



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

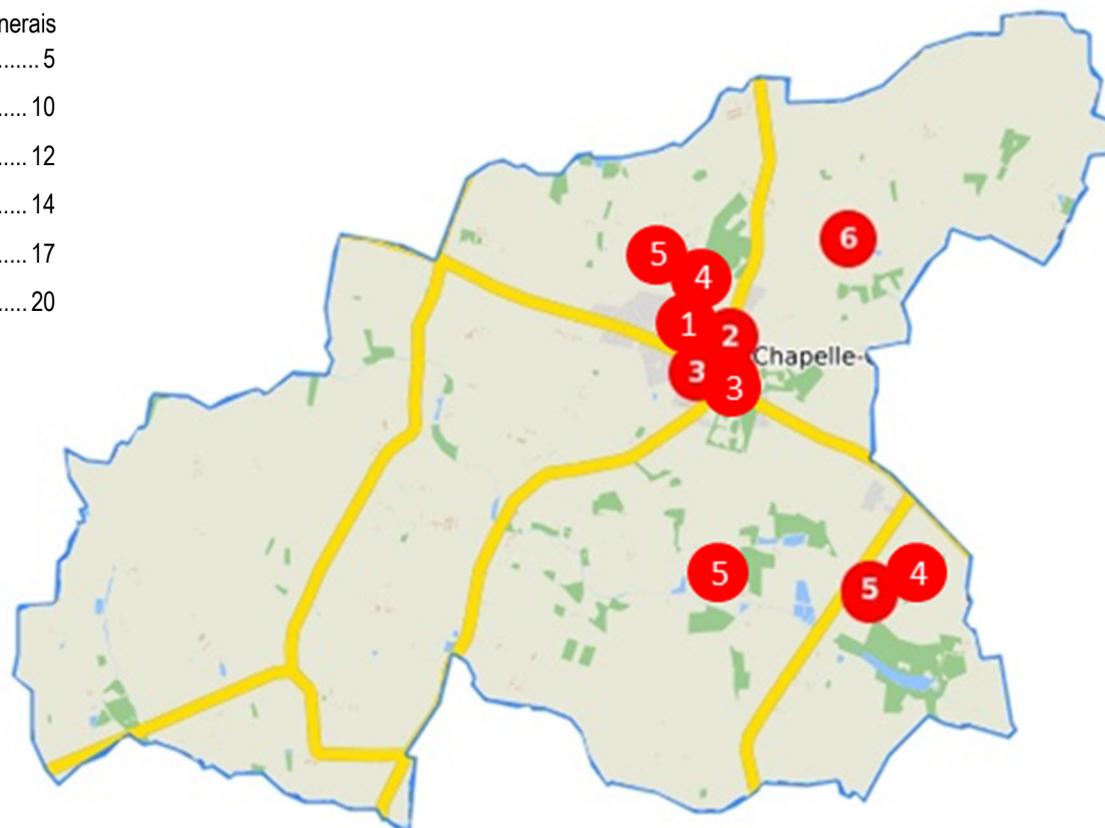
**Modifications envisagées sur le territoire des communes  
La Chapelle-Chaussée**

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 œuvre le projet de renouvellement urbain du secteur Montmuran Tavernerais .....	5
2. Renforcer le pôle socio-éducatif .....	10
3. Favoriser les mobilités en centre-bourg.....	12
4. Conforter une activité de tourisme aux lieux-dits L'Alleu et Chantelou.....	14
5. Protéger de nouveaux éléments du patrimoine paysager et naturel .....	17
6. Protéger le patrimoine bâti.....	20



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 :

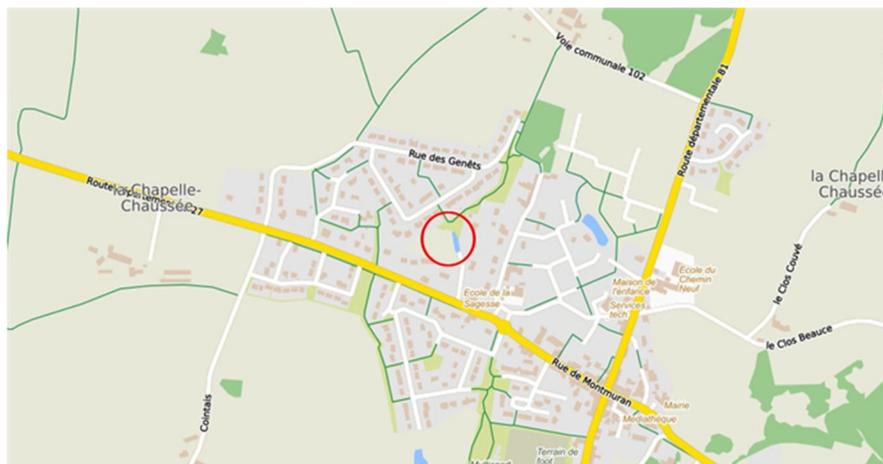
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »)
- 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 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 œuvre le projet de renouvellement urbain du secteur Montmuran Tavernerais

## Localisation

Il s'agit du secteur situé au nord-ouest du centre bourg entre les rues de Montmuran au sud, des Genêts au Nord et l'impasse de la Tavernerais à l'est.



## Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le périmètre et la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Montmuran Tavernerais", au sein de l'OAP communale, ainsi que les règles graphiques au plan de zonage et au plan du coefficient de végétalisation :

- le zonage évolue en UE2b (UE3 et UE2h aujourd'hui),
- le coefficient de végétalisation évolue en  $V = 30\%(B)$  (aujourd'hui  $V=50\%(B)$ ).

La carte "Les axes de développement de la Ville-Archipel" de l'OAP métropolitaine sera mise à jour du nouveau périmètre de l'OAP de quartier "Montmuran Tavernerais".

## Justification

Le secteur Montmuran Tavernerais se compose de vastes parcelles situées à l'arrière du front bâti, qui seront à terme mutables. Il comprend également la parcelle assiette d'un garage automobile dont la pérennisation de la vocation d'activité est toujours souhaitée.

Afin de répondre aux objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la commune a engagé une réflexion en faveur du renouvellement urbain. Elle a identifié de nouvelles emprises situées en périphéries du secteur Montmuran Tavernerais, qu'il s'avère nécessaire d'intégrer à son aménagement futur afin d'en garantir la cohérence.

C'est pourquoi le périmètre de l'OAP de quartier "Montmuran Tavernerais" a été élargi à ces emprises. La partie littérale de ce document a également été complétée et ajustée, afin notamment d'intégrer des objectifs de :

- potentiel de logements et de densité conformes au Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023, soit 30 logements à l'hectare ;
- qualité architecturale, par la préservation des éléments bâtis patrimoniaux existants et le respect de leurs caractéristiques architecturales pour les nouvelles constructions envisagées dans leur enceinte, ainsi que de qualité paysagère par la protection des éléments paysagers accompagnant ces bâtis patrimoniaux ;

Il est également prévu que l'aménagement de la partie résidentielle soit réalisé dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Ces évolutions sont complétées d'adaptations des règles graphiques, dont l'objectif est de donner davantage de droits à construire afin de répondre aux objectifs de densités du PLH :

- le zonage évolue en UE2b, zone dans laquelle les règles d'implantation sont plus souples et la possibilité de nouvelles constructions à l'arrière est donnée ;
- le coefficient de végétalisation diminue à  $V = 30\%(B)$ .



## Conséquence sur le PLUi

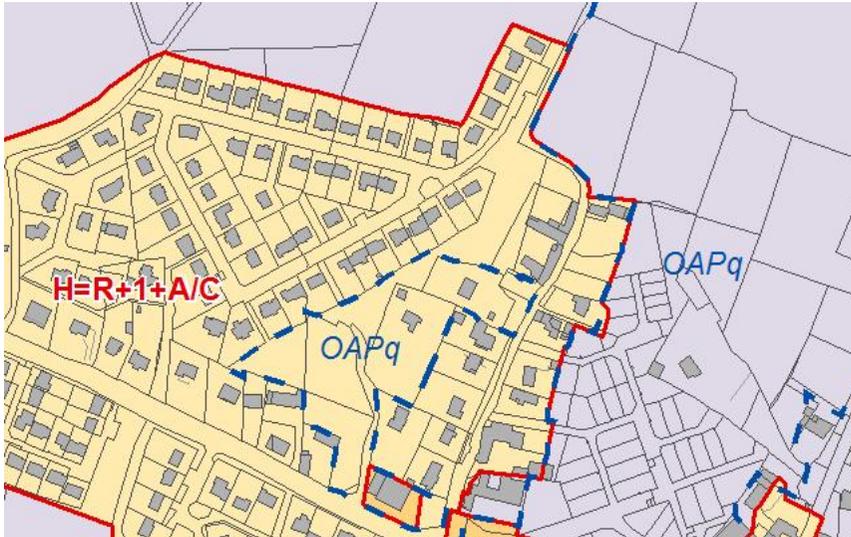
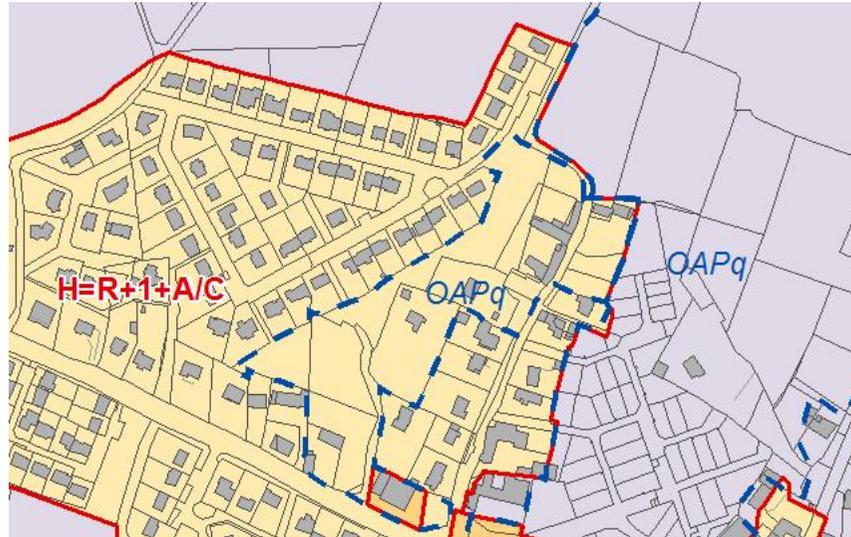
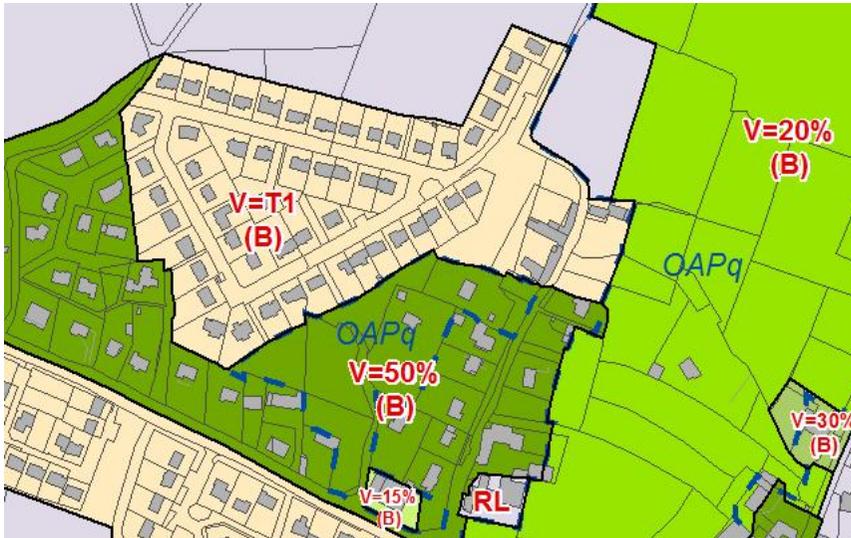
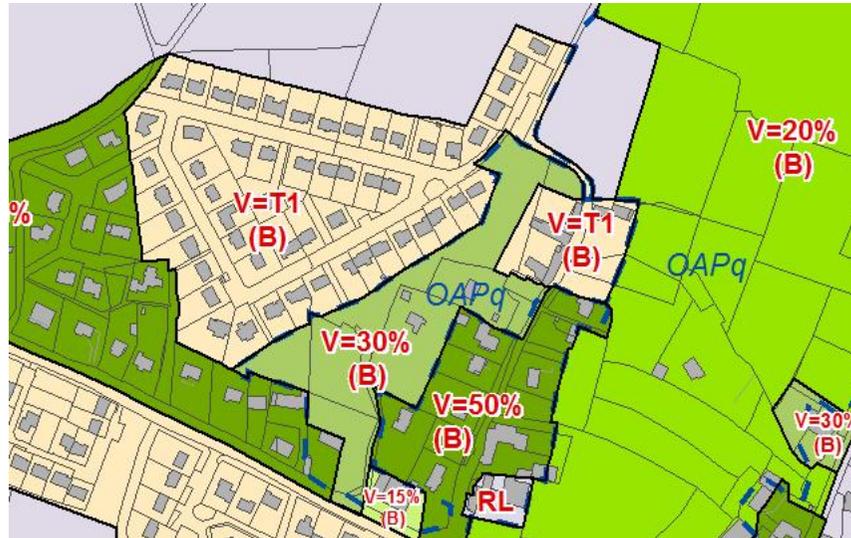
---

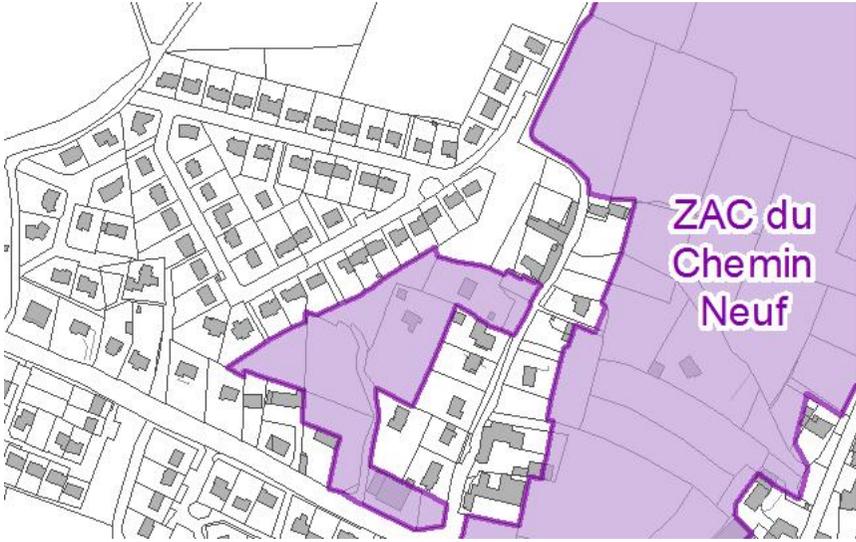
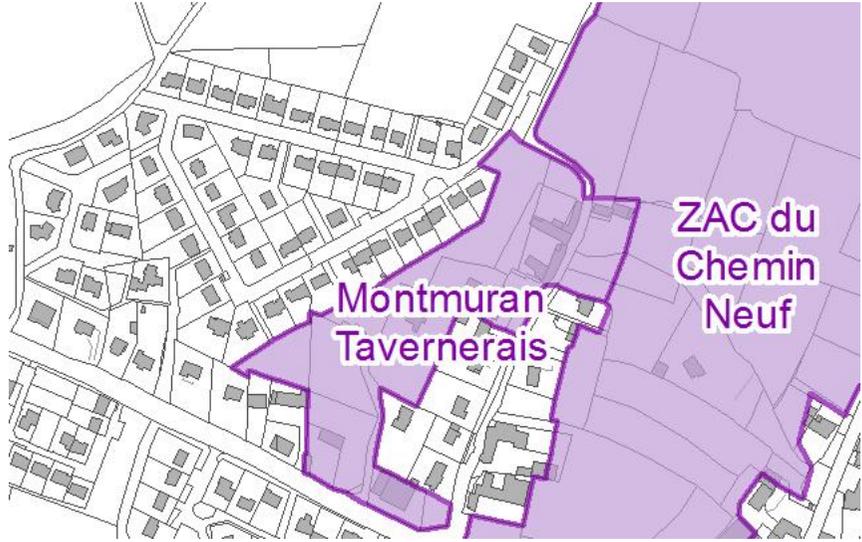
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°008
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 05, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°03
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°03
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°02

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.



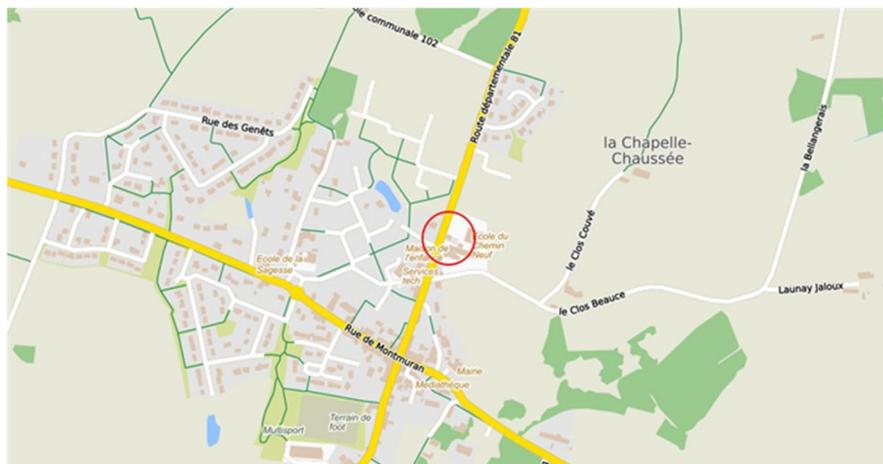
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°03		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°03		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°02	 <p>ZAC du Chemin Neuf</p>	 <p>Montmuran Taverneraïis</p> <p>ZAC du Chemin Neuf</p>

## 2. Renforcer le pôle socio-éducatif

### Localisation

Il s'agit du secteur situé au nord du centre-bourg, en rive est de la rue du Lavoir (RD81) et aux abords immédiats de la maison de l'enfance.



### Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer un emplacement réservé (n°741) au profit de la commune au plan de zonage et à la liste des autres emplacements réservés.

### Justification

L'arrivée de nouveaux habitants à la Chapelle-Chaussée ainsi que sur les communes proches crée de nouveaux besoins en équipements et services.

Afin de garantir l'adaptation de la capacité des équipements publics aux nouveaux besoins communaux et intercommunaux, la commune envisage la création d'un pôle socio-éducatif,

qui permettra l'extension des équipements existants (maison de l'enfance), voire l'accueil de nouveaux équipements (cantine scolaire par exemple).

Il convient de créer une enceinte cohérente à ce pôle. C'est pourquoi un nouvel emplacement réservé numéro 741 est créé au bénéfice de la commune au plan de zonage ainsi qu'à la liste des emplacements réservés, pour l'équipement socioéducatif.

Toute construction ou aménagement dont la destination sera différente de celle prévue par cet emplacement réservé y sera interdite.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°008
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

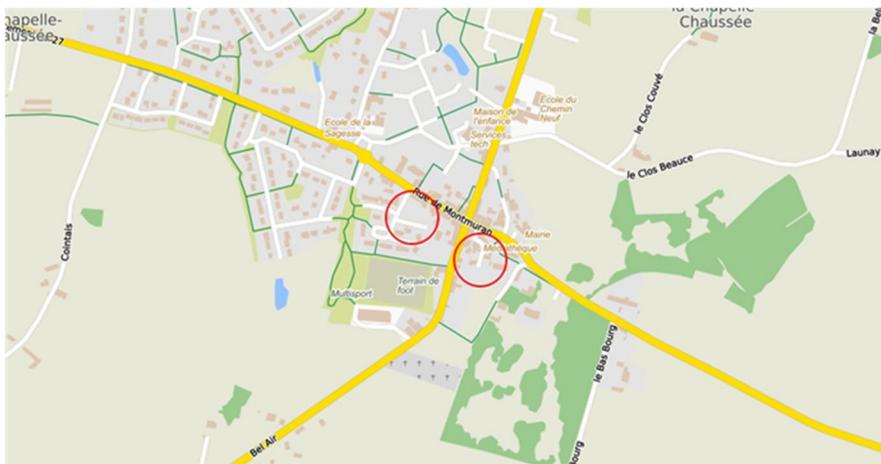
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°008		

## 3. Favoriser les mobilités en centre-bourg

### Localisation

Il s'agit des secteurs situés rue de Montmuran, aux abords de l'église, ainsi qu'allée des Châtaigniers.



### Présentation de la modification

La modification consiste à :

- ajuster l'emprise de l'emplacement réservé n°232 pour création d'un cheminement doux depuis la rue de Montmuran vers le cimetière,
- ajouter un nouvel emplacement réservé n°742 pour création d'un parking public allée des Châtaigniers.

Ces dispositions sont traduites au plan de zonage et à la liste des autres emplacements réservés.

### Justification

Conformément à son projet communal visant à promouvoir une politique de déplacements globale et cohérente, la commune souhaite donner davantage de place aux mobilités douces en centre-bourg tout en répondant aux besoins de stationnement automobile.

C'est dans ce cadre qu'avait été imaginé un cheminement doux reliant la rue de Montmuran au cimetière. Le tronçon nord de cette liaison existe et la commune souhaite le rendre public. C'est pourquoi il avait été traduit au plan de zonage par l'emplacement réservé n°232 ; or le tracé de cette servitude avait été trop largement défini. Il convient donc de le réduire afin de l'ajuster à l'existant.

Par ailleurs, allée des Châtaigniers, est créé un emplacement réservé n° 742, au profit de Rennes Métropole, pour la création d'un parking public. Celui-ci complétera le stationnement présent rue de Montmuran et permettra de conforter les commerces et services du centre-bourg.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°008
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

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°008		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°008		

## 4. Conforter une activité de tourisme aux lieux-dits L'Alleu et Chantelou

### Localisation

Le lieu-dit L'Alleu se situe au sud d'est de la commune et le lieu-dit Chantelou au nord du bourg.



### Présentation de la modification

La modification consiste à créer au plan de zonage un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Loisir/Tourisme sur chacun de ces deux sites :

- L'Alleu : passage de la zone A (aujourd'hui) à la zone AI au plan de zonage, pour un potentiel de constructibilité maximal de 150 m<sup>2</sup> défini au règlement littéral ;
- Chantelou : passage de la zone N (aujourd'hui) à la zone NI, pour un potentiel de constructibilité maximal de 40 m<sup>2</sup> défini au règlement littéral.

### Justification

Le Manoir de l'Alleu accueille un ensemble d'hébergements touristiques depuis 2006, composé d'une chambre d'hôtes, de gîtes et de cabanes dans les arbres. Le site de Chantelou compte 2 gîtes, depuis 2002. L'objectif est de conforter l'activité économique existante sur les deux sites par l'accueil de nouveaux hébergements, et à l'Alleu de diverses locaux techniques (abris, sanitaires etc...).

Les zonage AI et NI permettent une évolution raisonnée de l'activité, en autorisant un potentiel de constructibilité maximal de 150 m<sup>2</sup> à l'Alleu et de 40 m<sup>2</sup> à Chantelou.

Les zones AI et NI correspondent à un STECAL, or ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage des deux projets de créations d'hébergement étant compris dans des secteurs limités, la création de ces deux STECAL Loisir/Tourisme (AI) est prévue.

Ces évolutions sont mentionnées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

Par ailleurs, elles sont complétées par des protections paysagères au plan de zonage :

- Extension de l'Espace Boisé Classé (EBC) à Chantelou en complément de la protection paysagère l'existante ;
- Création d'Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) à l'Alleu afin de protéger des haies et des boisements existants.

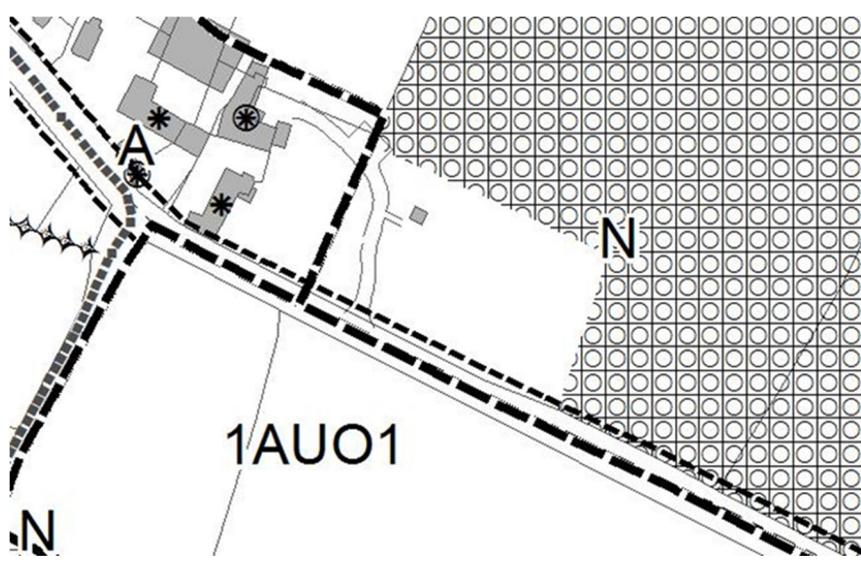
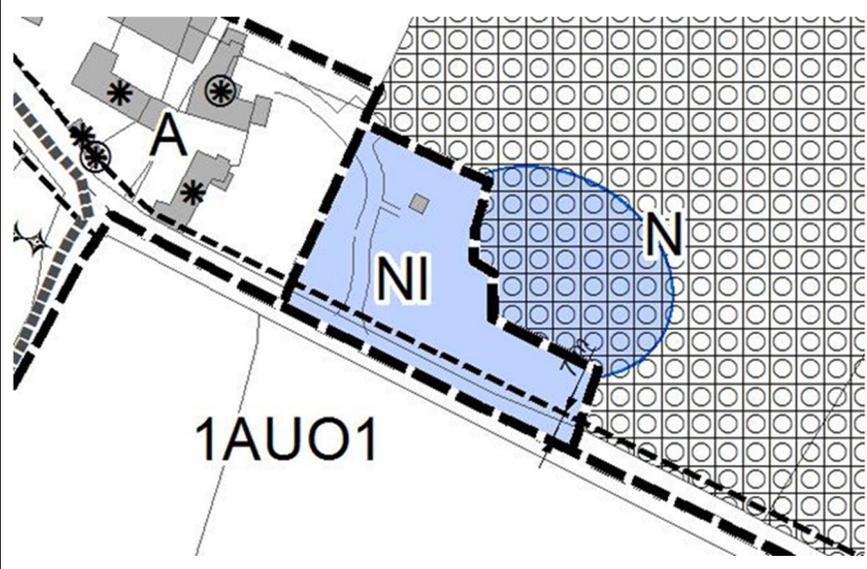
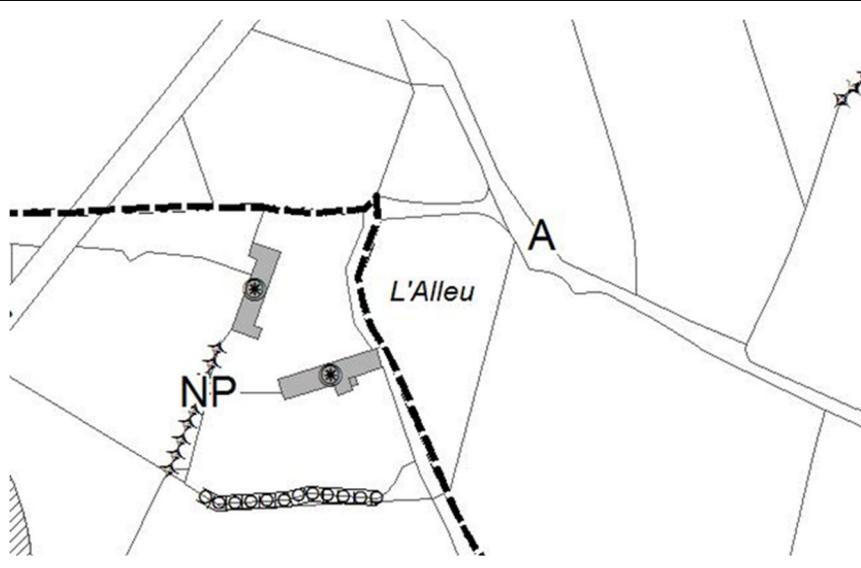
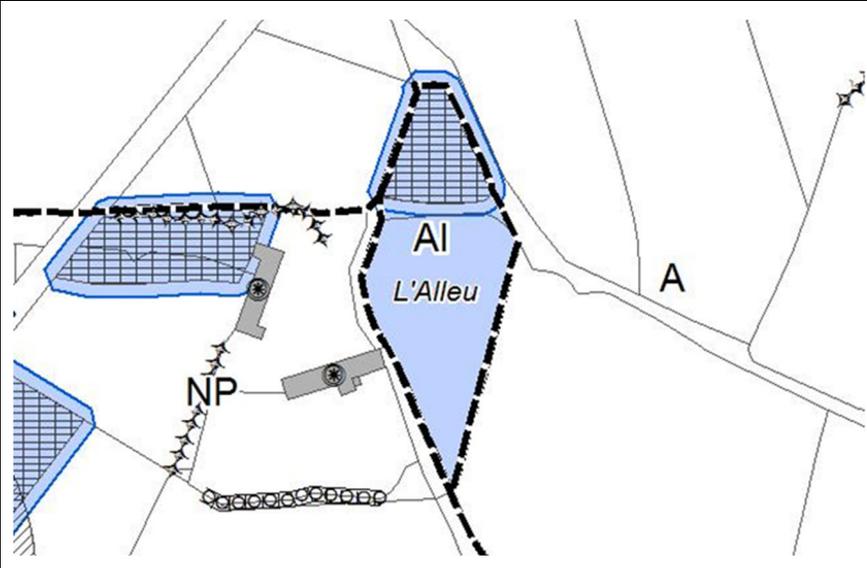
Une présentation globale des STECAL est disponible dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » (fiche « Encadrer le développement des constructions en campagne »)

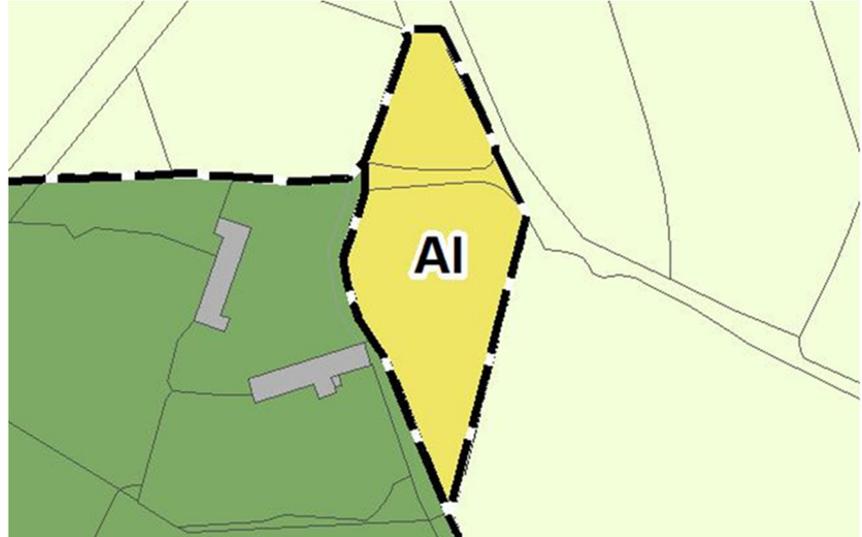
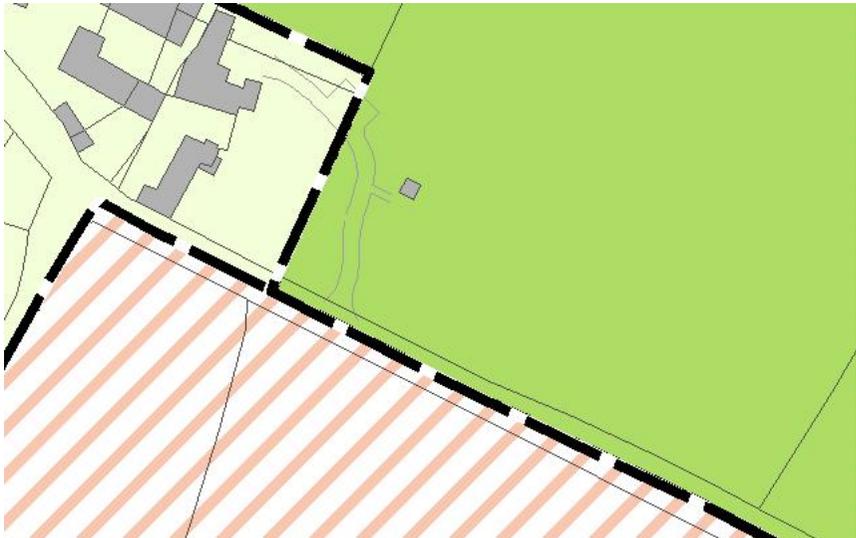
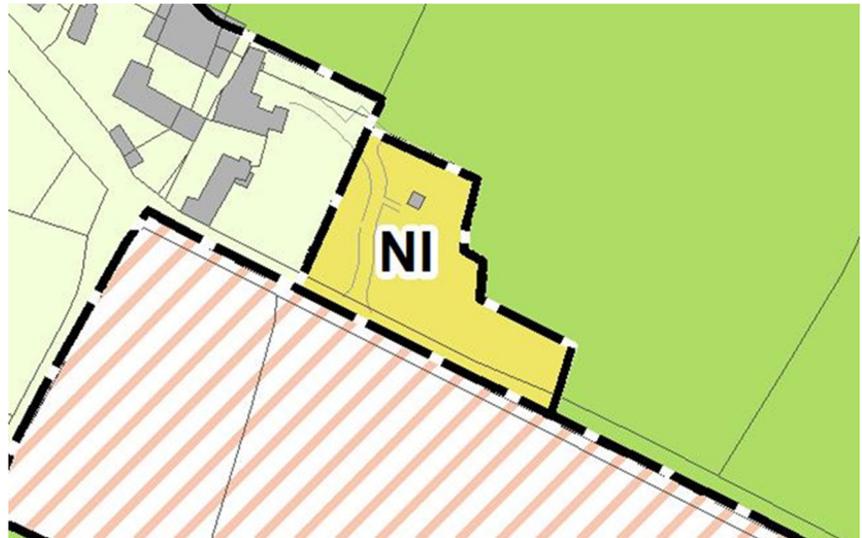
### Conséquence sur le PLUi

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

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°008, 011
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 05, 06, 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.

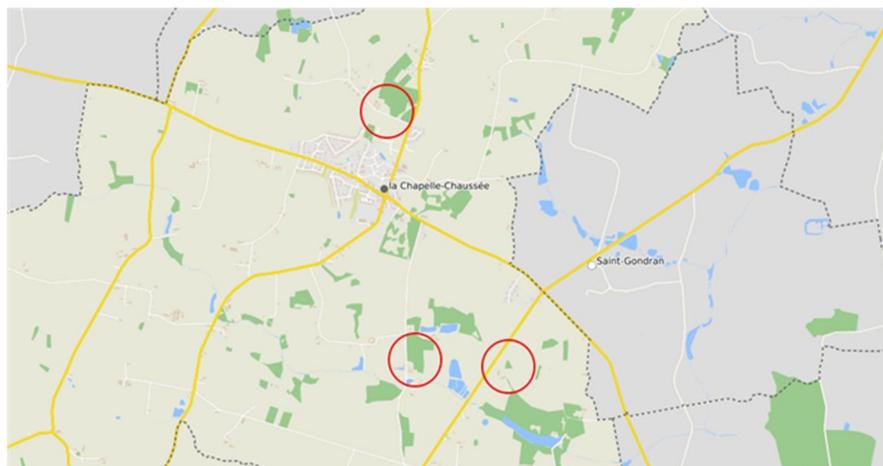
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°008		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°011		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 05, 06, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 45		

## 5. Protéger de nouveaux éléments du patrimoine paysager et naturel

### Localisation

Les éléments du patrimoine paysager et naturel visés se situent aux lieux-dits L'Alleu, Chantelou et Le Chatellier.



### Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer de nouveaux espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) au plan de zonage et à les intégrer à l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine.

### Justification

Certains boisements de valeur paysagère et/ou écologique n'ont pas été protégés au PLUi en vigueur. C'est le cas :

- d'un boisement à Chantelou situé en continuité du vaste boisement existant et d'ores et déjà protégé,
- d'un boisement à Le Chatellier, prolongeant l'existant, également protégé,
- de plusieurs boisements présents au domaine de L'Alleu.

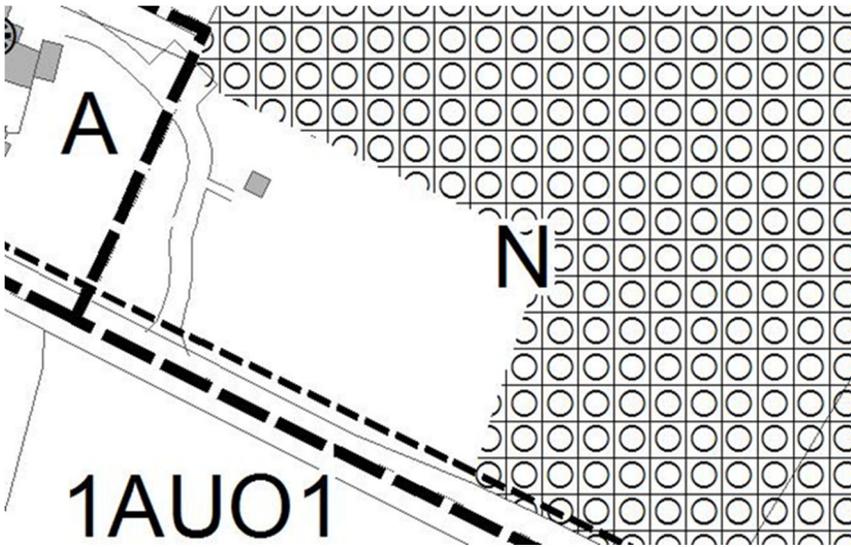
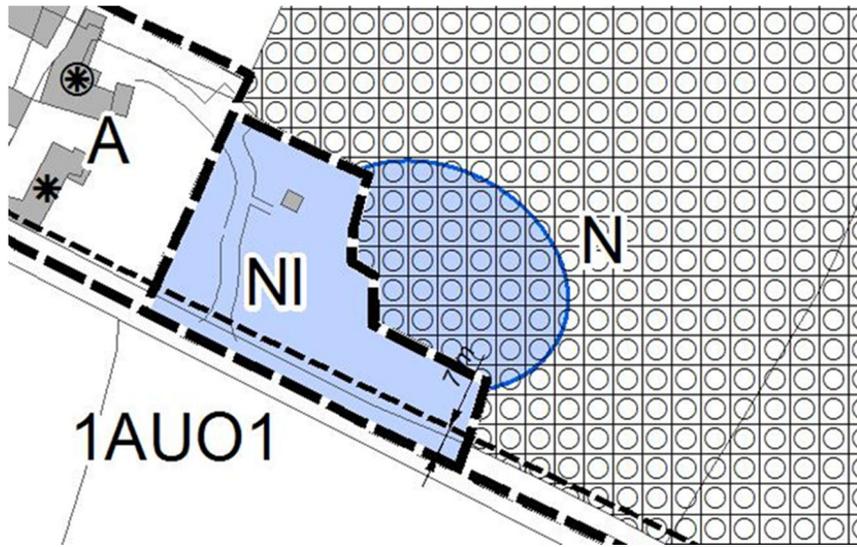
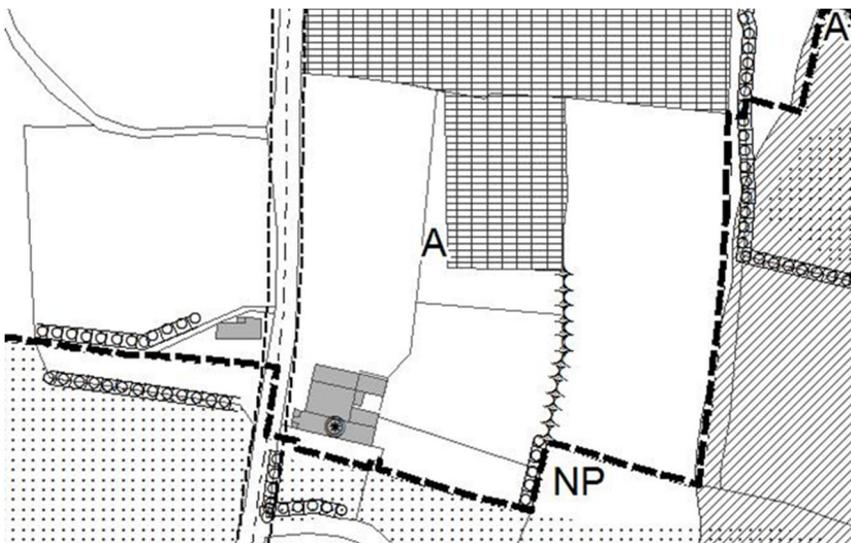
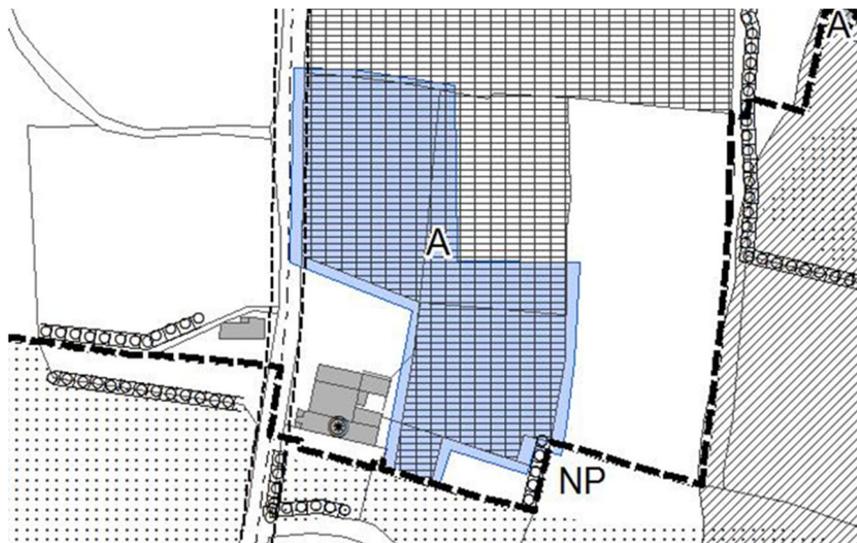
C'est pourquoi ils sont protégés au plan de zonage au titre des EIPE (repérées par des surfaciques) et également reportées au plan "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue" de l'OAP métropolitaine.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°008, 011

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.

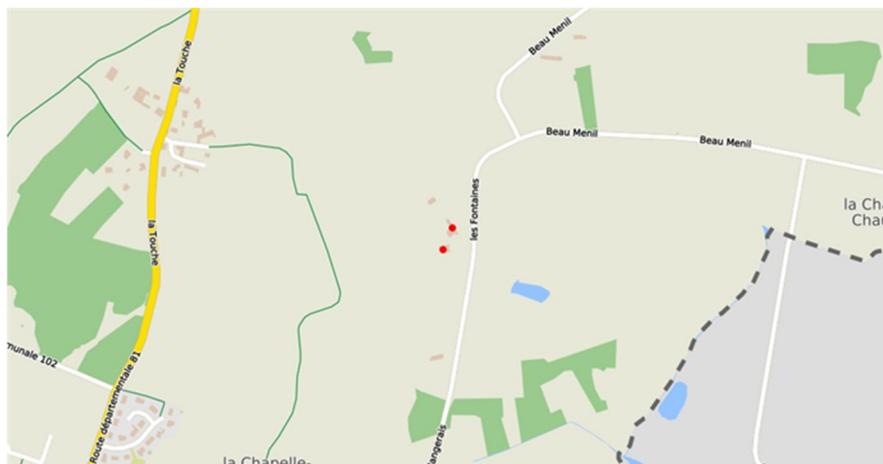
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°008		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°011		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°011		

## 6. 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 rural : Les Fontaines.



### Présentation de la modification

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

- 13 les Fontaines : logis évalué en 3 étoiles - n°63426
- 11 les Fontaines : double dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63427

### Justification

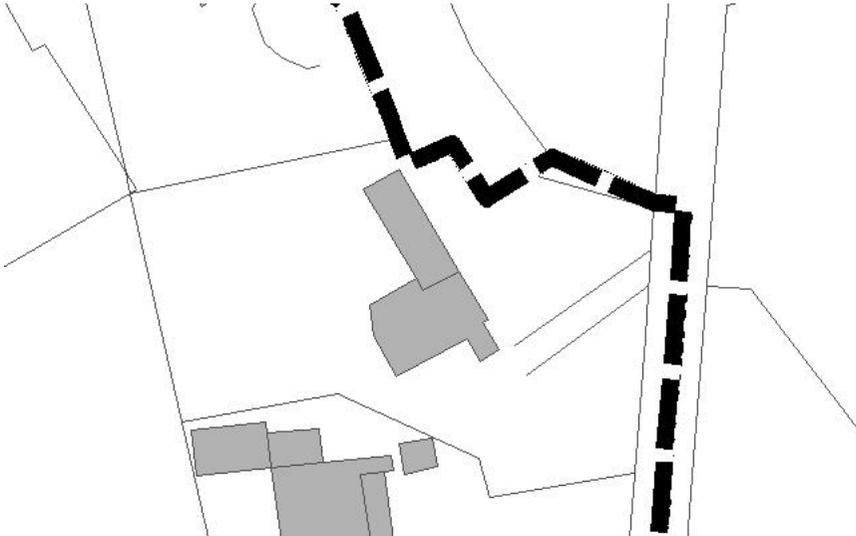
Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux 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°008
- 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°008	<p data-bbox="349 229 495 256"><i>Les Fontaines</i></p> 	<p data-bbox="1223 229 1368 256"><i>Les Fontaines</i></p> 