

# RENNES METROPOLE



Commune de  
**Chartres de  
Bretagne**

## Plan Local d'Urbanisme

Projet  
d'Aménagement  
et de  
Développement  
Durable



Révision approuvée par le Conseil Municipal du 29/06/2009

Dernière Modification (n°4) approuvée par Délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/11/2015

Dernière Mise à jour (n°7) par arrêté du Président de Rennes Métropole du 15/03/2016

**Modification n°5 : dossier soumis à enquête publique**

Septembre 2017



DAUH / Service Planification et Etudes Urbaines



# SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
OBJECTIF 1 .....	4
Poursuivre le renouvellement urbain et équilibrer l'offre d'équipements.....	4
OBJECTIF 2 .....	6
Concevoir un projet maîtrisé d'extension urbaine .....	6
OBJECTIF 3 .....	7
Promouvoir et faciliter l'utilisation des déplacements alternatifs à la voiture .....	7
1. Développer un réseau de chemins piéton-cycles pour limiter les déplacements automobiles de courte distance .....	7
2. Hiérarchiser le réseau viaire et partager l'espace public .....	7
3. Adapter la desserte en transport en commun au développement communal .....	7
OBJECTIF 4 .....	9
Consolider le tissu économique et accompagner l'évolution des entreprises.....	9
1. Accompagner l'évolution des entreprises .....	9
2. Consolider l'offre commerciale.....	9
3. Préserver l'activité agricole .....	9
OBJECTIF 5 .....	10
Préserver le patrimoine naturel et la qualité paysagère de la commune .....	10
1. Protéger et renforcer les continuités naturelles .....	10
2. La gestion de l'eau : un enjeu majeur pour l'avenir.....	10
3. Préserver la qualité paysagère de la commune.....	10
OBJECTIF 6 .....	11
Maîtriser et gérer les risques naturels .....	11



## PRÉAMBULE

Malgré la faible superficie de Chartres-de-Bretagne (1010 hectares), la poursuite du développement urbain s'avère nécessaire pour répondre aux enjeux exposés dans le rapport de présentation : garantir le dynamisme démographique, assurer une offre de logements suffisante et diversifiée en lien avec le Programme Local de l'Habitat, tout en assurant l'accueil de nouvelles activités économiques, conserver des zones agricoles et protéger le patrimoine communal urbain et paysager.

Afin de maintenir l'évolution démographique et répondre aux besoins en logement de la commune et aux objectifs du PLH de l'agglomération rennaise, la commune part sur le postulat de réaliser 1800 logements sur les 20 à 25 années à venir. Sur la base de 2,3 personnes par logement, à l'horizon 2030-2035, la commune pourrait donc accueillir environ 4 000 habitants supplémentaires.

Le développement urbain prévu par la commune tient compte des objectifs de limitation de l'étalement urbain. Cette maîtrise de la consommation d'espace sera assurée par :

- des opérations de renouvellement urbain
- un projet maîtrisé d'extension urbaine dans la partie sud du territoire

6 objectifs sont retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Objectif 1 : Poursuivre le renouvellement urbain et équilibrer l'offre d'équipements
- Objectif 2 : Concevoir un projet maîtrisé d'extension urbaine
- Objectif 3 : Promouvoir et faciliter l'utilisation des déplacements alternatifs à la voiture
- Objectif 4 : Consolider le tissu économique et accompagner l'évolution des entreprises
- Objectif 5 : Préserver le patrimoine naturel et la qualité paysagère de la commune
- Objectif 6 : Gérer les risques naturels

## OBJECTIF 1

### Poursuivre le renouvellement urbain et équilibrer l'offre d'équipements

Le renouvellement urbain est l'une des clefs pour assurer une croissance harmonieuse de la commune, notamment en évitant une urbanisation trop consommatrice d'espace, et en répondant à de nouveaux besoins et évolutions urbaines.

Ainsi, quatre sites de renouvellement urbain sont d'ores et déjà identifiés pour structurer et équilibrer l'évolution de l'agglomération :

- **Auditoire-Brocéliande :** ~~Auditoire-Brocéliande : Regrouper les écoles publiques (maternelles et élémentaires) et le centre de loisirs sur un même site et Restructurer les écoles publiques et profiter des opportunités foncières pour réaliser de nouveaux logements et étendre le centre-ville.~~
- **Entrée de ville De Gaulle - Poterie :** marquer lisiblement l'entrée du centre-ville.
- **Marionnais-Trégor :** restructurer le site de l'ancienne piscine.
- **Les Longues Hayes (CLSH) :** le déplacement du centre de loisirs sera l'occasion de réaliser de nouveaux logements.

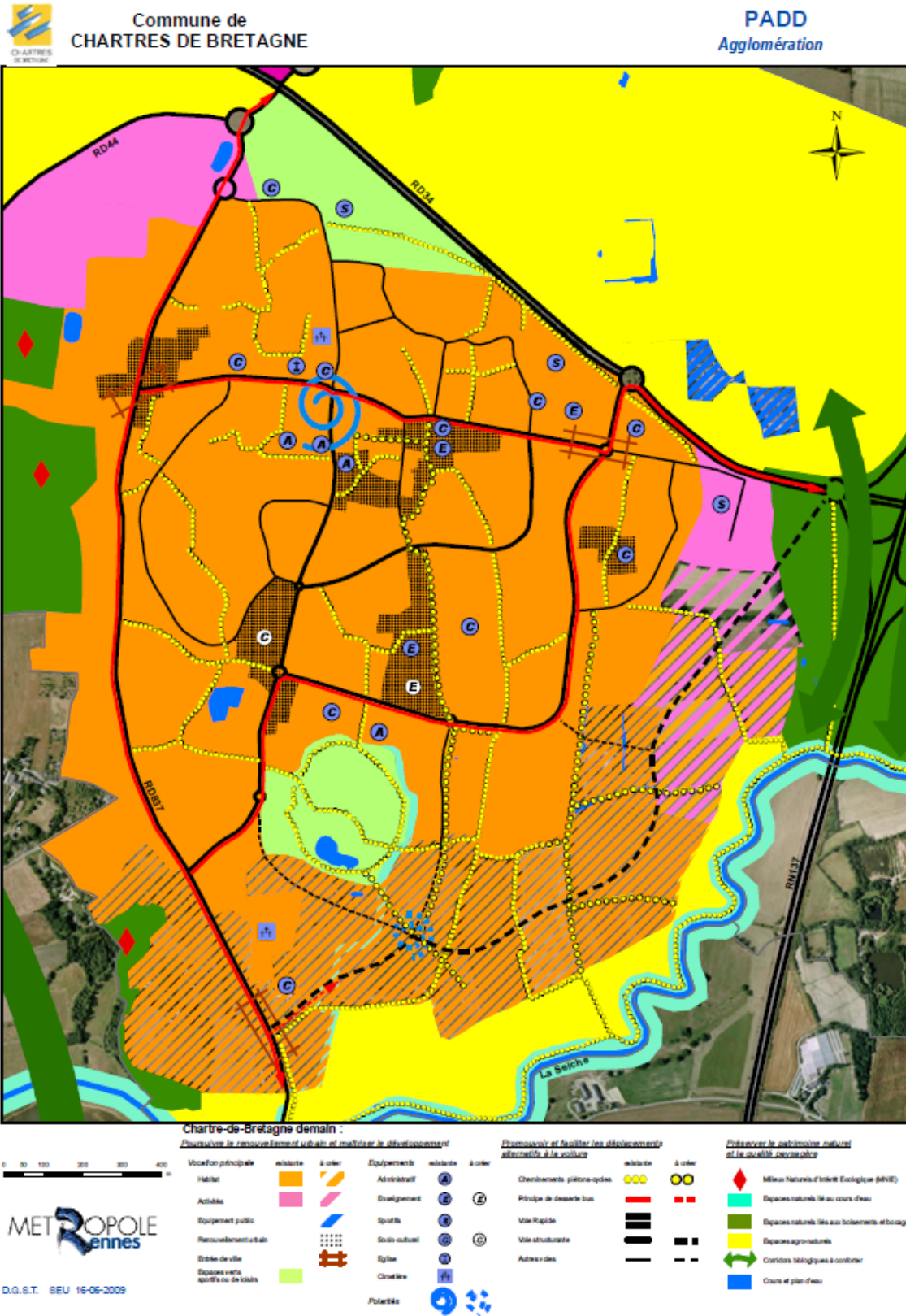
Ces projets de renouvellement urbain sont au cœur de trois problématiques urbaines majeures : le logement, la programmation des équipements et les déplacements.

Ils visent à :

- Enrichir l'offre de logements en centre bourg en s'inscrivant dans le cadre des objectifs du PLH ;
- Equilibrer l'offre d'équipement sur le territoire communal
  - ~~en créant le pôle scolaire et extra-scolaire sur le secteur Brocéliande en restructurant et en confortant les pôles scolaires et extrascolaires de Brocéliande et Auditoire ;~~
  - en créant un pôle d'animation à Marionnais ;
- Renforcer les liens entre quartiers
  - en structurant et requalifiant les axes urbains structurant : C. Mérel, Bd de l'Europe, J. Maréchal
  - en requalifiant les entrées de ville Est et Ouest

D'autres sites pourraient se révéler au gré d'opportunités foncières.

Sur ces sites de renouvellement urbain, qui totalisent un peu moins de 10 ha, la commune prévoit une densité d'environ 45 logements à l'hectare (en cohérence avec les objectifs du SCoT du Pays de Rennes). Ce sont 400 logements qui pourront être construits à terme sur l'ensemble de ces sites de renouvellement, soit, à partir d'une moyenne de 2.3 personnes par logement, 920 habitants.



## OBJECTIF 2

### Concevoir un projet maîtrisé d'extension urbaine

Compte tenu de la faible superficie de la commune, l'un des derniers sites d'extension de Chartres-de-Bretagne se situe dans le secteur sud qui est compris entre les secteurs de La Violette / Belle Epine / Les Peupliers / Les Touches / La Retenue.

La commune crée une zone d'urbanisation future dans la partie Sud de son territoire pour accueillir 1400 logements à terme. Sur la base d'une densité minimale de 25 logements par hectare (en cohérence avec les objectifs du SCoT) et d'un besoin estimé de 10 ha pour étendre les zones d'activités communales nécessaires à la vitalité économique de la commune, il convient d'ouvrir à l'urbanisation 66 ha. Dans cette optique, à partir d'une moyenne de 2,3 personnes par logement, la commune pourrait accueillir 3220 habitants supplémentaires.

Cette extension urbaine est un projet à court, moyen et long termes. Elle sera l'occasion de développer des réalisations s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale, en respectant les critères d'éco-construction et d'aménagements durables. Elle respectera également la diversité des typologies d'habitat inscrites dans le SCoT. Un certain nombre de principes seront pris en compte tels que :

- La gestion des eaux pluviales dans le respect du cycle de l'eau et des débits de fuite quand la nature du terrain le permet,
- Une gestion raisonnée des déchets et de leur collecte,
- La limitation des espèces végétales nécessitant un arrosage important,
- Une orientation des bâtiments qui optimise les apports solaires passifs,
- La compacité des bâtiments nécessaire à la réduction des consommations énergétiques liées au chauffage,
- La réduction des consommations énergétiques par la mise en place de systèmes de production d'énergie performants,
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers existants,
- La prévention des risques naturels.

Ce secteur d'extension est touché par des risques naturels de retrait-gonflement des argiles, en particulier sur les secteurs de Belle-Epine et au sud du Parc de loisirs. Les réalisations d'opérations devront faire l'objet, au préalable, d'études géotechniques précises permettant de mieux évaluer les conditions d'aménagement. Ce type de risque nécessite notamment une urbanisation plus dense limitant les risques pour les constructions.



## OBJECTIF 3

### Promouvoir et faciliter l'utilisation des déplacements alternatifs à la voiture

Du fait de la raréfaction des ressources énergétiques fossiles, des objectifs de réduction des gaz à effet de serre et de la pollution atmosphérique, la question des modes de déplacements constitue un enjeu majeur pour l'avenir. Les chartrains utilisent encore majoritairement l'automobile pour se déplacer sur leurs lieux de travail, mais également pour effectuer leurs déplacements internes à la commune. Il s'agit par conséquent de favoriser le développement des modes alternatifs à la voiture et d'assurer une bonne desserte en transport en commun.

1. Développer un réseau de chemins piéton-cycles pour limiter les déplacements automobiles de courte distance

- En améliorant la qualité d'aménagement des liaisons piétonnes pour favoriser la lisibilité, la continuité et l'accessibilité des cheminements
- En poursuivant la mise en place d'un réseau cyclable communal et intercommunal reliant les quartiers aux différents équipements, notamment à l'occasion des opérations de renouvellement urbain et de création de nouveaux quartiers au Sud.

2. Hiérarchiser le réseau viaire et partager l'espace public

- En intégrant les modes alternatifs (piétons, cycles) au réseau de voies de manière à les sécuriser
- En traitant de manière adaptée les voies structurantes pour développer un réseau d'espaces publics
- En développant les zones 30

3. Adapter la desserte en transport en commun au développement communal

Afin de limiter l'utilisation de la voiture à l'échelle intercommunale, il est nécessaire de réduire le différentiel de temps de parcours entre l'automobile et les transports en commun.

- Les dessertes en bus et l'accessibilité aux arrêts seront améliorées
- Une liaison en Site Propre sera créée pour le transport en commun entre l'échangeur de la RN 137 et l'intersection de la rue de la Conterie et Léo Lagrange.
- La rue A. Chatel dans le cadre du projet de renouvellement urbain Auditoire-Brocéliande sera restructurée et requalifiée pour faciliter le passage des bus.



## OBJECTIF 4

### Consolider le tissu économique et accompagner l'évolution des entreprises

Chartres-de-Bretagne est la 3<sup>ème</sup> commune de l'agglomération en terme d'emploi, notamment du fait de la présence du site de PSA dont le rayonnement se mesure à l'échelle régionale. La commune doit également répondre à des besoins fonciers pour des petites et moyennes entreprises, en particulier du secteur tertiaire. Ainsi, la satisfaction des besoins économiques locaux et communautaires étant prioritaire, la commune cherche à faire coïncider au mieux l'offre d'emploi locale pour sa population résidente. Le projet communal en matière économique s'articule autour de trois axes principaux :

#### 1. Accompagner l'évolution des entreprises

- Conforter le site de PSA et rendre possible les évolutions nécessaires au maintien de l'entreprise.
- Prévoir de nouvelles emprises foncières pour l'avenir dans le prolongement de la zone d'activités de la Conterie.

#### 2. Consolider l'offre commerciale

- Le centre-ville doit conserver son rôle de centralité commerciale de proximité, en favorisant la création de nouveaux commerces ou l'extension des activités existantes.
- L'offre commerciale présente sur le site de La Croix aux Potiers est également maintenue.

#### 3. Préserver l'activité agricole

La préservation d'espaces agricoles péri-urbains et des paysages ruraux de qualité est un axe du projet communal et du SCoT. La commune souhaite assurer la protection et la pérennité de l'activité agricole en dédiant certains espaces à cette activité (secteur du Marais, Champs rond et Lormandière).

## OBJECTIF 5

### Préserver le patrimoine naturel et la qualité paysagère de la commune

Plusieurs sites naturels remarquables présents en frange d'urbanisation : la vallée de la Seiche, Lormandière (Espace Naturel Sensible), le Bois des Marais et le secteur bocager au Nord de la RD 34, méritent d'être protégés et valorisés.

#### 1. Protéger et renforcer les continuités naturelles

- En préservant les axes naturels majeurs et les continuités biologiques à l'échelle supracommunale (Vallée de la seiche, Lormandière, ...) et en assurant autant que possible ces continuités lors de la réalisation de travaux d'aménagement de voiries. Particulièrement, lors de la réalisation d'une voie nouvelle entre la ZAC de la Conterie et la RD34 et du futur giratoire, des dispositions seront prises pour restaurer au mieux les continuités écologiques.
- En préservant les connexions biologiques internes à la commune
- En préservant les sites remarquables (Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique, Espaces Naturels Sensibles)
- En affirmant les espaces de protection du SCoT (Champs urbains)
- En s'appuyant sur les liaisons écologiques existantes ou à créer pour assurer le lien entre la vallée de la Seiche et le parc des loisirs dans le cadre de l'aménagement du secteur sud.

#### 2. La gestion de l'eau : un enjeu majeur pour l'avenir

En cohérence avec les objectifs et actions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine et de la Directive Cadre Européenne (DCE) sur l'eau, les fonctions hydrologiques des cours d'eau et des zones humides doivent être rétablies.

- En assurant la cohérence entre urbanisation et hydrographie
- En limitant l'artificialisation des milieux
- En reconquérant la qualité des eaux aquatiques

#### 3. Préserver la qualité paysagère de la commune

La commune possède un cadre de vie de qualité grâce à la présence de ces espaces naturels mais également par la qualité de l'entretien de ces espaces paysagers. Le développement et le maintien de cet écrin de verdure seront affirmés dans le cadre des opérations nouvelles ou de renouvellement urbain.

- En protégeant et renforçant la trame bocagère
- En préservant le patrimoine bâti de la commune

## OBJECTIF 6

### Maîtriser et gérer les risques naturels

Les risques naturels auxquels la commune est exposée font l'objet, selon le type de risques, de mesures préventives ou de mesures plus restrictives comme l'interdiction de construire.

#### 1. Les risques d'inondation

La commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin de la Vilaine approuvé par arrêté préfectoral le 10 décembre 2007, sur le secteur de la vallée de la Seiche. Dans ce secteur, le règlement du PPRi s'impose à toutes nouvelles constructions ou aménagement. Le développement communal doit en tenir compte.

#### 2. Les risques liés à la nature des sols

Deux types de risques liés à la nature des sols sont connus sur la commune :

- **Zones d'effondrement**

Ce risque a son origine dans une activité humaine puisqu'il s'agit des zones d'effondrement liées à l'exploitation du calcaire à chaux sur le secteur ouest de la commune. Grâce à une étude géotechnique menée sur une partie de ce secteur, le risque a été identifié et hiérarchisé par des zones d'aléas fort, moyen et faible (voir le document annexé au rapport de présentation). La présence de ce risque est traduite dans le règlement du PLU, en indiquant les dispositions particulières relatives à chaque zone.

- **Phénomène de retrait gonflement des sols argileux**

Le sol dans la partie sud de la commune est composé d'argiles pouvant subir des phénomènes de retrait-gonflement. Une étude géotechnique a permis de bien préciser le risque qui devra être pris en compte dans l'aménagement des nouveaux quartiers au Sud.