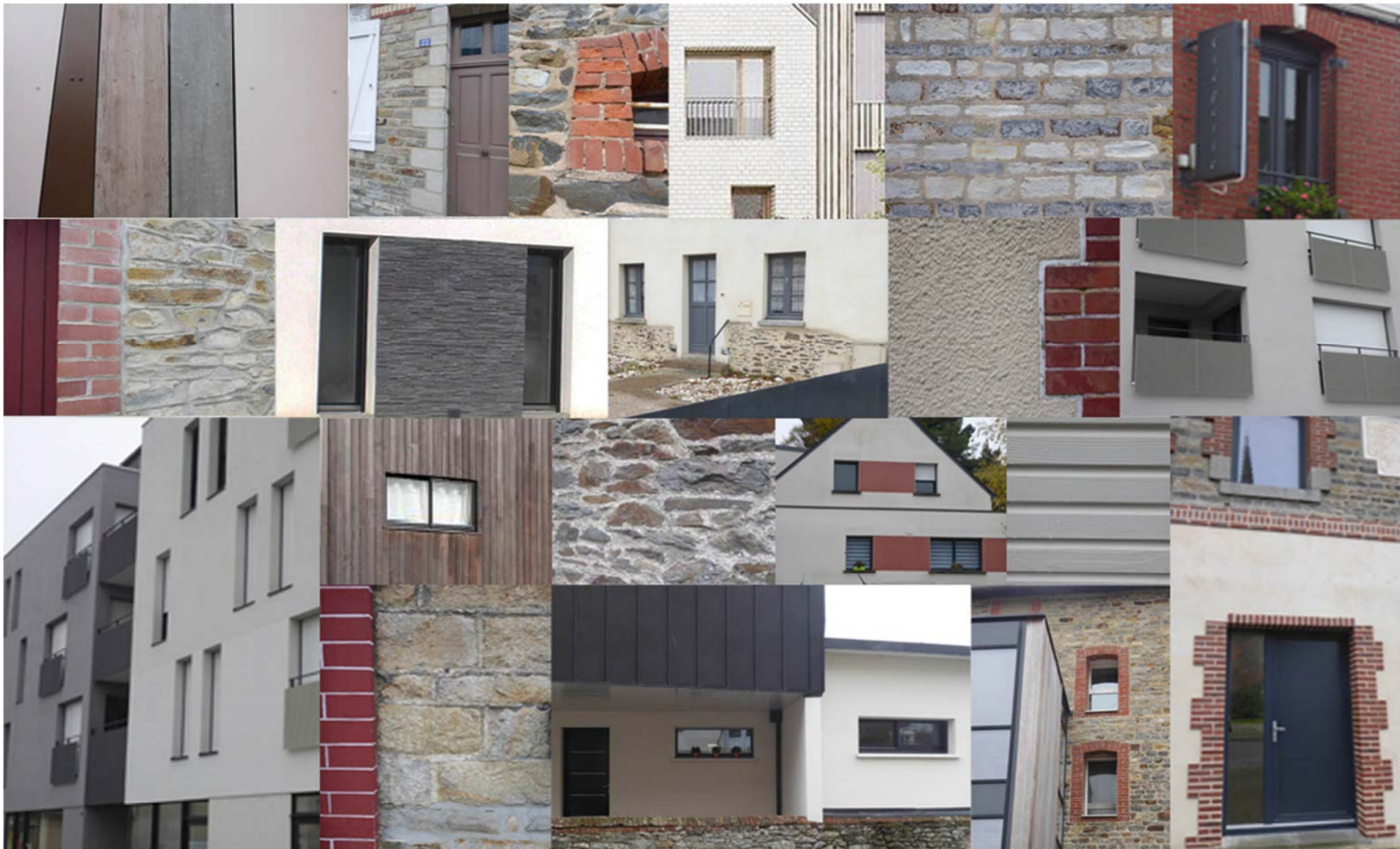
Cette planche inspire des choix de matériaux et une identité colorée qui pourra être déclinée dans le secteur Centre Ville.



Palette d'ambiances

De la palette d'ambiances à la définition de la palette colorée :

La palette d'ambiances peut être traduite dans la gamme colorée ci-dessous proposant des nuances de gris, de rouge, de brun/beige/grège.



Nuances de gris :
évoque de l'ardoise, du béton brut,
du bois noirci, de la pierre



Nuances de rouge :
évoque de la brique



Nuances de brun / beige / grège :
évoque de la rouille, du bois, du zinc pigmenté, du pisé, de la pierre