



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

La Chapelle-Chaussée

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



La localisation de cette orientation d'aménagement et de programmation est visible sur les plans thématiques D-2-2-7 "Périmètres des orientations d'aménagement et de programmation" du règlement graphique.

Sommaire

Partie 1 Le projet urbain communal	4
1. Accueillir en organisant le développement urbain	9
2. Valoriser le socle territorial : protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine.....	10
3. Structurer le territoire communal par les équipements et les mobilités	12
Partie 2 Les OAP de quartier	15
1. OAP "ZAC du Chemin Neuf"	16
2. OAP "Montmuran Tavernerais"	20

Préambule

Le présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente des orientations à deux échelles :

- Le projet urbain communal qui traduit la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du territoire de chaque commune ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de certains secteurs, quartiers ou îlots dans la commune.

Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel" et "Santé, climat, énergie".

Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenus de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).

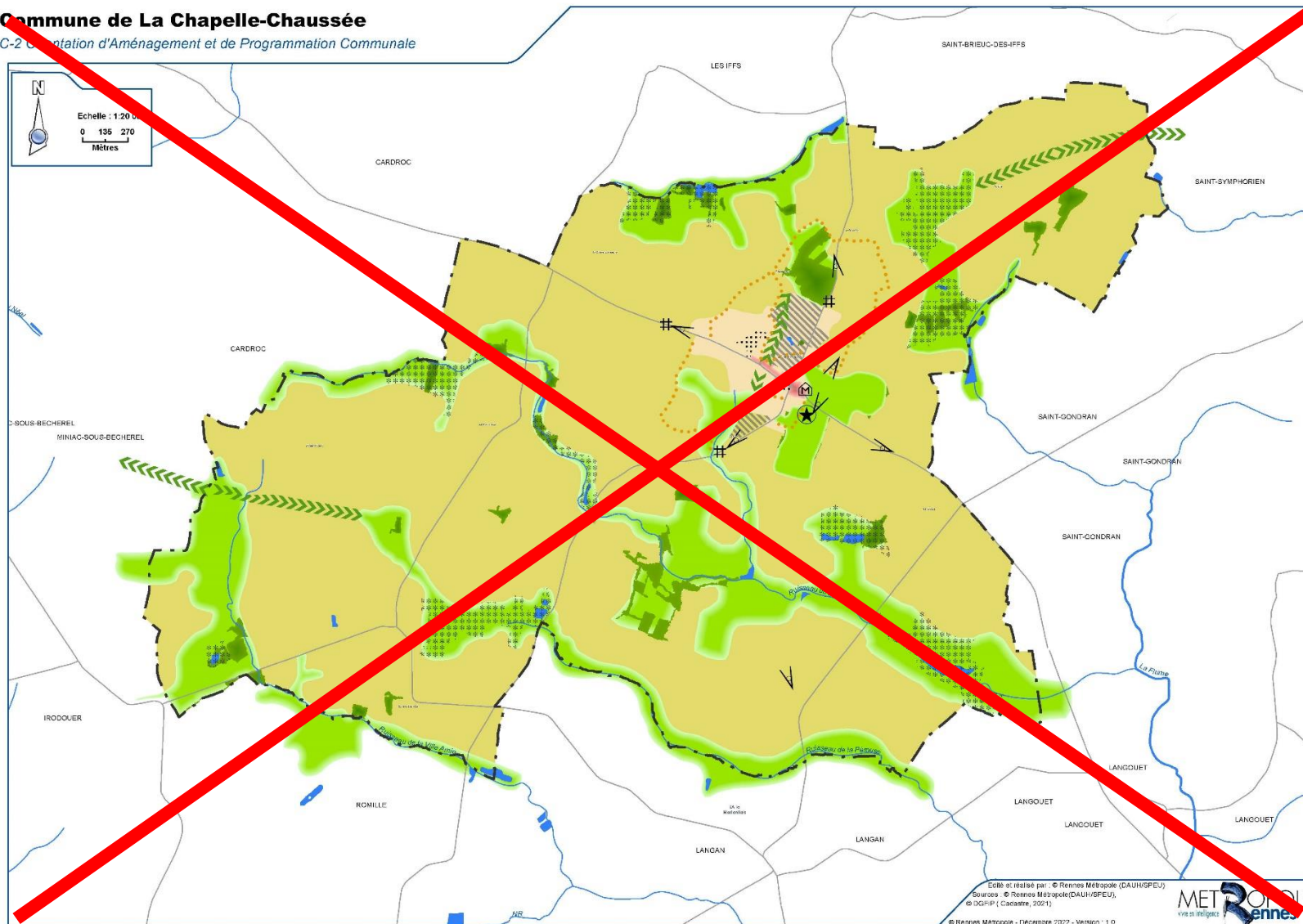


Partie 1

Le projet urbain communal

Commune de La Chapelle-Chaussée

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir et organiser le développement urbain

- Intensifier et renouveler le centre-bourg
- Secteur urbain existant
- Secteur de renouvellement urbain à caractère
- Secteur d'extension urbaine à dominante habitat

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

- Equipement communal
- Cheminement doux communal

Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

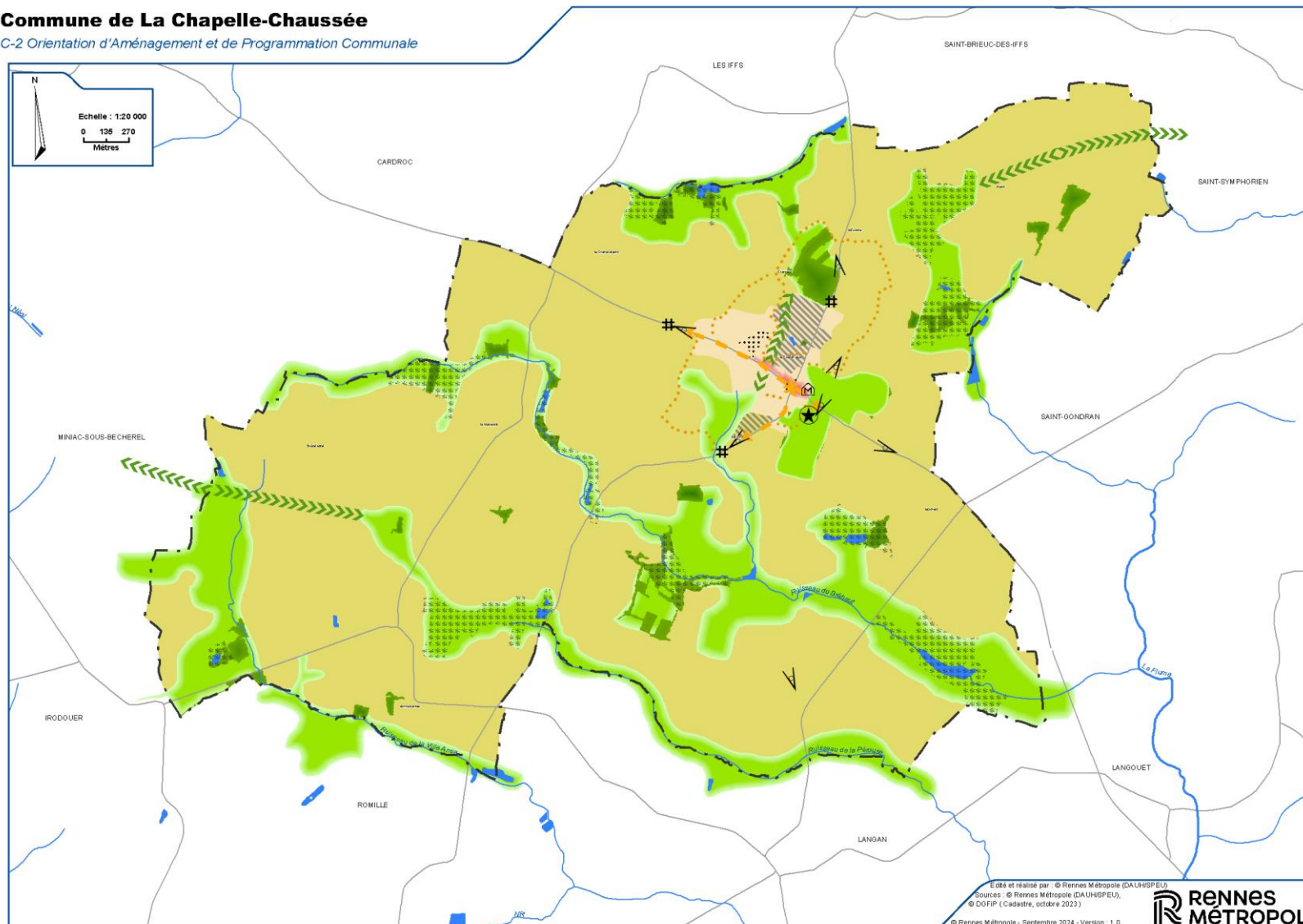
- Monument historique
- Entrée de ville
- Point de vue
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Principe de continuité écologique à renforcer
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNIE)
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Éléments de contexte





- Limite communale
- Tâche urbaine (TU) de communes voisines
- Zone d'activité sur les communes voisines
- Réseau viaire principal
- Mairie

Commune de La Chapelle-Chaussée



C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale












Accueillir en organisant le développement urbain

-  Intensifier et renouveler le centre-bourg
-  Secteur urbain existant
-  Secteur de renouvellement urbain à enjeux
-  Secteur d'extension urbaine à dominante habitat






Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

-  Equipement communal
-  Cheminement doux communal

Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

-  Monument historique
-  Entrée de ville
-  Point de vue
-  Espace naturel et écologique, parc urbain
-  Principe de continuité écologique à renforcer
-  Espace agro-naturel
-  Milieu naturel sensible (MNIE)
-  Plan d'eau
-  Cours d'eau

Éléments de contexte

-  Limite communale
-  Tâche urbaine (TU) des communes voisines
-  Zone d'activité sur les communes voisines
-  Réseau viaire principal
-  Mairie

Introduction

Située à environ 20 km au nord de Rennes, la Chapelle-Chaussée est une commune à dominante rurale en 3^e couronne de l'agglomération rennaise. Son bourg, constitué sur un plateau autour d'une voie romaine au XIII^e siècle, a évolué progressivement vers un village rue au cours du XIX^e siècle.

S'étendant sur une superficie de 1 476 ha, la commune fait partie de l'ensemble paysager des collines de Bécherel. Son territoire se caractérise par un relief marqué du fait des vallées traversantes ou bordantes, la présence d'une agriculture active et des hameaux dispersés.

Accueillant une population de 1250 habitants en 2015, la commune connaît une croissance démographique régulière. L'enjeu principal pour les 15 prochaines années sera de poursuivre son développement urbain de façon qualitative, en conservant l'ambiance et le cadre de vie d'une agglomération de petite dimension dans un écrin agro-naturel et patrimonial de qualité.

1. Accueillir en organisant le développement urbain

Organiser le développement résidentiel dans le respect de l'identité communale

Diversifier l'offre de logements dans les opérations d'urbanisme

La commune s'est engagée aux côtés de Rennes Métropole pour accompagner les mutations socio-démographiques (vieillesse, desserrement des ménages...) et organiser l'accueil des populations existantes et nouvelles.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur définit des objectifs de densité minimale (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (30 logements par hectare) et en renouvellement urbain (30 logements par hectare) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

En cohérence avec les objectifs du PLH, la commune souhaite pouvoir offrir un choix résidentiel à ses futurs habitants en permettant les parcours résidentiels, en favorisant une mixité sociale et générationnelle.

Les nouvelles opérations devront donc permettre d'atteindre ces objectifs, en offrant des produits logements adaptés pour tous, par une diversification, tant en forme d'habitat

(individuel, individuel groupé, voire semi-collectif) que de mixité de programmes (logement social et intermédiaire, accession aidée et libre...).

En vue de répondre à l'objectif de réalisation d'un habitat favorable au vieillissement défini au PLH en vigueur, la commune prévoit une production significative de logements adaptés, dans les secteurs favorables au vieillissement, situés en zone urbaine pour privilégier leurs implantations à proximité des services et commodités du quotidien.

Recentrer l'habitat et assurer la sobriété foncière

Durant ces dernières décennies, le bourg de la Chapelle-Chaussée s'est développé essentiellement le long de la RD27 en direction de Bécherel et au pourtour du périmètre de protection des Monuments Historiques du Château de la Chapelle-Chaussée, éloignant les résidents du cœur de bourg, et induisant des coûts importants pour la collectivité.

La volonté du projet communal est de redonner de la consistance au centre-bourg en poursuivant l'urbanisation prioritairement selon une structuration nord-sud qui fait défaut à la commune. L'enjeu est ainsi d'accueillir de nouveaux habitants au plus près des commerces et équipements, sur les dents creuses du bourg.

Afin d'assurer cette production de logements à l'horizon 2035, le projet communal cible principalement le secteur centre-bourg nord (lieu-dit le Chemin Neuf). L'urbanisation de ce secteur d'environ 7 ha intègre la mise en valeur d'un corridor écologique et de zones humides. Il vise l'aménagement d'un quartier d'environ 120 logements, au contact du centre-bourg et de ses commerces. Le projet, combinant extension et renouvellement urbain sur ses franges, s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble concertée. Aujourd'hui enclavé, ce secteur permettra de développer demain le maillage du bourg, et soulager la RD27 peu adaptée aux modes actifs. L'aménagement de ce secteur, couvert partiellement par le périmètre des Monuments Historiques, fera l'objet d'une insertion architecturale, urbaine et paysagère soignée en dialogue avec l'existant.

Le projet communal cible également la mise en œuvre du renouvellement et de l'intensification urbaine du bourg sur différents sites tels que le secteur Montmuran/Taverneraie ou ceux de la rue de Brocéliande. Ces secteurs correspondent soit à des dents creuses, soit à des sites bâtis qui pourront muter à plus ou moins longue échéance.

Prendre en compte les questions énergétiques dans les projets d'aménagement

L'enjeu de lutte contre le changement climatique se traduira dans le projet communal par :

- un développement urbain soucieux d'une maîtrise de la consommation foncière (densité minimale dans les nouvelles opérations, intensification des tissus urbains existants en fonction des possibilités...)

- la recherche de formes urbaines tenant compte des évolutions climatiques et des enjeux énergétiques (orientations et compacités des constructions, limitation de l'imperméabilisation des sols, plantations nouvelles, noues paysagères, renforcement de l'accessibilité modes doux, matériaux de construction adaptés...). Ces objectifs environnementaux seront notamment mis en œuvre au sein de la ZAC du Chemin Neuf, ainsi que dans les opérations de réhabilitation réalisées dans le bourg.
- la prise en compte du vieillissement des bâtiments existants (logements, locaux d'activités, équipements publics) et leur nécessaire adaptation au regard des nouvelles normes en matière énergétique.

Préserver le caractère des hameaux

Les hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. Cependant le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination. La détermination des bâtiments qui pourront changer de destination sera étudiée en tenant compte de leur intérêt patrimonial, et de façon à ne pas compromettre l'activité agricole en place ou la qualité paysagère du site, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Recréer une centralité en cœur de bourg

Favoriser la réhabilitation du bâti ancien vacant par des opérations participant à la redynamisation du centre-bourg

Le centre-bourg souffre d'une désaffection, se traduisant par des logements inoccupés, des commerces fermés, conséquence des modes de vie contemporains (modes d'habiter, modes de consommation...).

L'objectif du projet communal est de résorber la vacance du bâti ancien dans le centre-bourg. Les opérations de réhabilitation à venir seront une opportunité pour revitaliser les commerces de la rue du Montmuran (RD27), restaurer et renouveler les équipements publics, et affirmer l'identité architecturale par la restauration du patrimoine bâti ancien.

Des secteurs de réflexion sont ainsi identifiés à l'angle des RD81 et RD27, où le projet communal affirme la possibilité de faire évoluer les constructions existantes et d'intensifier l'usage du foncier bâti.

Qualifier les espaces publics, renforcer l'attractivité de la centralité

La réhabilitation du bâti ancien et l'accueil de population sont des leviers pour le maintien de l'offre commerciale et du niveau d'équipements. Il convient toutefois de les accompagner par une accessibilité renforcée des quartiers vers la centralité, par l'aménagement d'espaces de convivialité et de rencontres, par la requalification des espaces publics... La place de la mairie, la place de l'église (espaces centraux au caractère très routier) et la route de Montmuran (RD27) seront requalifiées pour mettre en valeur les abords des commerces, et redynamiser la centralité.

La centralité se dessine au carrefour de la RD27 et de la RD81 sur le linéaire commercial actuel. Une évolution de ce périmètre pourra être envisagée à terme, en lien avec l'augmentation de la population et le développement urbain de la commune.

De plus, des linéaires commerciaux ont été instaurés afin de favoriser le maintien et l'implantation de commerces et activités de services.

Par ailleurs, une réflexion sera menée sur la question du stationnement dans le centre-bourg dans l'objectif de favoriser l'accès aux commerces et équipements, comme notamment rue de Brocéliande...

2. Valoriser le socle territorial : protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine

Protéger et renforcer la trame verte et bleue

Protéger les milieux aquatiques pour reconquérir la qualité de l'eau

L'objectif du bon état écologique repose sur la gestion et la protection de la ressource. La commune est couverte par le SAGE Vilaine et le SAGE Rance, précisant les mesures de protection du milieu aquatique.

Sur le territoire de la Chapelle-Chaussée, la préservation du ruisseau du Bréhaut et ses affluents, du ruisseau de la Pérouse et du ruisseau de la Ville Amie constitue un enjeu particulier. Les fonds de vallée, vallons et zones humides sont aussi strictement protégés pour marquer l'impératif du développement de leurs fonctions hydrologiques naturelles.

Assurer les connexions entre les réservoirs de biodiversité, enrichir le réseau bocager

Le projet communal affirme la volonté de protéger et mettre en valeur les sites remarquables de la commune, recensés pour leurs qualités floristiques et/ou ornithologiques, et leur rôle

dans la gestion de l'eau. Il s'agit des Milieux Naturels d'Intérêt Écologiques (9 MNIE sur la commune). Afin de limiter l'isolement de ces milieux sources et conserver leur richesse, la restauration des connexions entre ces différents secteurs d'intérêt écologique est favorisée.

- La vallée du ruisseau du Bréhaut constitue l'axe majeur de connexion biologique à l'échelle intercommunale. Il met en relation les MNIE des prairies humides de la Menouais, du vallon du ruisseau du Bréhaut, du bois de la Hingrais...
- Le réseau bocager, encore très présent, contribue aussi aux connexions biologiques. Face à son intérêt écologique (faunistique, floristique, limitation de l'érosion des sols, rétention des eaux...), la commune souhaite recréer et renforcer le bocage et anticiper sa sénescence. Certains secteurs bocagers présentent un intérêt paysager remarquable (entrée du bourg depuis Gevezé, proximité du bois de Romillé, bois de la Hingrais..) qui sera préservé et valorisé dans le projet communal.

Conforter la place de la nature dans le bourg

Le bourg de la Chapelle-Chaussée comprend des espaces verts/ de loisirs à conforter. En appui sur la coulée verte du Clos de la Forge, le maintien d'un axe de perméabilité écologique entre la vallée du ruisseau du Bréhaut et la ligne boisée des lffs favorisera l'interpénétration ville-campagne au droit du futur quartier du Chemin Neuf par des espaces de promenades ponctués de zones humides, mares...

Favoriser une agriculture diversifiée, protéger les terres agricoles

Avec 78 % du territoire communal dédié à l'agriculture et une vingtaine d'exploitations recensées en 2015 (contre 60 en 1990), l'agriculture participe à la richesse économique et paysagère de la commune. Afin d'assurer le maintien des sièges d'exploitation à long terme et de donner plus de lisibilité à la profession agricole, la commune entend :

- limiter la consommation foncière des terres agricoles, en favorisant l'urbanisation aux abords immédiats du centre-bourg et aux dents creuses au sein de la tâche urbaine.
- préserver les espaces agricoles en limitant strictement toute autre occupation. Les terres agricoles sont repérées et protégées par des dispositions réglementaires adaptées.

- maintenir les possibilités de changement de destination des bâtiments agricoles pour le bâti inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local, sous réserve de ne pas contraindre l'activité agricole.
- créer deux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation de Loisirs/Tourisme aux lieux-dits L'Alleu et Chantelou.

La diversification de l'activité agricole peut aussi offrir des perspectives complémentaires en termes agro-touristiques, favorisant le rapprochement habitants / agriculteurs. La réalisation de gîtes ou chambres d'hôtes, une offre de loisirs rurale et agro-naturelles (camping à la ferme, randonnées...), la vente directe à la ferme, les circuits courts... sont des formes de prolongement de l'activité agricole soutenues par le projet communal.

Pour répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et du PLH en vigueur, la commune prévoit de définir une parcelle destinée à conforter des terrains familiaux.

Conforter l'identité communale, valoriser le patrimoine

Valoriser le patrimoine d'intérêt local de la commune

Outre la présence du château avec son parc boisé, l'homogénéité architecturale et urbaine du bourg (notamment le long de la RD27) constitue l'autre volet de l'intérêt patrimonial de la commune, qui lui confère une identité particulière. Les contraintes liées au périmètre de protection des Monuments Historiques du Château de la Chapelle-Chaussée, institué en 1966, ont permis d'éviter la dégradation du bourg et fait du paysage bâti et végétal un atout majeur pour le développement communal.

L'identité de la Chapelle-Chaussée se révèle aussi à travers son patrimoine religieux (église Saint-Pierre XV^e / XVII^e siècle, ancien couvent reconverti en école privée), son passé industriel (maison de tisserands du XVII^e siècle), ses maisons et fermes de l'architecture rurale traditionnelle (XVI^e au XIX^e siècle) dont quelques spécimens en terre... méritant une mise en valeur et une sensibilisation des habitants au patrimoine qu'ils côtoient et habitent.

Le recensement du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL), établi dans le cadre du PLUi sur l'ensemble de la commune, permettra de garantir le respect du caractère originel des bâtiments patrimoniaux dans le bourg comme dans les hameaux, tout en autorisant leur entretien, et sous conditions leur évolution (extensions, changements de destination...).

Les projets d'aménagement, et en particulier les opérations de renouvellement urbain qui conduiront à faire évoluer le tissu urbain du centre-bourg, seront étudiés en tenant compte des caractéristiques morphologiques du patrimoine existant.

Préserver les paysages

La commune bénéficie d'un environnement agro-naturel et patrimonial de grande qualité. La préservation des vues vers les paysages environnants sera encouragée. Les vallées et vallons qui structurent son territoire offrent des perspectives agréables vers les espaces agricoles et bocagers qu'il importe de prendre en compte dans les projets d'aménagement. De façon générale, les lisières du bourg devront être soignées, notamment dans le cadre de nouvelles opérations.

Dans le bourg, différentes ambiances participent à l'identité de la Chapelle-Chaussée et sont à valoriser :

- le château, son parc boisé et son domaine agricole, constitue un ensemble paysager et architectural remarquable à préserver, de même que le couloir visuel entre le château et la ligne boisée des Iffs.
- le vallon afférent du ruisseau du Bréhaut, site d'intérêt paysager structurant pour le bourg, associé à des fonctions récréatives (coulée verte du Clos de la Forge), à conforter et prolonger.
- les fonds de jardin (notamment route de Montmuran) qui participent au charme du centre-bourg (murs de pierre, potagers, jardins fleuris...),
- les perspectives vers le clocher et le château.

3. Structurer le territoire communal par les équipements et les mobilités

Adapter l'offre en équipements et en services à la croissance démographique

Rationaliser et renforcer l'offre d'équipements et de services de proximité

La commune est bien dotée en équipements de proximité. Toutefois, le patrimoine immobilier est vieillissant et consommateur d'énergie, nécessitant des actions de rationalisation et de rénovation pour s'adapter aux évolutions sociétales, aux normes d'énergie et d'accessibilité. La commune doit aussi anticiper l'augmentation de la population et les besoins des futurs habitants.

Plusieurs projets sont envisagés ou en réflexion :

- La construction d'une nouvelle cantine (couplée éventuellement à une salle des fêtes),

- La création d'habitations adaptées aux personnes âgées,
- La création de salles associatives,
- La réhabilitation / agrandissement de la mairie pour en optimiser la fonctionnalité des locaux, l'accueil et rentrer dans les critères d'accessibilité,
- L'extension et la mise en accessibilité du cimetière,
- La rénovation de l'église Saint-Pierre,
- La création d'un équipement socioéducatif,
- La création d'un pôle médical,
- La création d'un pôle de centralité (mairie, CCAS, médiathèque) qui favorisera la synergie entre les équipements.

À plus long terme et en réponse à l'accroissement démographique, la commune souhaite se doter d'une réserve pour l'extension de son pôle d'équipements sportifs et de loisirs, au sud de ses emprises actuelles (avec une relocalisation éventuelle de son terrain de football ne répondant pas aux normes).

En outre, sur l'ensemble de la commune, l'équipement des quartiers va se poursuivre par des aménagements extérieurs, à proximité des habitants : espaces verts ou naturels, aires de jeux pour enfants et adultes, mobiliers urbains...

Enfin, la volonté est aussi d'étoffer les services de proximité, en favorisant l'accueil d'une offre médicale et paramédicale à terme. Ici encore, les actions de réhabilitation du bâti vacant en centre-bourg constituent une opportunité pour doter ces services d'une situation et d'une visibilité optimales, en contribuant à la revitalisation du centre-bourg.

Constituer un tour de bourg favorisant la synergie entre les équipements

Les équipements se structurent autour de polarités bien réparties sur le bourg :

- pôle de centralité (mairie, CCAS, bibliothèque),
- pôle scolaire et associatif,
- pôle loisirs et sports.

Ces pôles d'équipements et services sont situés dans un rayon de 300 m autour de la mairie, soit à moins de 5 minutes à pieds. Leur accessibilité est donc aisée, malgré le caractère routier de la RD27.

Le projet communal propose de mettre en valeur un « tour de bourg », prenant appui sur la coulée verte du Clos de la Forge et les cheminements piétons existants (chemin de ronde du Bas Bourg, sentier des écoliers...). Celui-ci sera complété dans le cadre de l'aménagement du nouveau quartier du Chemin Neuf.

Ce tour de bourg facilitera la complémentarité et le bon fonctionnement des pôles structurants de la commune, en limitant le report sur la voirie départementale.

Contribuer à la mutualisation des équipements et services à l'échelle intercommunale

Les Chapellois tirent parti d'équipements partagés, les pratiques dépassant les limites de la commune voire de l'intercommunalité sur le plan culturel, sur le plan sportif... (accès aux équipements de Gevezé, Romillé, Tinténiac, Langan, Rennes, Bécherel ...). À contrario, l'offre d'équipements de la commune rayonne sur les petites communes environnantes. L'AFEL (centre social) touche ainsi une dizaine de communes voisines qui bénéficient des services à l'Enfance et à la Famille implantés sur la Chapelle Chaussée. L'école publique accueille des élèves de la commune mais aussi en provenance des Iffs, Saint-Brieuc des Iffs et Saint-Gondran, alors que l'école privée fonctionne en regroupement pédagogique intercommunal avec Bécherel, Longaulnay, Cardroc et les Iffs.

Les enjeux de bonne gestion et d'entretien des équipements existants, d'optimisation des coûts des nouveaux projets et de complémentarité des pratiques sont à encourager et sont au cœur des réflexions que la commune soutient dans son projet.

D'autres pratiques de gestion partagée sont à conforter comme l'action de l'association Déclic (issue de l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Bécherel) en matière d'entretien et de gestion des chemins de randonnée etc...

Promouvoir une politique de déplacements globale et cohérente

Bien que la commune bénéficie d'une desserte satisfaisante par les transports collectifs (réseau STAR, cars scolaires du conseil régional), les déplacements motorisés - y compris de proximité - restent prépondérants, nuisant à l'apaisement du bourg, à la qualité de l'espace public et à la lutte contre le changement climatique.

Dessiner la ville piétonne, limiter la part de la voiture dans les déplacements de proximité

Dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effets de serre, l'urbanisation future de la Chapelle-Chaussée sera privilégiée au plus près des équipements, commerces et services.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisme afin de favoriser les échanges entre quartiers et d'encourager les déplacements doux entre lieux de résidence, équipements collectifs et services urbains.

- **Le nouveau quartier du Chemin Neuf** fera ainsi la part belle aux piétons, insufflant de nouvelles pratiques et interrogeant les liaisons avec les lotissements anciens et le centre-bourg. Une liaison douce structurante connectera les deux groupes scolaires, dessinant à terme un tour de bourg modes actifs mettant en relation les différents équipements de la commune (cf.3.1). Le nouveau quartier sera aussi connecté aux commerces de la RD27 par des cheminements doux fonctionnels.
- La volonté du projet communal est aussi de sécuriser **les itinéraires piétons sensibles le long des départementales** (RD27, RD81), vers les hameaux périphériques, en dialogue avec la métropole. Outre ces trajets sensibles, des chemins piétons identifiés prioritaires, utilisés par les scolaires, donneront lieu à des aménagements de sécurisation (création de zones refuges, sécurisation des traversées, continuités piétonnes à assurer, limitation de la vitesse...) sur la rue de Brocéliande et sur la route de la Cointais. Ces actions de sécurisation veilleront à ne pas contraindre la circulation des engins agricoles, des bus et des poids lourds.
- Enfin il s'agit de rendre **le centre-bourg** au piéton ou a minima de concilier au mieux les usages, en requalifiant les abords de la mairie, de l'église et des commerces. Cette réflexion s'inscrit en lien avec le traitement de la RD27 où la circulation doit être apaisée et aménagée. Pour conforter le commerce et les services, un arrêt de descente de bus sera implanté au niveau de la place de la mairie.

Requalifier et traiter la rue de Montmuran (RD27), colonne vertébrale du bourg

Le cœur de bourg est traversé par la rue de Montmuran (RD27), qui supporte un trafic de près de 3 900 véhicules jour, avec des heures de pointe liées aux trajets domicile-travail.

La commune a engagé des réflexions pour la requalification de cette artère, qui va faire l'objet d'un réaménagement en au moins deux séquences :

- du carrefour de la Reposée au carrefour de la Taverneraie, aménagement de 2 giratoires favorisant la limitation de la vitesse, re-profilage de la voirie au profit des modes doux. Le carrefour de la Taverneraie / rue de Montmuran constituera la porte d'entrée de la ZAC du Chemin Neuf, avec une sécurisation des arrêts de transports en commun à sa proximité,
- du carrefour de la Taverneraie à l'entrée Est du bourg : constitution de trottoirs et matérialisation de places de stationnement au profit des commerces (arrêts minute). Une rationalisation des usages piétons / voitures est proposée aux abords de la mairie et de l'église.

Une attention particulière est portée à l'aménagement et la sécurisation du carrefour RD27/RD81, aménagement prioritaire avec l'arrivée des nouveaux habitants au sein de la ZAC du Chemin Neuf.

Ces actions de requalification seront accompagnées d'une réfection des réseaux, particulièrement datés sous cette artère principale, et d'un aménagement paysager atténuant le caractère routier de la RD27 en traversée de bourg.

Traiter les entrées de ville

Les entrées de bourg de la rue du Lavoir, de la rue de Brocéliande seront marquées par des espaces et aménagements appropriés afin de réduire la vitesse. Les nouveaux quartiers (Chemin Neuf notamment) devront permettre le traitement de ces entrées de ville, en s'accompagnant d'un profil urbain de ces voies favorisant les piétons.

La requalification de la RD27 favorisera un traitement unifiant de la traversée du bourg, et incitera à une modération de la vitesse en entrées de bourg.

Conforter le réseau de chemins de randonnées

Le réseau de chemins de randonnées, très structuré à l'échelle du Pays de Bécherel (itinéraires inscrits au PDIPR) est assez peu présent sur la Chapelle-Chaussée, hormis aux abords de la zone agglomérée.

Certaines continuités mériteraient d'être aménagées, sécurisées ou créées, afin de valoriser le grand paysage de mettre en lien habitants et agriculteurs, mais également de rendre davantage accessibles les services présents en centre bourg aux habitants résidant dans la campagne proche (notamment au sein des hameaux des Hivers, de la Touche, de la Cointais, de la Rousselais...).

L'objectif est d'abord de pouvoir relier les chemins de randonnées existants sur la commune et ceux des communes périphériques, notamment le GR 37. Cette démarche pourra alimenter les réflexions plus larges menées à l'échelle de la Métropole sur le sujet de la randonnée.

Optimiser les déplacements tous modes vers les communes plus équipées

La valorisation de liaisons vélos La Chapelle-Chaussée/Gevezé ou encore La Chapelle-Chaussée/Romillé sera encouragée, en étudiant des itinéraires alternatifs à la RD27 notamment.

Au regard du profil socio-démographique de la commune (part notoire de jeunes, proportion de personnes âgées), les transports en commun et la solidarité locale constituent des réponses importantes aux besoins de mobilité.

La commune bénéficie d'une desserte en transports en commun la situant à 35 minutes de la station de métro Villejean à Rennes (CHU, Université, accès au métro...). Le trajet de la

ligne intercommunale a été modifié en 2015 pour éviter les correspondances à Romillé et optimiser la desserte pour les communes du secteur nord, dont la Chapelle-Chaussée. À terme, cette desserte est à réinterroger pour permettre aux habitants du secteur de rallier les principales destinations commerciales.



Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "ZAC du Chemin Neuf"

Extension urbaine et renouvellement urbain : Poursuivre l'aménagement de frange Nord du centre-bourg.



Description du site

Localisation et délimitation : Le secteur concerné par le projet d'aménagement se situe au nord du centre-bourg dans la continuité de l'urbanisation existante. Le projet est délimité par le front bâti de la rue de Montmuran au Sud, la rue du Lavoir à l'Est, la rue de la Tavernerais en impasse à l'Ouest et la route de Chantelou au Nord.

Superficie

Environ 7 hectares.

Occupation / usage actuels

Le site est initialement occupé par des espaces agro-naturels et quelques maisons d'habitation.

Enjeux / objectifs

Les objectifs généraux, définis par la commune, pour la future opération d'aménagement sont les suivants :

- Conforter le rôle du centre bourg en recentrant l'urbanisation ;
- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien et redynamiser le centre-bourg ;
- Diversifier l'offre de logement et intégrer les orientations définies par le programme local de l'habitat de Rennes Métropole tout en maîtrisant le développement démographique ;

- Développer un écoquartier (économie d'énergie, formes urbaines, déplacements doux, récupération des eaux pluviales, maintien de la trame paysagère...);
- Redéfinir la place faite aux différents modes de déplacement et renforcer les liens avec les quartiers environnants,
- Prendre en compte l'habitat existant ;
- Assurer une offre d'équipements et de services adaptée à l'évolution de la population ;
- Assurer la jonction avec les grands espaces naturels et de loisirs qui bordent le centre-bourg.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la construction d'environ 120 logements. Le projet intègre également une réserve foncière pour un équipement public dans le prolongement de l'école actuelle.

Mixité fonctionnelle : pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT : 20 logements à l'hectare

Composition urbaine :

1/ Formes urbaines

La proposition urbaine élaborée sur ce nouveau quartier est essentiellement basée sur de la maison individuelle sur de petits terrains, avec un gabarit en R+1 maximum, avec très ponctuellement, sur les deux ou trois opérations locatives la possibilité de réaliser des bâtiments en R+1 +C (secteur sud en renouvellement urbain). Ce gabarit est conforme à l'architecture du bourg actuel. Ce projet doit en effet assurer une continuité et une parfaite intégration avec le bourg ancien, en accord avec les services des bâtiments de France.

Le projet intègre également une réserve foncière pour un équipement public, non déterminé à ce jour, dans le prolongement de l'école actuelle.

La composition urbaine du projet respectera les principes bioclimatiques suivants :

- Confort d'hiver

- Favoriser les apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud),
- Favoriser la mitoyenneté et la compacité du bâti.

- Confort d'été

- Favoriser la circulation de l'air (profiter des vents estivaux dominants),
- Favoriser la perméabilité des espaces,
- Renforcer la trame verte urbaine et la présence de végétation.

2/ Traitement des lisières

Le secteur étant partiellement situé dans un périmètre de protection des Monuments Historiques du Château de la Chapelle-Chaussée, la notion d'intégration paysagère reste prépondérante pour le projet.

La prise en compte de la topographie existante et l'organisation des espaces publics et cheminements devra également permettre d'offrir des points de vue depuis les espaces publics vers les éléments qui caractérisent le paysage (église, haies bocagères, etc.).

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Le projet reprendra les principes de trame verte énoncé dans le SCOT qui demande d'assurer une ligne végétale nord sud au travers du centre bourg.

Le projet favorisera la préservation et la mise en valeur du site naturel, de la topographie, des haies, des éléments hydrauliques existants.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

La conception du bâti respectera les principes bioclimatiques suivants :

- Confort d'hiver
 - Favoriser les apports solaires passifs (orientation +/- 35° par rapport au sud),
 - Rechercher la compacité du bâti,
 - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti).
- Confort d'été
 - Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

Le site fait l'objet de deux servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques ainsi que d'une servitude au titre des monuments historiques.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : La conception des voies de desserte permet une bonne accessibilité du quartier en améliorant la circulation automobile et en sécurisant les accès.

Création d'un accès depuis le bourg au Sud-Ouest de l'opération. Création de deux accès depuis la rue du Lavoir.

Voies structurantes : Le réseau viaire permettra la desserte du quartier en deux secteurs, le secteur sud en continuité avec le centre bourg et le secteur nord indépendant du secteur sud qui à terme bouclera avec la route de Chantelou.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°82 dispose d'un arrêt au Sud-Ouest de l'opération, à destination et en provenance de la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : Les chemins piétons assurent le maillage entre les deux secteurs nord et sud et la continuité des parcours au travers du nouveau quartier et vers l'ensemble des autres quartiers en périphérie. Les cheminements piétons favoriseront la connexion entre le centre-bourg, le futur quartier, les équipements publics et la campagne au nord.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

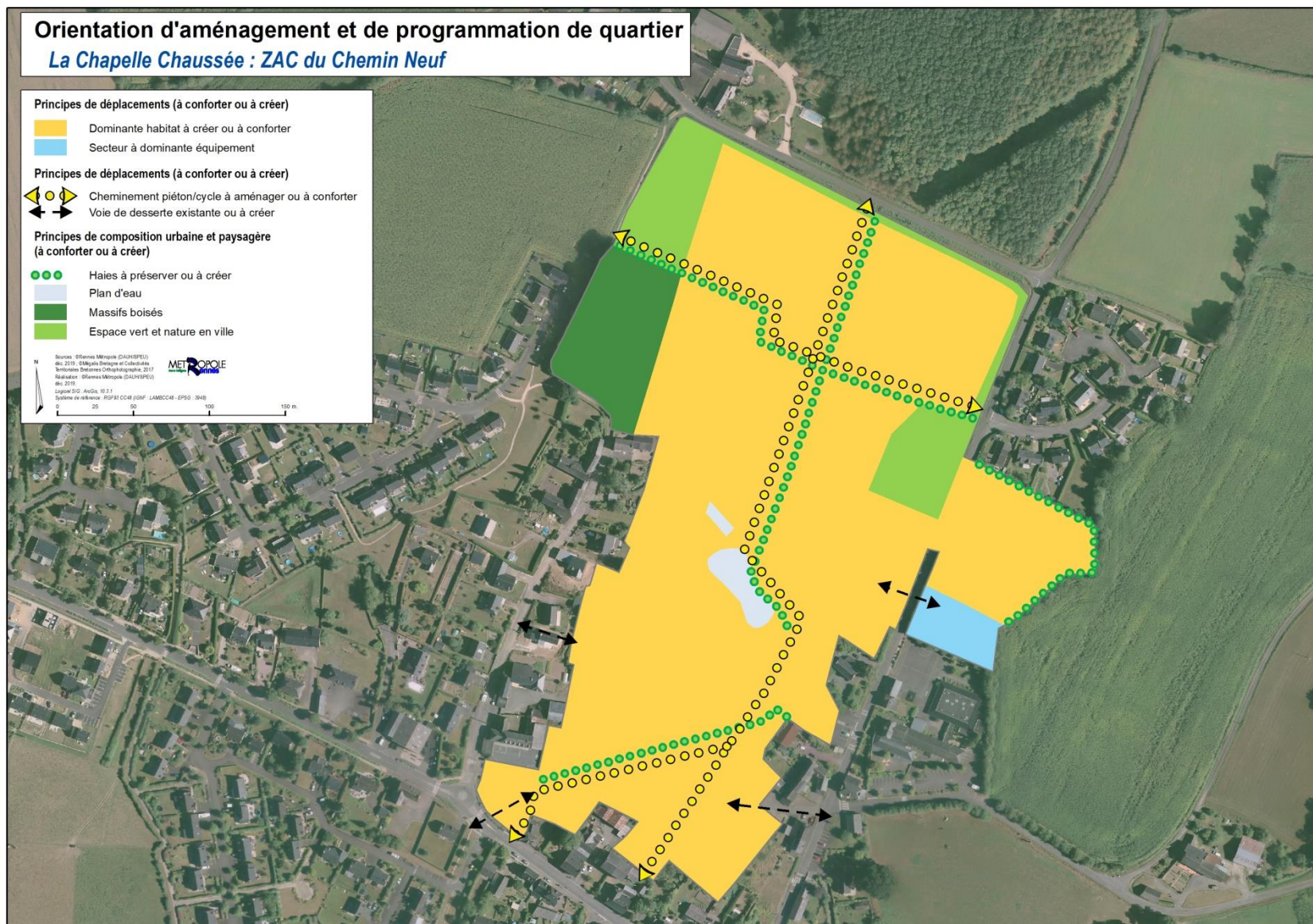
Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

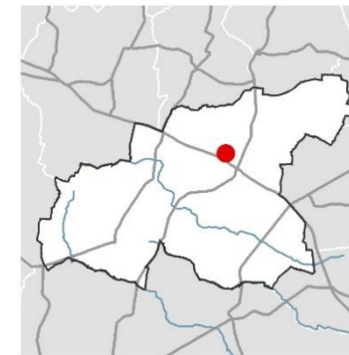
Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2020-2030.



2. OAP "Montmuran Tavernerais"

Renouvellement urbain : Favoriser l'intensification urbaine du secteur Montmuran/Tavernerais.



Description du site

Localisation et délimitation : Le secteur se situe au Nord-Ouest du centre-bourg, entre ~~celui-ci~~ la ZAC du Chemin Neuf et le lotissement de la Tavernerais. Les parcelles susceptibles d'évoluer sont déjà bâties pour la plus part. Il s'agit d'un ensemble de dents creuses situées à l'arrière des fronts bâtis donnant Impasse de la Tavernerais, rue de Montmuran et rue des Iris.

Superficie

Environ 2,3 hectares dont 1,5 hectares environ urbanisables, hors propriétés bâties à mettre en valeur, hors site d'activité artisanale.

Occupation / usage actuels

Les parcelles urbanisables visées par le projet se situent à l'arrière du front bâti, en dents creuses et se composent de vastes parcs et jardins privés, ainsi que d'un espace public enherbé, sans réelle affectation. Le site comprend également une parcelle à vocation d'activité accueillant à ce jour un garage automobile, ainsi que deux sites bâtis patrimoniaux.

Enjeux / objectifs

Les objectifs généraux, définis par la commune, pour la future opération d'aménagement sont les suivants :

- Faciliter la création de logements nouveaux en centre-bourg et contribuer ainsi à y accueillir une population nouvelle bénéficiant de la proximité des équipements,

commerces et services de la commune tout en économisant le foncier agro-naturel ;

- Assurer l'intégration architecturale de ce secteur dans le tissu urbain environnant ;
- Protéger et mettre en valeur les éléments bâtis patrimoniaux ;
- Conforter le rôle du centre bourg en recentrant l'urbanisation ;
- Assurer la jonction entre le centre bourg et les quartiers Ouest ;
- Conforter l'appareil commercial et l'offre de services du centre-bourg ;
- Conforter l'activité en place.

Vocation et programmation

Vocation : La programmation du site est principalement résidentielle, avec un potentiel d'accueil entre 40 et 50 logements. Par ailleurs, la parcelle accueillant le garage automobile devra garder sa vocation économique. Les éléments bâtis patrimoniaux devront conserver leurs caractéristiques architecturales et paysagères.

Mixité fonctionnelle : pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT : Le PLH en vigueur définit des objectifs de densité minimale (nombre de logements par hectare) en renouvellement urbain de 20 30 logements à l'hectare sur la partie résidentielle.

Composition urbaine :

1/ Formes urbaines

Le projet résidentiel sera composé de maisons individuelles ou en bande sur de petits terrains, avec un gabarit en R+1+A/C maximum. Ce gabarit est conforme à l'architecture des bâtiments avoisinants.

Toute évolution des éléments bâtis patrimoniaux à mettre en valeur et toute nouvelle construction dans leur enceinte, devra conserver la morphologie et l'implantation du tissu bâti existant.

2/ Traitement des lisières

Il s'inscrira en cohérence avec le tissu bâti environnant pavillonnaire, mais également des éléments bâtis patrimoniaux existants.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental :

- Prendre en compte de la trame verte existante ;
- Favoriser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé ;
- Créer un espace public favorisant les rencontres et l'animation ;
- Préserver des éléments paysagers accompagnant les bâtis patrimoniaux à mettre en valeur.
- Préserver un minimum de 5 m paysagers autour de la bâtisse sise 42 rue de Montmuran.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Les projets devront s'inspirer au maximum des principes bioclimatiques lors de la conception du bâti et de qualité des constructions, notamment par :

- La recherche d'apports solaires passifs (orientation +/- 35° par rapport au sud) et de la compacité du bâti,
- L'utilisation à privilégier de matériaux biosourcés.

Les éléments bâtis patrimoniaux à mettre en valeur, et toute nouvelle construction dans leur enceinte, devront conserver leurs caractéristiques architecturales : cohérence architecturale et respect de leur caractère patrimonial (gabarit, couleur).

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Création d'un accès depuis la rue de Montmuran et depuis l'impasse de la Tavernerais.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°82 dispose d'un arrêt à proximité du site de projet, à destination et en provenance de la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.



Desserte pour les modes actifs : Les chemins piétons assureront la continuité des parcours depuis la Tavernerais et vers le Chemin Neuf et le centre-bourg.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation :

Pour la partie résidentielle : aménagement dans le cadre d'une ~~ou de deux~~ opérations d'ensemble.

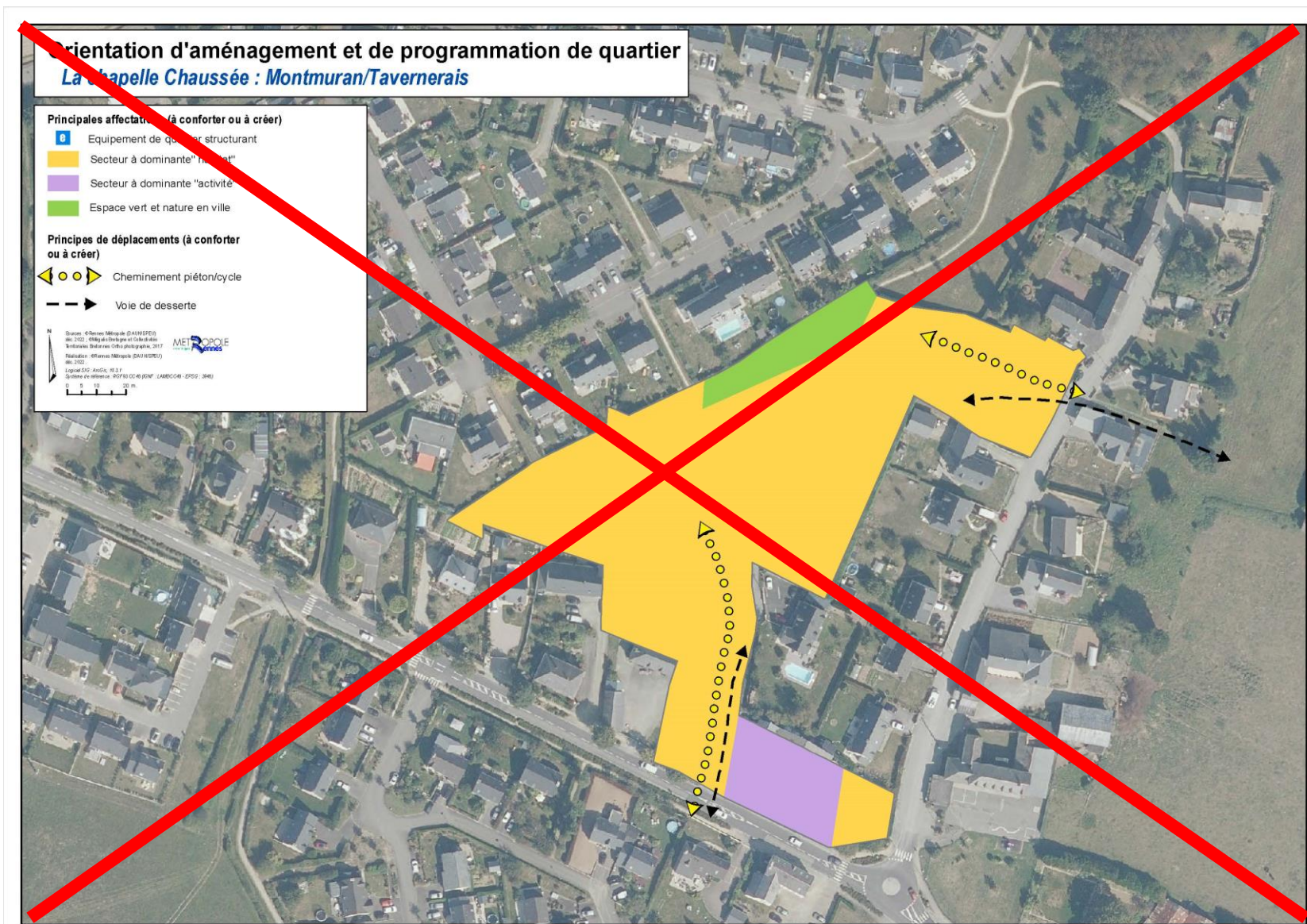
Pour la partie activité : Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.



Orientation d'aménagement et de programmation de quartier *La Chapelle-Chaussée : Montmuran / Tavernerais*

