



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

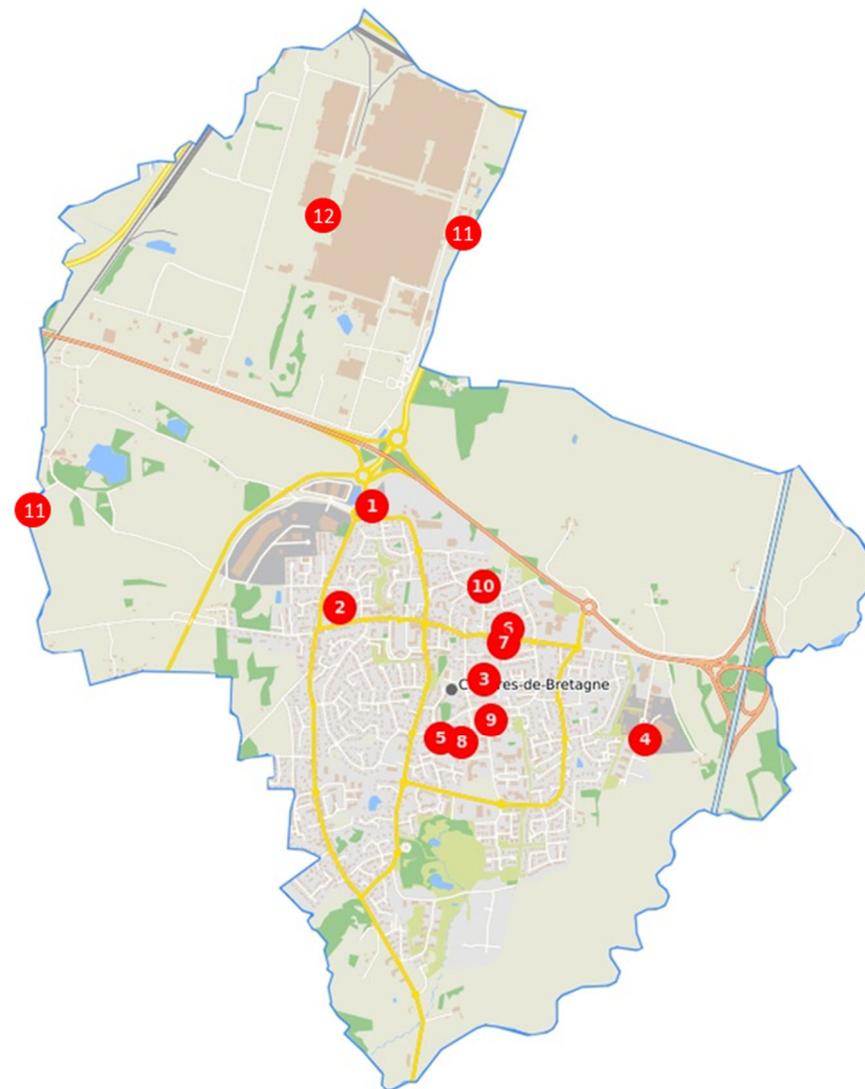
**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Chartres-de-Bretagne**

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur le secteur de la Croix aux Potiers..... 5
2. Accompagner le projet de renouvellement du secteur du square Théodore Botrel..... 7
3. Adapter la liaison piéton cycle sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Auditoire..... 10
4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de la Conterie 11
5. Préserver la qualité paysagère et environnementale du secteur des Janiques 13
6. Proscrire les constructions en second rang sur le secteur nord Antoine Chatel 15
7. Permettre et encadrer l'évolution urbaine de la rive sud de la rue Antoine Chatel..... 17
8. Accompagner le projet du secteur de l'avenue Joseph Maréchal 20
9. Autoriser l'aménagement des combles dans le tissu pavillonnaire existant 23
10. Interroger les évolutions du secteur nord-est du bourg..... 25
11. Protéger le patrimoine bâti 27
12. Prendre en compte les évolutions du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais . 29



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

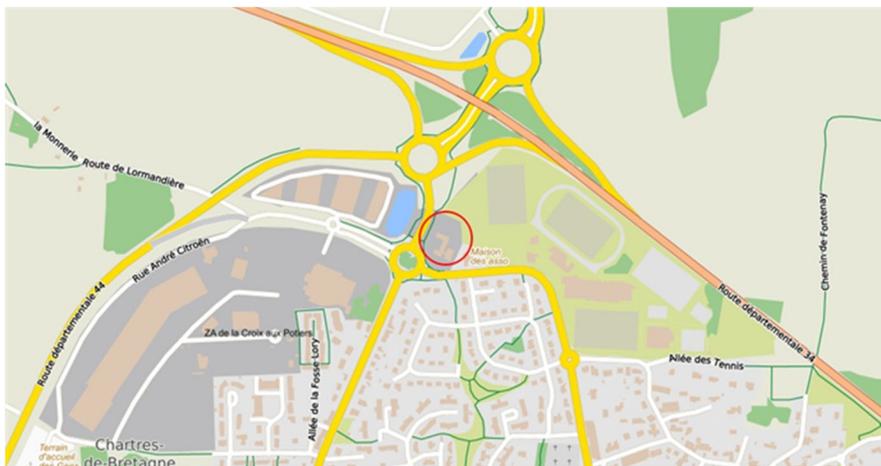
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »)
- Adapter les dispositions liées au retrait-gonflement des sols argileux (se référer à la fiche « Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche « Procéder à des ajustements divers »)

De plus, la commune et les personnes publiques associées peuvent avoir fait des observations sur les modifications concernant la commune. Ces avis sont consultables dans le dossier administratif du présent dossier d'enquête publique.

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur le secteur de la Croix aux Potiers

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord de la commune en bordure nord-est du rond-point de la Croix aux Potiers.



Présentation de la modification

Il s'agit de faire passer le zonage de ce secteur de U11d vers U11b.

Justification

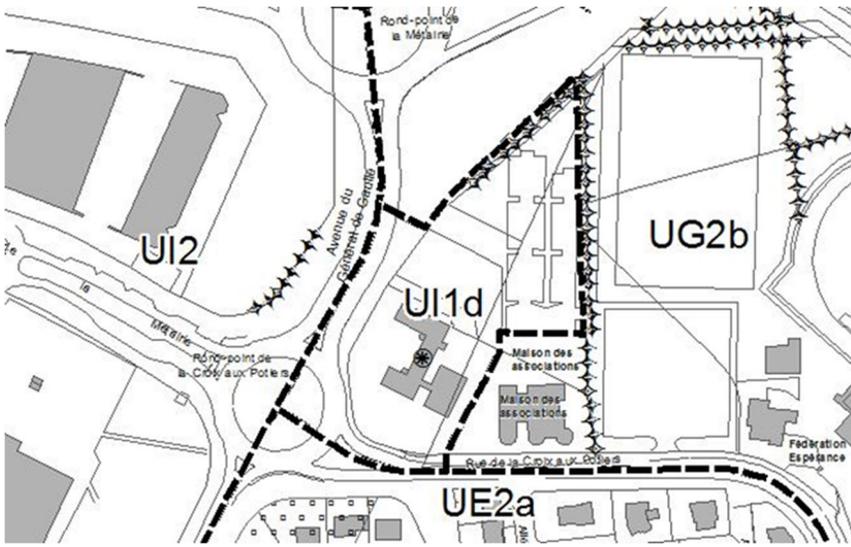
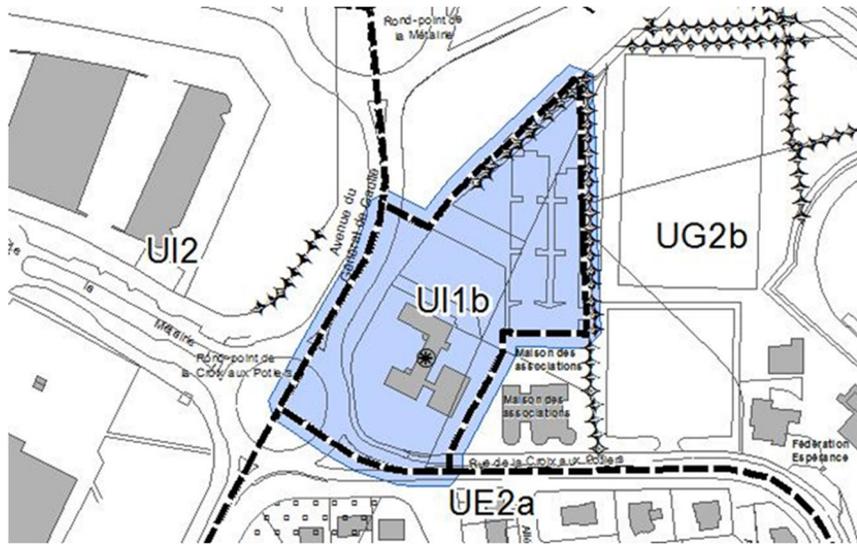
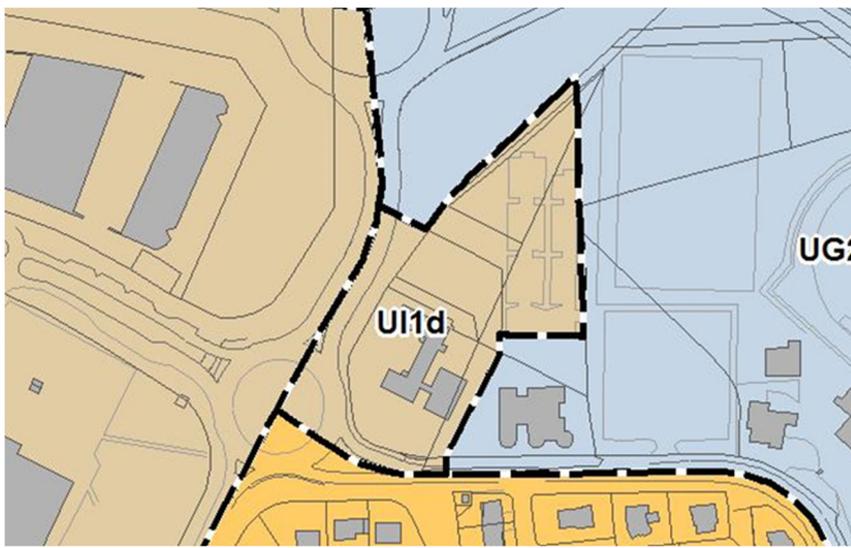
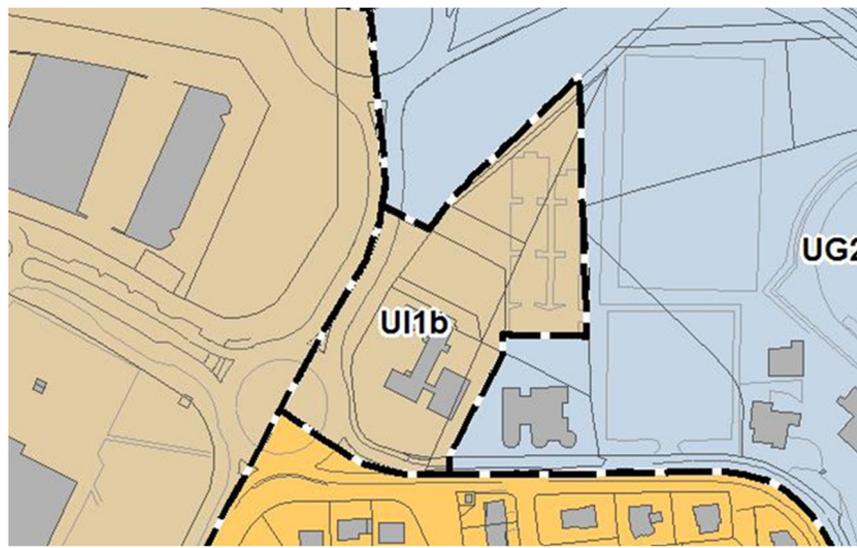
Afin de permettre le développement à terme d'un programme immobilier accueillant un projet de maison paramédicale et de clinique de Kinésithérapie, le zonage existant sur la parcelle concernée est adapté afin de répondre à la nouvelle architecture des zonages prévues dans le cadre de cette modification, en lien avec la mise en œuvre des nouveaux objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°152, 153
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 45

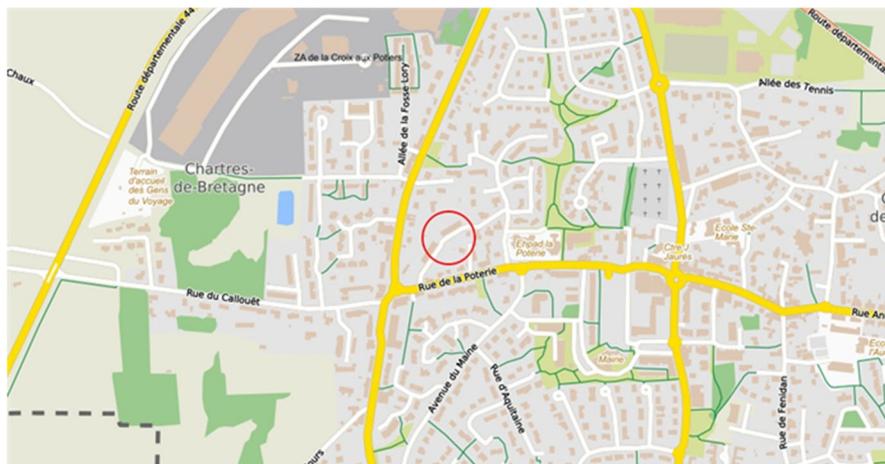
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°152, 153		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 45		

2. Accompagner le projet de renouvellement du secteur du square Théodore Botrel

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe en plein cœur de bourg, au nord-est du giratoire entre l'avenue du Général de Gaule et la rue de la Poterie.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage du UD2b vers du UO1 et d'adapter les hauteurs en R+2+A/C et le coefficient de végétalisation en V = 30% (B).

Justification

Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain sur le secteur Théodore Botrel, la commune souhaite donner plus de souplesse au projet architectural et urbain porté par le groupement Néotoa et le groupe Launay en terme réglementaire, du fait de sa maîtrise du

foncier. Le projet sera travaillé et négocié de ce fait, directement avec la commune, afin de faire émerger un projet qualitatif, innovant et ambitieux. L'insertion du projet, la qualité paysagère, la végétalisation, les gabarits et les hauteurs viendront dialoguer de manière cohérente avec l'environnement immédiat du projet.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°152
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°31
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°31

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

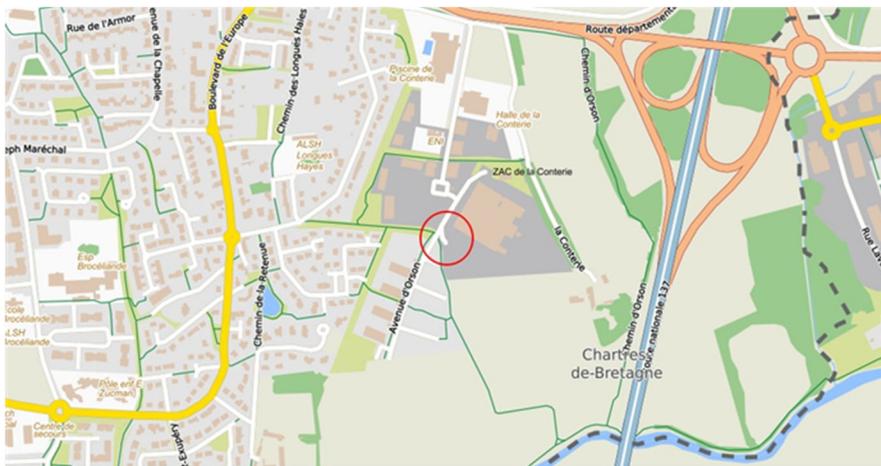
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°152</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 45</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°31</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°31</p>		

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de la Conterie

Localisation

La zone d'activité concernée par ces changements est la ZAE de la Conterie, située en partie est de la zone agglomérée de la commune.



Présentation de la modification

Il s'agit de faire passer le zonage de la ZAE de la Conterie de UI1b vers UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

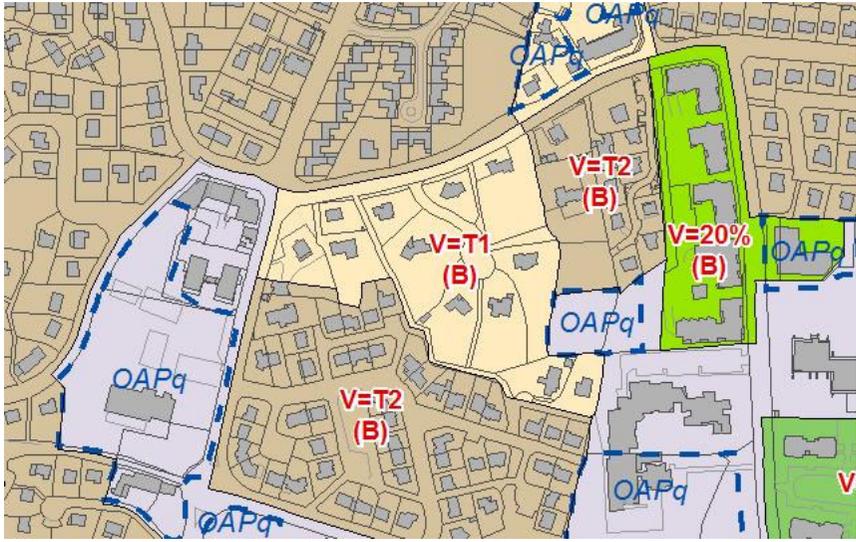
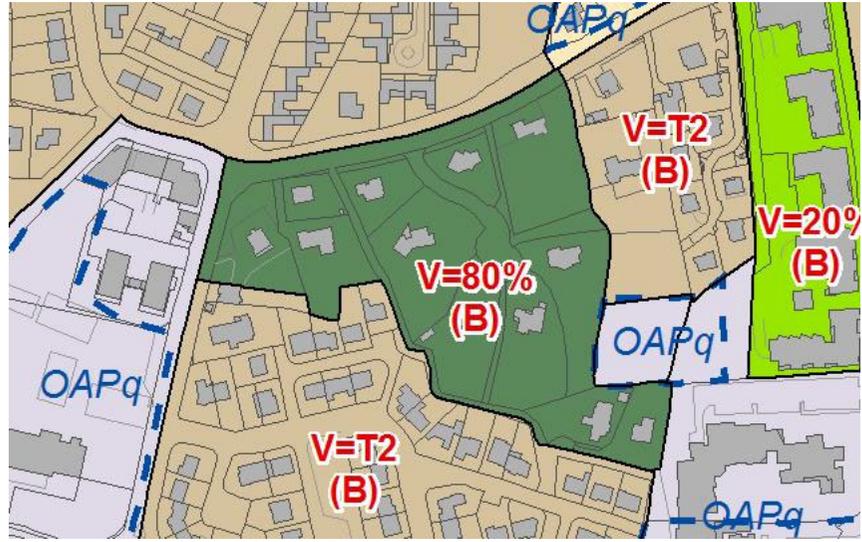
Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°160
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 35, 45

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

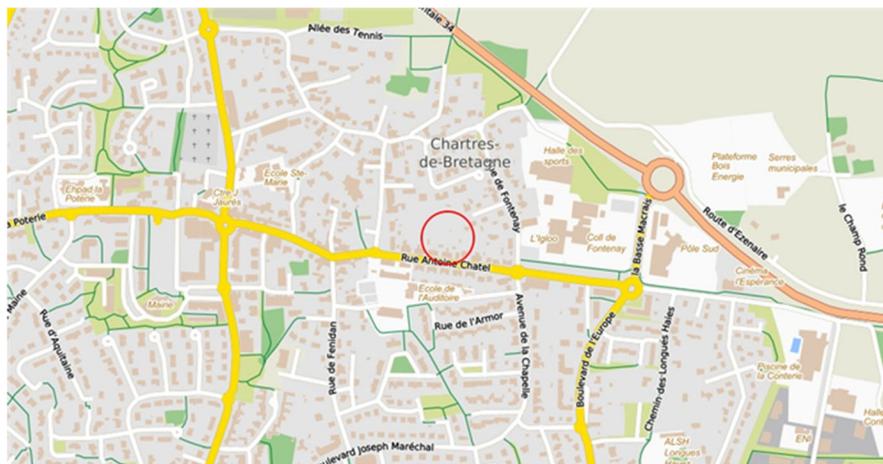
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°160		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 35, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°31		

6. Proscrire les constructions en second rang sur le secteur nord Antoine Chatel

Localisation

Le secteur concerne les fonds de parcelles des terrains en lanière qui sont situés au nord de la rue Antoine Châtel.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire passer le secteur du zonage UE2b vers du zonage UE2a.

Justification

Afin d'éviter la multiplication des constructions de second rang avec des divisions en drapeaux sur les parcelles concernées, le zonage est adapté en conséquence. Il s'agit d'éviter une urbanisation au coup par coup, multipliant les accès directs sur la rue Antoine Chatel et sans cohérence d'ensemble notamment en ce qui concerne les accès et les circulations automobiles.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°153, 160
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 35, 45

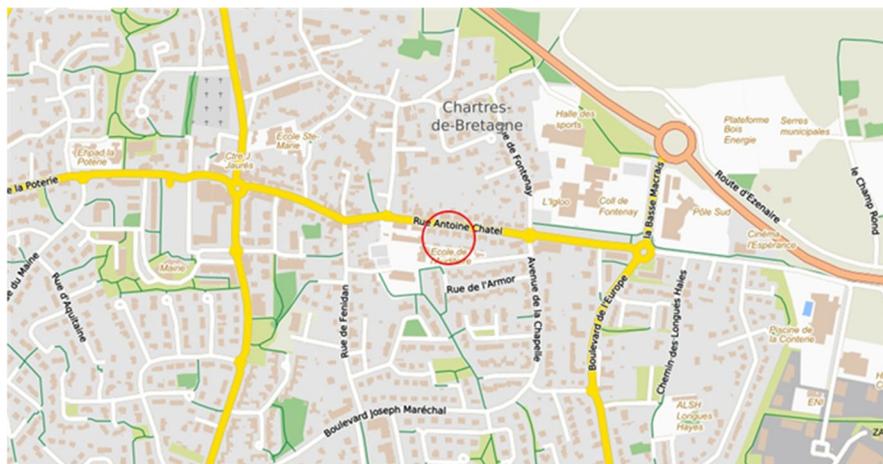
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°153, 160		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 35, 45		

7. Permettre et encadrer l'évolution urbaine de la rive sud de la rue Antoine Chatel

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au sud de la rue Antoine Chatel, entre le n°6 et le n°30.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage du UG2b et UE2b vers du UO1. Le coefficient de végétalisation est fixé à $V=30\%$ (B) et les hauteurs à $H=R+2$.

Justification

Dans le cadre d'un projet d'ensemble sur la rive sud de la rue Antoine Chatel, de nombreuses acquisitions foncières de long terme ont été effectuées par la commune et Rennes Métropole. La maîtrise foncière quasi complète de l'ensemble du secteur, permet d'envisager un changement de zonage plus ouvert, afin de commencer à travailler à des projets de renouvellement sur le périmètre concerné par la modification. Le projet aura pour ambitions de structurer la rue sur la partie sud avec la préservation du caractère paysager de cette entrée de ville et la réalisation de liaisons actives pour favoriser les mobilités à l'échelle communale et intercommunale.

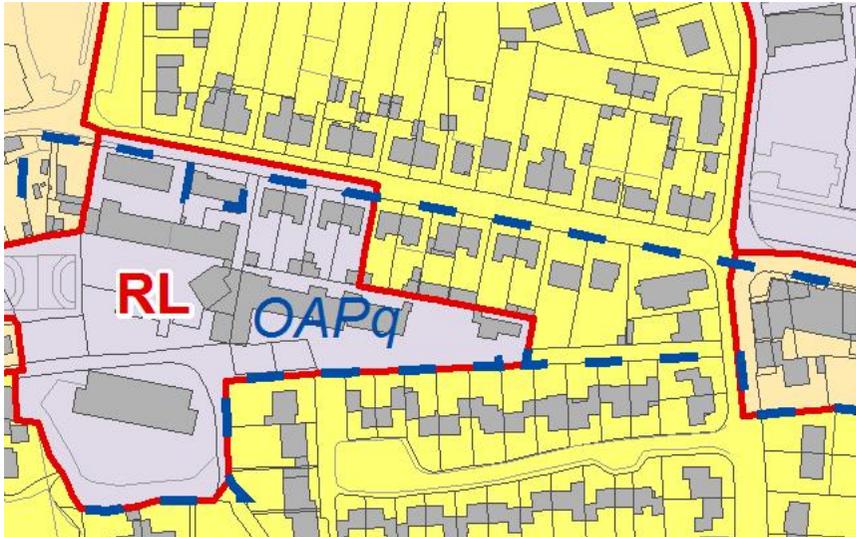
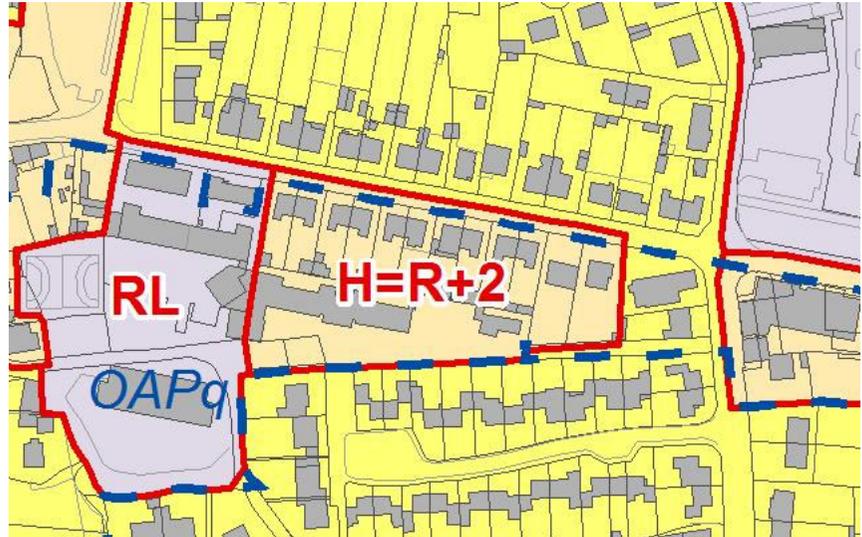
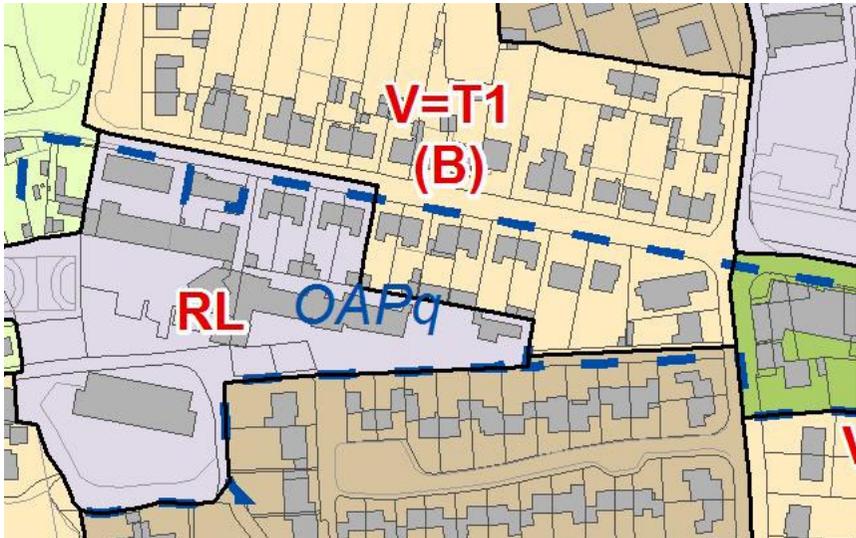
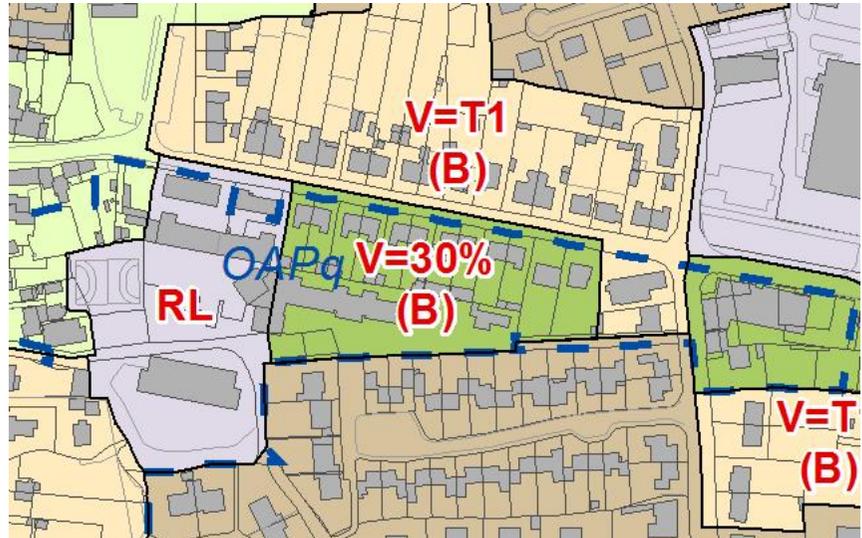
Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°153, 160
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 35, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°31
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°31

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

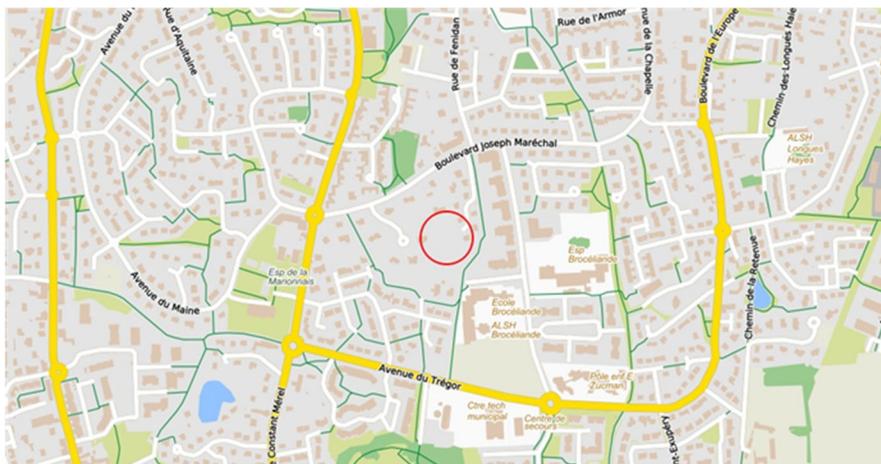
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°153, 160		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 35, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°31	 <p>Map showing the current zoning for D-2-2-1. The area is primarily yellow, with a red outline indicating the RL (Régulation de la Hauteur) zone and a blue dashed outline for the OAPq (Ouvrage d'Aménagement Paysager Qualitatif) zone.</p>	 <p>Map showing the proposed modification for D-2-2-1. The RL and OAPq zones are preserved, but a new red-outlined zone labeled $H=R+2$ is added to the right side of the OAPq zone.</p>
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°31	 <p>Map showing the current zoning for D-2-2-2. The area is primarily yellow, with a red outline for RL and a blue dashed outline for OAPq. A green-outlined zone labeled $V=T1(B)$ is located to the right of the OAPq zone.</p>	 <p>Map showing the proposed modification for D-2-2-2. The RL and OAPq zones are preserved. The $V=T1(B)$ zone is maintained, but a new green-outlined zone labeled $V=30%(B)$ is added to the right of the OAPq zone. Another $V=T1(B)$ zone is shown in the bottom right corner.</p>

8. Accompagner le projet du secteur de l'avenue Joseph Maréchal

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au niveau de l'avenue Joseph Maréchal, au sud du centre bourg de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire passer le secteur du zonage UG2b vers du UE2a. De plu les hauteurs passent à R+1+C et le coefficient de végétalisation à V=T2(B).

Justification

Depuis plus de 30 ans la commune de Chartres-de-Bretagne mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 2021, imposent désormais d'intensifier le renouvellement urbain à l'avenir afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Le renouvellement urbain relevant souvent d'opérations particulièrement complexes et longues (études, maîtrise foncière, ...), l'anticipation est donc nécessaire pour s'assurer de leur bonne mise en œuvre.

Si la ZAC des Portes de la Seiche va continuer de produire des logements d'ici 2030, la commune doit dès maintenant réfléchir aux secteurs qui poursuivront la dynamique de renouvellement et de dynamisation du centre-ville.

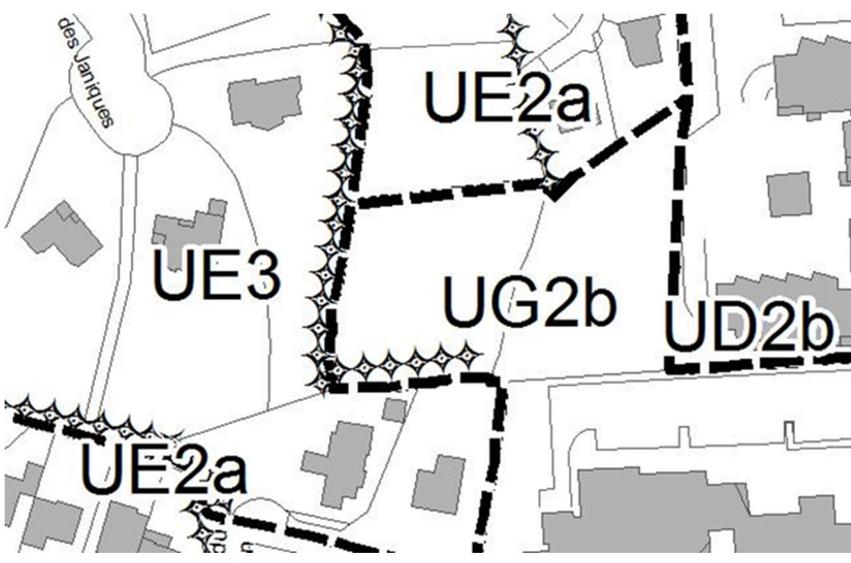
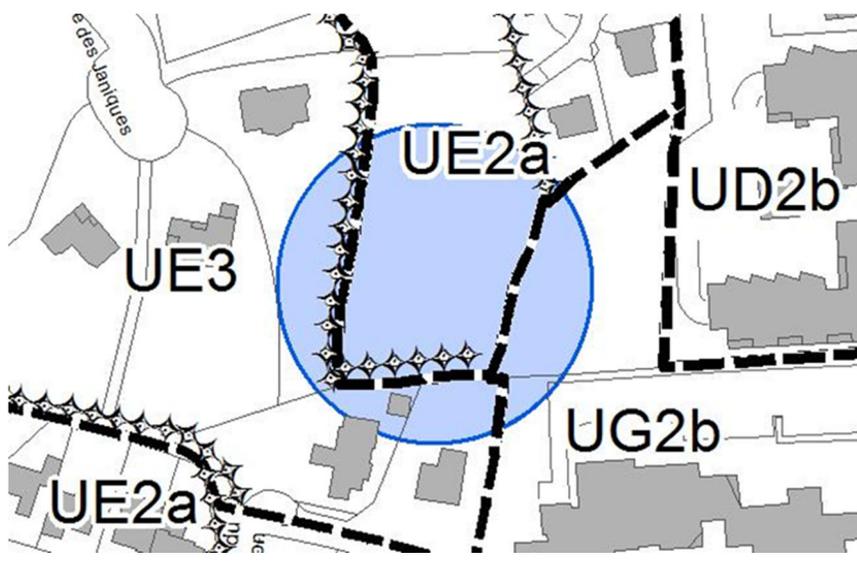
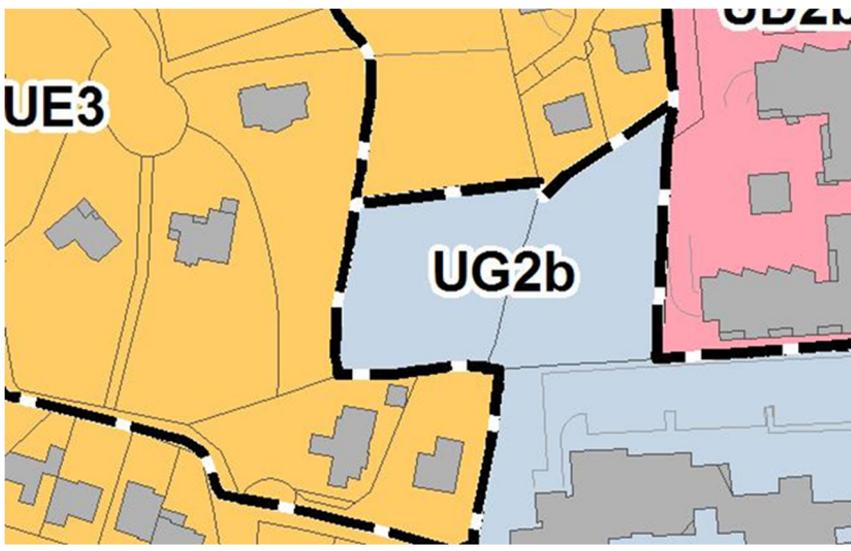
Il s'agit ici de permettre et d'encadrer les évolutions sur la parcelle A19, dans le cadre d'un projet immobilier de lotissement, avec densification du secteur, et notamment la question des accès automobile avec le passage via l'allée des Chênes.

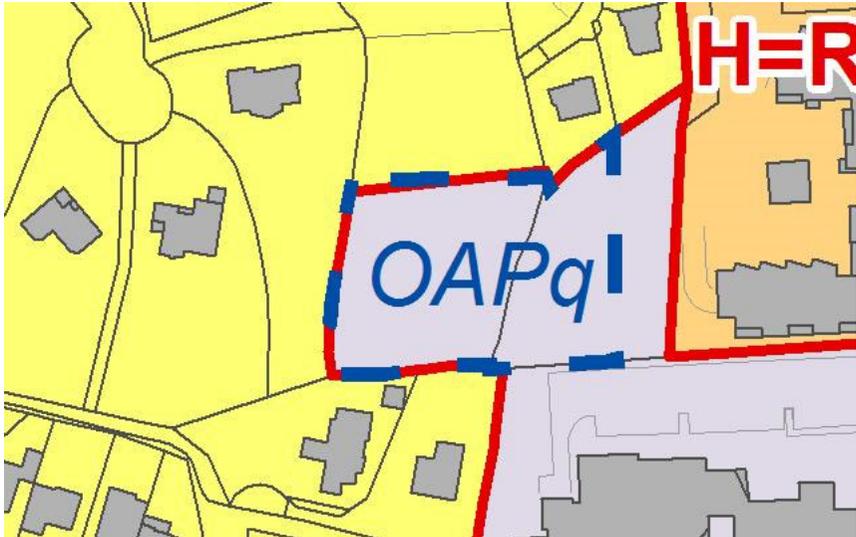
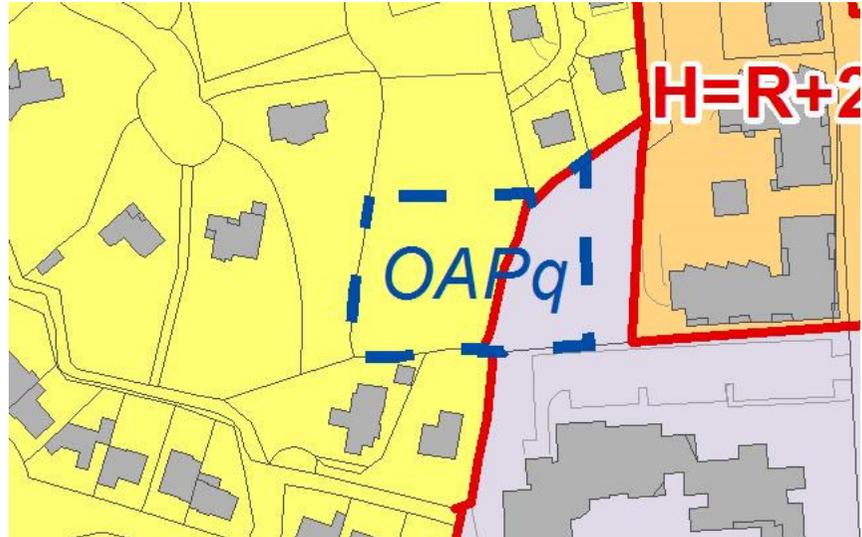
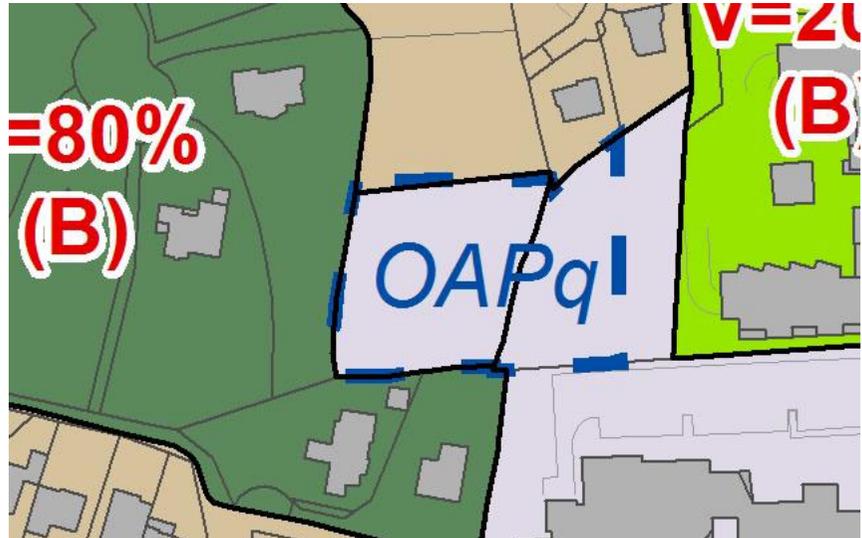
Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°160
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 35, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°31
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°31

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°160		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 35, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°31		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°31		

9. Autoriser l'aménagement des combles dans le tissu pavillonnaire existant

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe sur l'ensemble des tissus pavillonnaires de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire passer les règles de hauteurs sur le périmètre du zonage UE de R+1 à R+1+C.

Justification

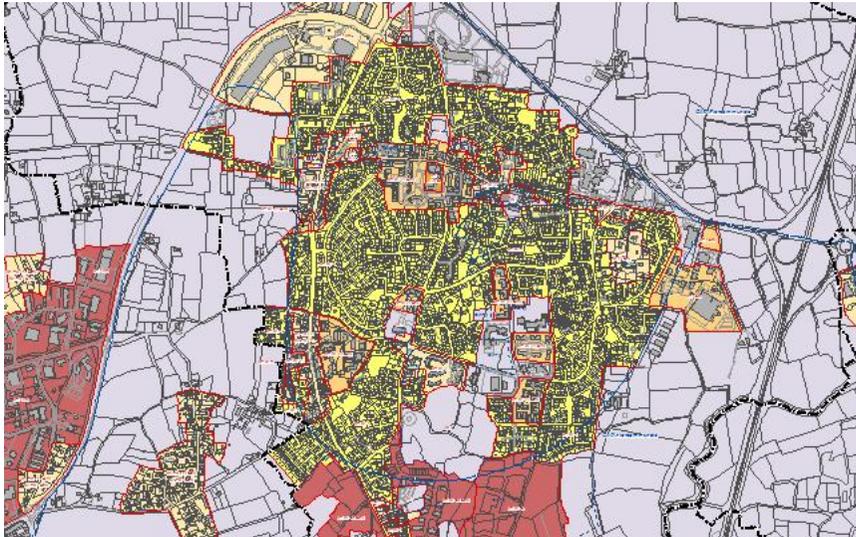
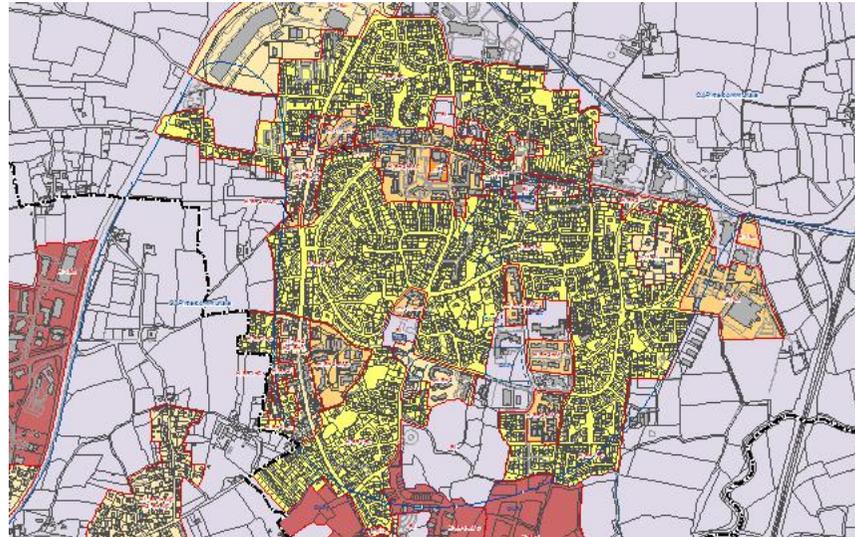
Il s'agit de permettre l'aménagement des combles dans le tissu pavillonnaire existant, afin d'intensifier les usages et de donner plus de possibilité d'évolutions aux maisons individuelles du cœur de bourg.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°28, 30, 31

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°28, 30, 31	 A detailed urban planning map showing various colored zones (yellow, red, orange, blue) and building footprints. The map is overlaid with a grid of street lines and property boundaries. The central area is predominantly yellow, indicating a specific planning zone.	 A detailed urban planning map showing various colored zones (yellow, red, orange, blue) and building footprints. The map is overlaid with a grid of street lines and property boundaries. The central area is predominantly yellow, indicating a specific planning zone. This map shows modifications to the existing plan, with some areas highlighted in red and orange.

10. Interroger les évolutions du secteur nord-est du bourg

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe sur le secteur nord-est du cœur de bourg, aux alentours de la rue Jules Robert, de la rue Jean Marie Paignon, de la rue du champ Dolent.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire passer le coefficient de végétalisation du secteur de $V=T1(B)$ à $V=80\%(B)$.

Justification

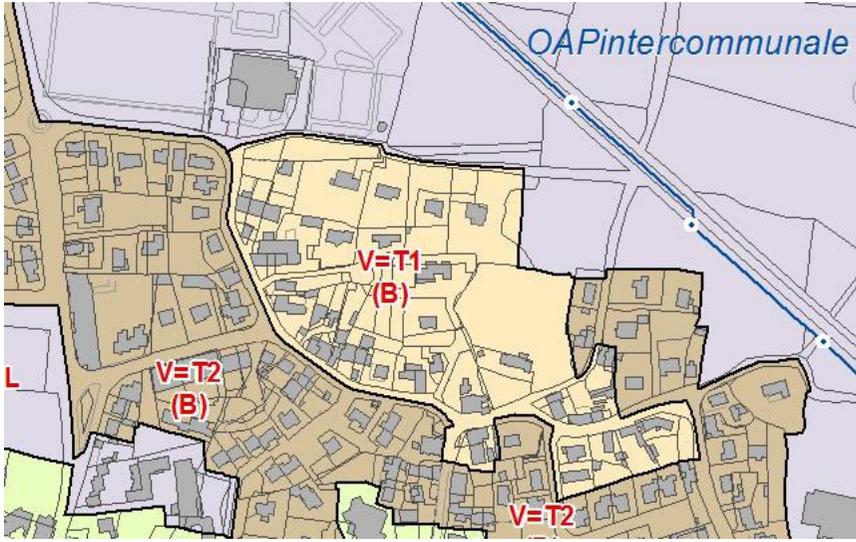
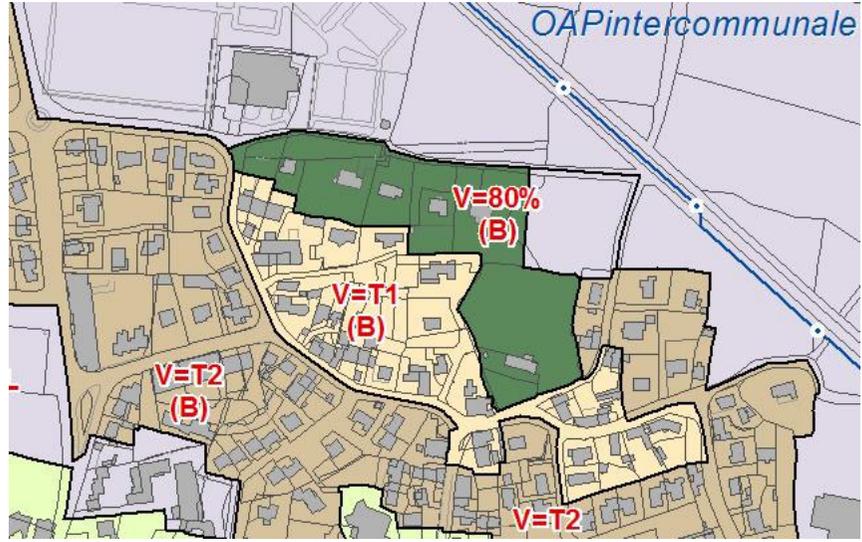
Les contributions lors de la concertation préalable effectuée sur cette procédure ont interrogé la pertinence et l'opportunité de mettre en œuvre un projet de densification sur ce secteur au regard de sa qualité environnementale et paysagère. À l'aune des différents arguments apportés, et de la rencontre faite avec les riverains en mairie avec les élus Chartrains, il a été décidé d'adapter le règlement du PLUi en faveur d'une plus forte préservation des caractéristiques naturelles et paysagères du lotissement du secteur de l'allée des Tennis. Aussi, le coefficient de végétalisation de ces secteurs va être significativement augmenté afin d'assurer, à ce stade, une préservation du secteur.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°28, 31

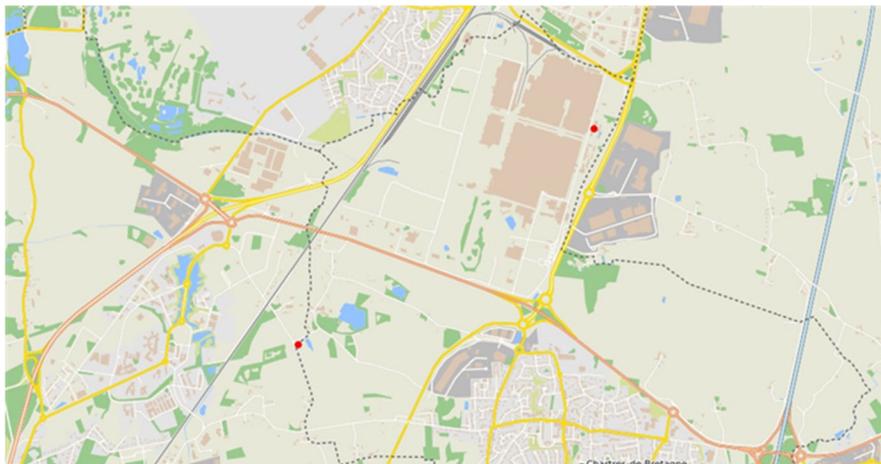
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°28, 31		

11. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : La Janais et/ou en secteur rural : lieu-dit Le Bas-Bois.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- La Janais : bâtiment administratif évalué en 1 étoile - n°63379
- Le Bas Bois : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63419

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus

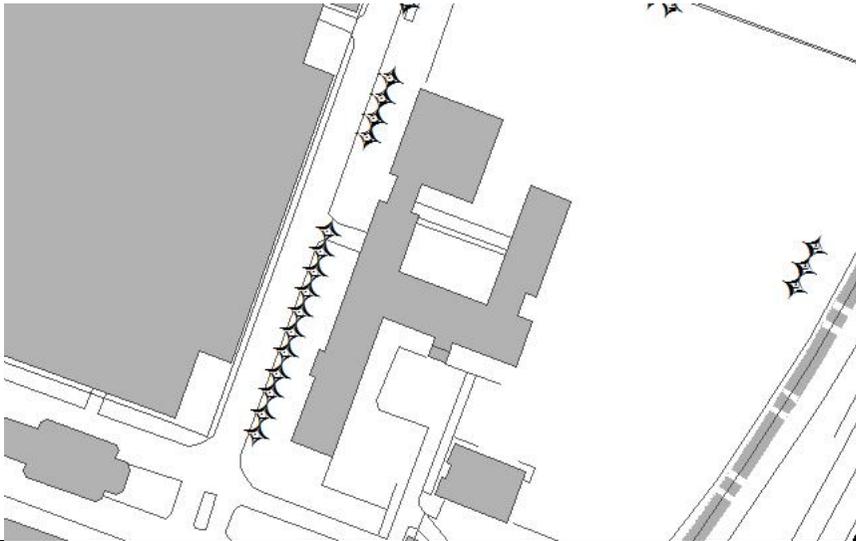
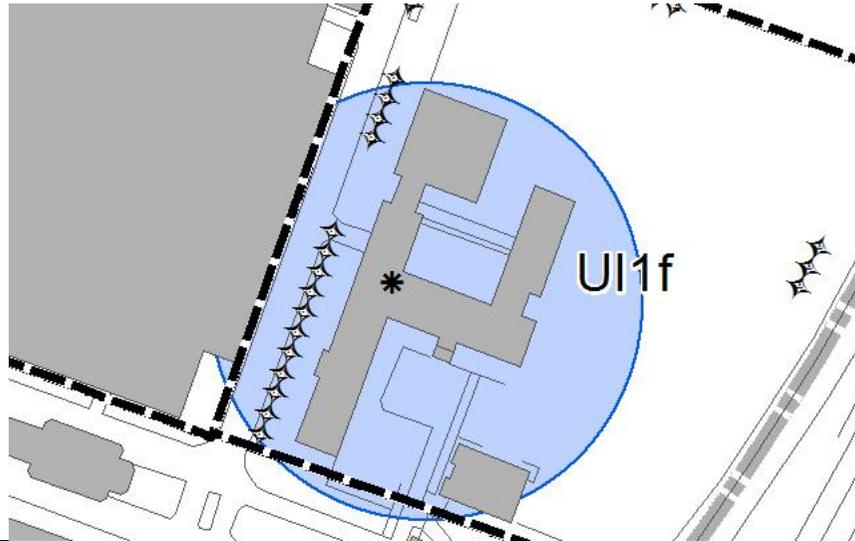
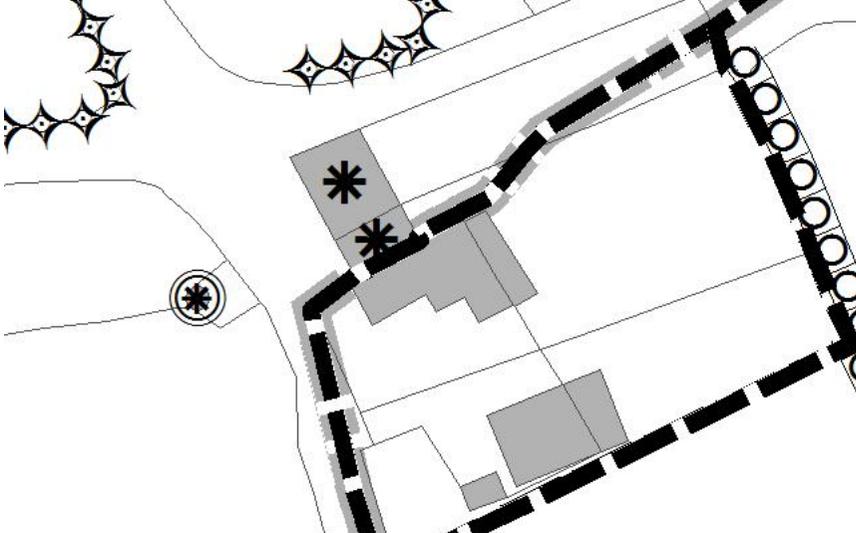
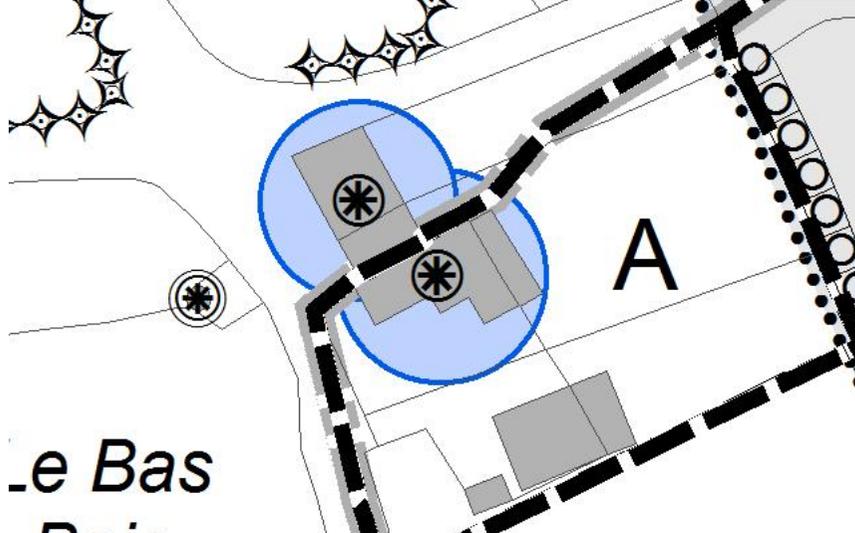
ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°144, 152, 153
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

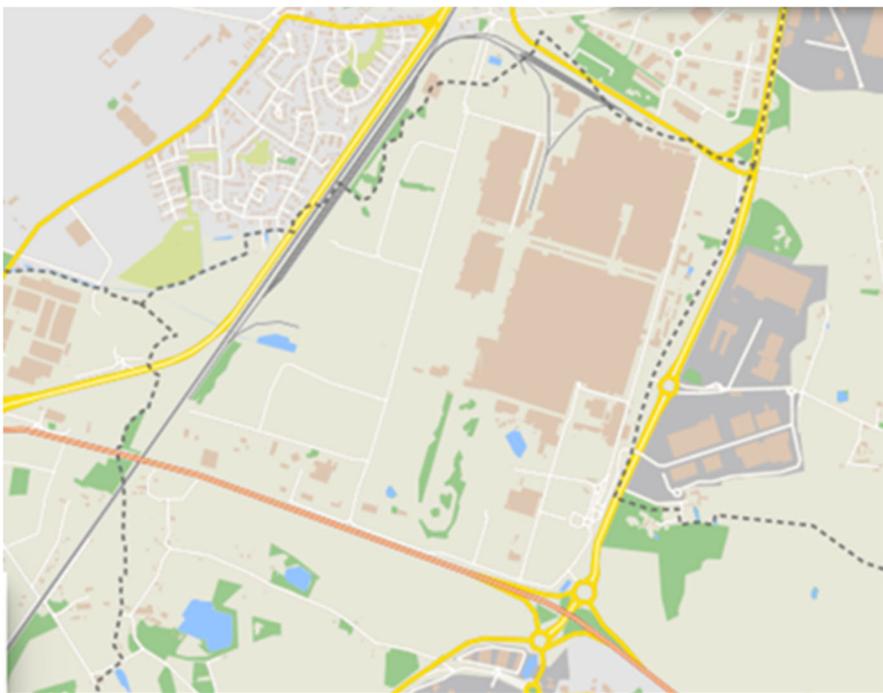
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°144, 153	<p data-bbox="349 233 450 256"><i>La Janais</i></p>  <p>This map shows the current zoning for La Janais. It features several buildings and a road. A dashed line indicates a boundary. There are several star-shaped symbols scattered across the area.</p>	<p data-bbox="1223 233 1323 256"><i>La Janais</i></p>  <p>This map shows the proposed modification for La Janais. A large blue circle highlights a specific area, labeled 'UI1f'. A star-shaped symbol is located within this highlighted area. A dashed line is also present.</p>
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°152	<p data-bbox="349 847 539 871"><i>lieu-dit Le Bas-Bois</i></p>  <p>This map shows the current zoning for lieu-dit Le Bas-Bois. It features a large building complex with two star-shaped symbols on the roof. A thick dashed line outlines a boundary. A circular symbol with a star is located to the left.</p>	<p data-bbox="1223 847 1413 871"><i>lieu-dit Le Bas-Bois</i></p>  <p>This map shows the proposed modification for lieu-dit Le Bas-Bois. A blue circle highlights a specific area, labeled 'A'. A star-shaped symbol is located within this highlighted area. A thick dashed line outlines a boundary. A circular symbol with a star is located to the left. The text 'le Bas Bois' is partially visible at the bottom.</p>

12. Prendre en compte les évolutions du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais

Localisation

Le site de la Janais est situé à la limite entre Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. Il est entouré par les voies RD 837, RD 177, RD 34 et la rue André Léo. Il accueille un site industriel.



Présentation de la modification, justification et conséquence sur le PLUi

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes "Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique" et "Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine".