



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C-2 Échelle communale

### La Chapelle Thouarault

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

<b>Partie 1 Le projet urbain communal .....</b>	<b>5</b>
1. Accueillir en organisant le développement urbain, améliorer le cadre de vie .....	10
2. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine.....	11
3. Structurer le territoire communal et intercommunal par les équipements et les mobilités .....	13

## 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



### Accueillir en organisant le développement urbain

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

### Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

- Equipement communal
- Pôle d'échange multimodal, parking relais
- Desserte en transport en commun
- Axe structurant de type "mode actif"
- Cheminement doux communal

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

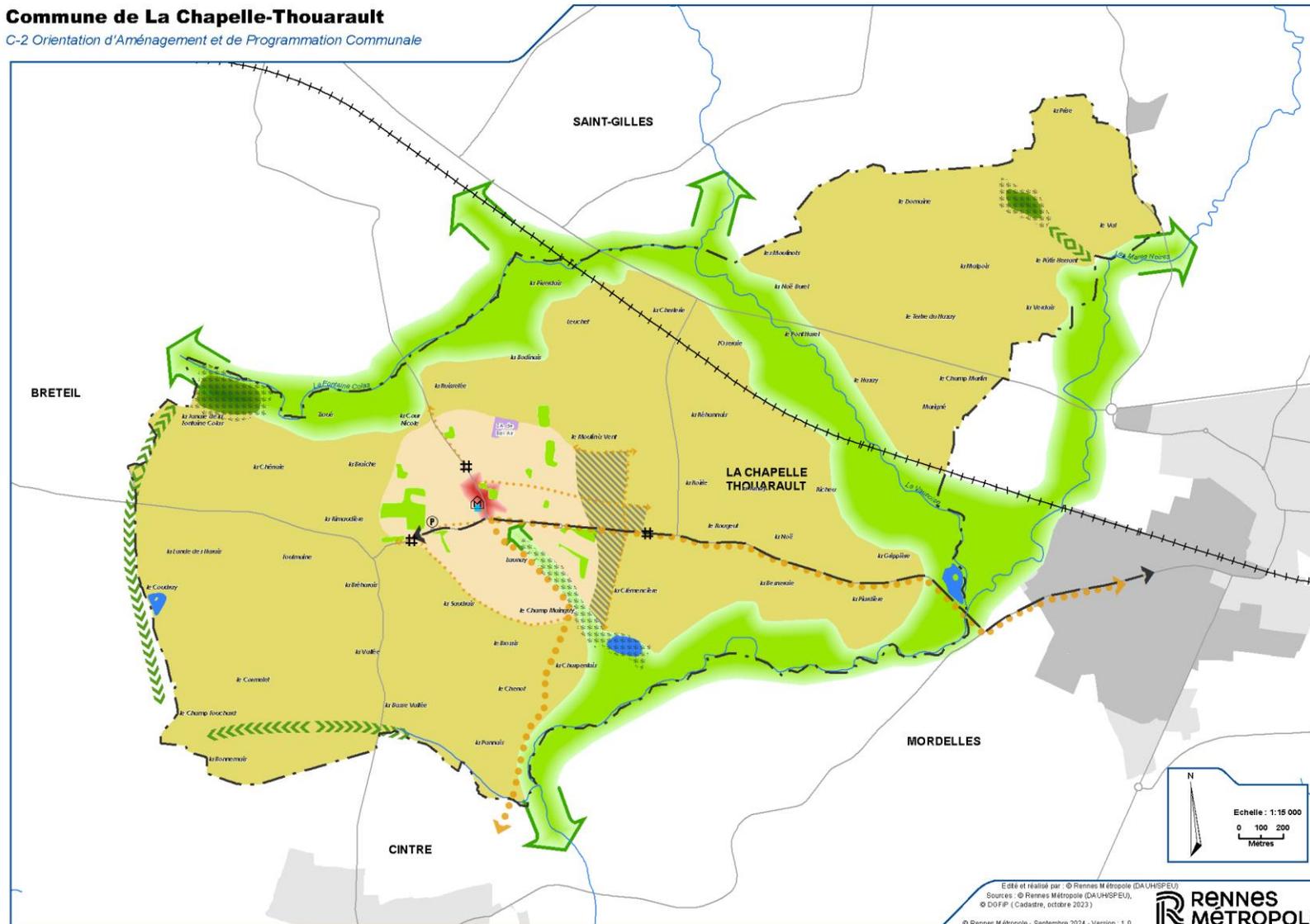
- Entrée de ville
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Principe de continuité écologique à renforcer
- Milieu naturel sensible (MNS)
- Massif boisé
- Espace agricole
- Plan d'eau
- Cours d'eau

### Éléments de contexte

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

**Commune de La Chapelle-Thouarault**

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 d'extension urbaine à dominante habitat
-  Secteur d'activités

### Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

-  Equipement communal
-  Pôle d'échange multimodal, parking relais
-  Desserte en transport en commun
-  Axe structurant de type "mode actif"
-  Cheminement doux communal

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

-  Entrée de ville
-  Espace naturel et écologique, parc urbain
-  Principe de continuité écologique à renforcer
-  Milieu naturel sensible (MNIE)
-  Massif boisé
-  Espace agro-naturel
-  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

La Chapelle-Thouarault est située à 15 km à l'Ouest de Rennes. Son territoire occupe une surface relativement faible (764 hectares) et est circonscrit par cinq communes : Saint-Gilles au Nord, L'Hermitage à l'Est, Breteil à l'Ouest et Mordelles et Cintré au Sud. La commune est rattachée au canton de Montfort-Sur-Meu.

Elle est située entre deux axes routiers importants : la voie express N 12 (Rennes-Brest) qui passe au Nord, et la RN 24 (Rennes-Lorient) plus au Sud. Sa desserte depuis Rennes se faisait historiquement par la RD 125 (Rennes-Montfort-sur-Meu). Avec les aménagements récents de l'accès par la RN 12, cet itinéraire est désormais privilégié. Elle est traversée au Nord-Est par la voie ferrée reliant Rennes à Saint-Brieuc.

La commune se caractérise par un relief vallonné lié à la présence de la Vaunoise. Avec ses affluents, celle-ci constitue les éléments de base de la trame verte et bleue. Bien que le territoire naturel capelthouarain abrite des espaces agricoles et des milieux naturels de qualité commune, deux milieux naturels d'intérêt écologique ont été identifiés. La trame repose également sur la reconstitution progressive du réseau des continuités biologiques par remembrement du foncier agricole. Le maillage bocager, agrémenté des prairies permanentes, et les zones humides sont autant de secteurs refuges pour la faune et la flore sauvage. Ils jouent un rôle important dans le maintien de la biodiversité.

## 1. Accueillir en organisant le développement urbain, améliorer le cadre de vie

### Accompagner les mutations sociodémographiques, limiter les consommations foncières et énergétiques

#### Répondre aux besoins d'accueil communaux et métropolitains

La commune s'est engagée aux côtés de Rennes Métropole pour accompagner les mutations sociodémographiques et organiser l'accueil des populations existantes et nouvelles. L'objectif vise la réalisation de logements en nombre suffisant pour assurer la croissance et les besoins des habitants sur la période 2020-2035.

#### Poursuivre la diversification de l'offre de logements, permettre les parcours résidentiels

Le parc de logements de la commune, longtemps caractérisé par une part importante de pavillons individuels, se diversifie progressivement vers des formes semi-collectives et collectives. Les opérations en cours et en projet vont y contribuer.

Outre cette diversification des formes d'habitat, l'objectif vise la mixité des programmes (locatif social et intermédiaire, accession aidée et libre) au sein des nouveaux projets afin de favoriser les parcours résidentiels et l'accès des logements au plus grand nombre.

**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.**

#### Mettre en œuvre trois projets urbains majeurs répondant à la sobriété foncière

Le projet communal repose sur trois secteurs majeurs d'urbanisation :

- La ZAC de la Niche aux Oiseaux (10 ha) en cours de réalisation dont l'achèvement est prévu en 2021-2022. Au total, 280 logements y seront réalisés.
- A l'Est de la partie agglomérée, un secteur d'un peu plus de 11 hectares pour développer un quartier d'habitat d'une capacité de 300 logements environ, accompagnés d'espaces publics, éventuellement d'un équipement de quartier.
- Le projet de renouvellement urbain et de densification du centre-bourg qui détient un potentiel de 150 logements. Plusieurs équipements participeront à ce projet de restructuration complète du centre-bourg.

Ces projets poursuivent l'ambition et la nécessité d'une modération de la consommation foncière. **La densité minimale des programmes des prochaines extensions urbaines est portée à 30 logements à l'hectare**

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

### Lutter contre le changement climatique, mieux maîtriser les énergies

L'enjeu de lutte contre le changement climatique de la commune se traduit par des mesures encourageant des formes urbaines plus compactes, favorisant les économies d'énergie et limitant les déperditions de chaleur. La commune s'engage par son objectif de densité urbaine à favoriser des formes d'habitat moins énergivores, plus sobres. La commune a formalisé un Plan d'Actions pour l'Energie Durable (PAED) qui s'inscrit pleinement dans le cadre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Rennes Métropole.

Parmi les actions significatives, la commune prévoit un réseau de chaleur bois qui repose sur la valorisation de la ressource issue du bocage communal en lien avec le développement d'une filière énergétique locale. D'autre part, l'analyse du potentiel éolien a montré que le territoire capelthouarain détenait les qualités requises pour accueillir des éoliennes de différentes hauteurs. La commune souhaite préserver les opportunités de développement de cette énergie renouvelable à moyen-long terme sur son territoire.

### Dynamiser le cœur de la commune

#### Conforter l'attractivité du centre-bourg, qualifier les espaces publics et les entrées de ville

L'objectif communal est de dynamiser le centre-bourg en créant des flux de convergence grâce à la confortation des polarités, à l'aménagement d'espaces de convivialité et de rencontre, à l'accueil de nouveaux habitants et de services. Il s'agit aussi de préserver et soutenir le commerce de proximité et du quotidien.

D'importantes opportunités foncières ont été relevées pour assurer le renouvellement urbain à court, moyen et long termes. Logements nouveaux, équipements restructurés et existants participeront à l'intensité urbaine du centre, renforcé par le traitement qualitatif des espaces publics et des entrées de ville. Plusieurs projets sont envisagés :

- le réaménagement en espace public de rencontre de la place G.C. Padgett,
- la réorganisation de l'espace vert central du verger de l'église,
- l'aménagement des abords de la rue du commerce,
- la création dans les quartiers d'habitat, d'espaces verts et naturels de proximité (squares, aires de jeux pour enfants et adultes, jardins paysagers) permettant à chacun de disposer d'espaces extérieurs de rencontre,
- le traitement des principales entrées de ville Est et Ouest sur la RD 30 en lien avec les opérations d'aménagement.

### Conforter les polarités existantes et les relier

Les services et équipements de la commune sont bien intégrés au cœur de la zone urbanisée. Trois pôles principaux se distinguent. L'un, à l'ouest de la commune, est principalement composé des équipements sportifs, le second, en centre-bourg, regroupe les équipements administratifs, culturels, petite-enfance et scolaires. Le troisième est constitué de la salle socio-culturelle et des fêtes que prolonge la coulée verte vers la campagne. L'enjeu de la commune est de conforter ces polarités, chacune en relation avec les stations de bus. Un dernier pôle plus modeste et moins lisible est situé au Nord du bourg. La zone d'activités aujourd'hui vieillissante mérite d'être revitalisée.

## 2. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine

### Protéger la trame verte et bleue, renforcer les connexions écologiques

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

L'objectif de bon état écologique repose sur la restauration et la protection de la ressource. Sur le territoire de la Chapelle-Thouarault, la Vaunoise et ses affluents, qui s'inscrivent dans le bassin du Meu juste en amont d'une des ressources en eau potable de l'agglomération rennaise, constituent l'enjeu majeur et sensible. Les fonds de vallées, vallons et les zones humides, comme la vallée de la Vaunoise et les vallons de la Fontaine Colas, de la Mare des Hasbillons, des Mares noires et le talweg de Malpois, sont strictement protégés pour marquer l'impératif du développement de leurs fonctions hydrologiques naturelles.

#### Préserver la biodiversité pour enrichir la vie sur le territoire

Le territoire capelthouarain est essentiellement constitué d'espaces agricoles. La commune poursuit sa démarche de préservation et même de restauration des milieux agro-naturels et du bocage.

La vallée de la Vaunoise constitue l'axe majeur des connexions biologiques à l'échelle intercommunale. Cette supra continuité naturelle irrigue le territoire communal à partir des vallons affluents. Venant se greffer sur l'axe majeur de la vallée de la Vaunoise, le vallon de la Fontaine Colas met en relation le milieu naturel d'intérêt écologique (MNIE) des Hauts Cohan (bocage et prairies de 6,6 ha). La commune comprend un autre MNIE au niveau du bois et des zones humides de Malpois (6,1 ha) en appui sur le vallon des Mares Noires.

Malgré la conservation du bocage ancien et les nombreuses replantations entreprises à la suite du réaménagement foncier, il reste des secteurs agricoles ouverts principalement sur les plateaux. Ces parcelles de culture dépourvues de haies constituent un obstacle difficilement franchissable pour de nombreuses espèces qu'il s'agit de reconquérir.

### **Conforter la place de la nature dans le bourg, développer un environnement urbain plus sain**

L'agglomération comprend des espaces verts et des éléments paysagers de qualité. L'objectif vise à affirmer l'expression de la nature et la présence de la campagne dans le bourg.

L'enjeu est donc de préserver le fonctionnement naturel des continuités à proximité de l'urbanisation et en pénétration dans le bourg par un système de ramification verte :

- au sud à partir des milieux aquatiques de la Vaunoise et de la coulée verte faisant place aux espèces plus terrestres en remontant sur les versants et en confortant la biodiversité dans la traversée de l'espace socioculturel et la rue des Rochers pour rejoindre l'îlot central du bourg mais également en prolongeant les plantations le long de la rue de la Pannais, le quartier de la Niche aux oiseaux et celui des Rochers,
- par le bocage ailleurs et différentes actions : reverdissement des trottoirs, pré-verdissement des nouveaux secteurs urbanisés, réduction des surfaces imperméabilisées, accompagnement des liaisons douces qui maillent la zone urbaine et assurent les relations avec la campagne par un réseau vert...

## **Développer l'agriculture, favoriser la diversification des activités agricoles**

### **Favoriser les dynamiques économiques agricoles, protéger les terres agricoles**

L'agriculture tient une place importante sur la commune, avec 10 exploitations œuvrant sur près de 75 % du territoire.

La profession agricole, pour pouvoir investir et prospérer dans la sérénité, a besoin de lisibilité face au développement urbain. La programmation situe l'accroissement prochain à l'Est du bourg. Ce secteur identifié depuis longtemps est confirmé avec un horizon d'achèvement à 2035.

L'une des principales mesures vise à réduire les extensions urbaines en favorisant la densité des opérations d'aménagement ainsi que le renouvellement urbain et la densification de l'existant. Au-delà des espaces consommés par la ZAC de la Niche aux

Oiseaux en cours de réalisation, l'urbanisation nouvelle à l'est sera limitée à une superficie de 11,5 ha. Les terres agricoles sont ainsi bien repérées et protégées par des dispositions réglementaires adaptées.

### **Entretenir le bocage, favoriser l'émergence d'une filière bois**

Les travaux connexes au réaménagement du foncier agricole ont généré la plantation de plusieurs kilomètres de haies bocagères. Ce néobocage s'appuie sur les restes d'une trame plus ancienne qui va se reconstituer peu à peu grâce surtout aux interventions des agriculteurs et de la collectivité. Les vieilles haies notamment le long de la ceinture de bas-fonds et des chemins sont protégées. Une incitation à la replantation figure au menu du règlement.

Ce renouvellement bocager pourrait se renforcer par l'organisation d'une filière bois communale. Outre les débouchés économiques pour la profession agricole, cette démarche comporte l'intérêt de développer des cycles énergétiques vertueux et courts. Il est en effet envisagé la mise en place d'une chaufferie bois collective pour alimenter certains équipements actuels et futurs du bourg.

### **Rapprocher habitants et agriculteurs**

La diversification de l'activité agricole peut offrir des perspectives nouvelles et complémentaires. La réalisation de gîtes ou chambres d'hôtes, une offre de loisirs rurale et agro-naturelle (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.

## **Conforter l'identité communale, préserver le patrimoine, soutenir l'architecture contemporaine**

### **Affirmer l'identité du bourg, préserver les paysages**

L'identité capelthouarain repose fortement sur le grand paysage, les espaces verts intégrés (verger, bocage). Pour renforcer cet atout, le projet veillera à :

- la préservation des vues vers les paysages environnants, notamment lors de l'aménagement du secteur Est (la topographie privilégie de belles perspectives du nord vers le sud, vers la vallée de la Vaunoise) à l'instar du réaménagement de la coulée verte à proximité de l'opération de la Niche aux Oiseaux,
- l'amélioration, d'une manière générale, de la lisibilité entre partie agglomérée et paysages de campagne.

### Valoriser le patrimoine bâti d'intérêt local

La commune dispose d'un riche patrimoine architectural, en particulier d'un bâti en terre très significatif. Des projets de réhabilitation du patrimoine (mairie, centres de jeunes...) ont déjà été réalisés, d'autres projets le seront mariant la valorisation du patrimoine rural et l'émergence d'une architecture contemporaine dans le cadre notamment de la restructuration du centre-bourg.

### Encourager l'architecture contemporaine

L'architecture contemporaine est souvent éloignée des modèles traditionnels ruraux. Les formes mais aussi les matériaux et les coloris créent parfois des contrastes forts. L'architecture contemporaine est cependant encouragée dès lors qu'elle respecte voire valorise le patrimoine bâti. Une vigilance sera destinée à assurer la bonne coexistence de ces deux types d'architecture, une attention particulière portée aux constructions qui jouxtent les vieux bâtiments à l'instar de la nouvelle mairie.

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

### Assurer une offre de services et d'équipements adaptée et diversifiée

#### Renforcer le maillage des services et équipements communaux

La commune dispose d'une offre importante d'équipements et de services. La plupart d'entre eux se situe dans un périmètre de 500 à 600 mètres autour du centre, c'est-à-dire, à environ 5 minutes de marche à pied. L'accessibilité est donc aisée. La coulée verte et les divers cheminements piétons sont aussi valorisés en ce sens.

Par ailleurs, les évolutions en matière d'usages des services et équipements sont très fortes (multiplication des associations, individualisation des pratiques, dilatation des temps d'utilisation, imbrication des lieux, besoins multi-âges...) et posent la question de leur accompagnement face aux enjeux importants de liens sociaux et de santé publique.

Ainsi la municipalité a engagé une réflexion sur plusieurs projets :

- Un ensemble intergénérationnel comprenant :
  - une maison Séniors à proximité des services et commerces de proximité proposant une vingtaine de logements adaptés aux personnes âgées ainsi que des espaces communs fonctionnels et conviviaux,

- une médiathèque regroupant différentes fonctions destinées à en faire un lieu de savoir et d'échanges à destination des habitants et des associations,
  - une maison de l'Enfance pour répondre aux besoins de la petite enfance de 0-3 ans.
- Un pôle santé destiné à accueillir des professionnels du soin,
  - Une aire d'accueil pour camping-car qui pourrait être réalisée sur le parking de la salle multifonction non loin du centre et de la coulée verte.

#### Contribuer à la mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale

Plusieurs services et équipements sportifs, culturels et sociaux sont mutualisés et partagés à l'échelle du secteur ouest comme l'Office des sports des Communes de l'ouest rennais (stade d'Athlétisme à Le Rheu...).

Récemment, un pôle tennis a été réalisé sur la commune de l'Hermitage. Des projets sont en cours ou réflexions : piscine intercommunale sur Pacé... D'autres équipements comme les collèges et lycées, les salles de spectacle contribuent également à mailler le territoire, à organiser des échanges intercommunaux et des solidarités locales.

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

### Promouvoir une politique de déplacements globale et cohérente

#### Organiser les déplacements, apaiser les circulations, assurer la sécurité

La petite taille de la partie agglomérée et la concentration des équipements et services en centre-bourg sont propices à une organisation des déplacements favorables aux modes actifs. Apaiser les circulations est un enjeu majeur. La problématique de partage de l'espace public se situe en particulier dans la rue du Commerce où trafic de pointe et stationnement laissent peu de place aux déplacements doux.

Mais la réflexion et les actions doivent porter sur tous les secteurs de la commune et appréhender l'ensemble des motifs de déplacements qu'ils soient professionnels, scolaires ou de loisirs d'échelle communale et intercommunale.

Les nouvelles opérations d'aménagement comme la ZAC de la Niche aux Oiseaux et demain celle située à l'Est sont l'occasion de réaliser des quartiers différents. Cela permet d'insuffler de nouvelles pratiques et d'interroger les liaisons avec les lotissements anciens et le centre-bourg. Le projet prévoit de reconsidérer les aménagements et l'organisation

des déplacements sur tous les axes principaux au bénéfice des modes doux et des transports collectifs.

### **Partager le cœur de bourg**

Le cœur du bourg est traversé par la rue du Commerce qui supporte un trafic limité avec néanmoins des heures de pointe lors des trajets quotidiens domicile-travail via l'école ou les arrêts de bus. La typologie de la rue conserve un caractère historique et un profil très étroit.

La rue du Commerce, artère du centre bourg, va faire l'objet de réaménagement en plusieurs séquences :

- A partir de l'entrée nord, de la rue des Brulis et la rue de Bel Air : aménagement d'espaces publics partagés ;
- De la rue de Bel Air à la rue de l'église : une réduction de la vitesse afin de mieux partager la rue ;
- De la rue de l'église à la rue des Vignes : une zone de rencontre dans laquelle la voiture n'est pas prioritaire, le stationnement est strictement encadré ;
- Les rues de Bel Air et des Rochers, avec l'ouverture d'une nouvelle voie plus à l'est, vont désormais supporter l'essentiel du trafic. La rue du Champ Rollé est également impactée. Sur ces axes, la circulation doit être apaisée aménagée des piétons et des vélos.

### **Traiter les entrées de bourg**

Les entrées de ville seront également marquées par des espaces et aménagements appropriés afin de réduire la vitesse à 30 km. La rue de Bel Air très campagnarde aujourd'hui intégrera un profil plus urbain pour favoriser les déplacements piétons. Des passages de courtoisies protégeront les passages piétons en rythmant les rues des Vignes et des Rochers. La mise en œuvre du plan de modération de la vitesse contribuera ainsi au rééquilibrage des déplacements doux et actifs (piétons et cycles).

### **Conforter les réseaux piéton-vélo inter et intra communaux**

La commune veut affirmer les réseaux de chemins piétons-cycles comme mode de déplacements quotidiens de courte et moyenne distance en rendant plus lisibles les itinéraires, en développant les continuités, le traitement des espaces et cheminements intra et intercommunaux, à l'instar des liaisons avec Cintré et l'Hermitage.

Les circuits de randonnée sont très usités. Leur qualité attire de nombreux groupes de marcheurs, y compris en dehors des week-ends. L'amélioration des déplacements

quotidiens soutiendra cet attrait. Il reste encore des potentiels communaux pour aménager de nouvelles boucles.

Un tour de bourg pourra être balisé grâce aux derniers tronçons aménagés dans les futurs quartiers.

La conception d'un circuit au nord de la voie ferrée permettra aux capelthouarains de la commune de mieux connaître leur territoire ainsi que de sécuriser la liaison avec le bourg de Saint-Gilles en aménageant quelques tronçons en dehors de la route de Montfort.

### **Optimiser l'offre de transports en commun à l'échelle intercommunale**

Le trajet de la ligne intercommunale a été modifié en 2012 pour mieux desservir le sud du bourg qui accueillera les nouvelles populations. Les trois stations sont positionnées sur la RD 30 dont une en position centrale. A long terme, l'extension du bourg à l'est, pourra être accompagnée, selon les besoins, d'un déplacement de l'arrêt du bus des Rochers.

Une réflexion globale d'amélioration du fonctionnement de ligne jusqu'à Rennes via l'Hermitage et Vezin-le-Coquet a été entreprise. Divers aménagements donnant la priorité au bus contribueront à améliorer l'efficacité du service au bénéfice des usagers.

Le rabattement sur le transport en commun est encouragé par une conception en pôles d'échanges. Leur lisibilité et leur accessibilité à pied et à vélo sont particulièrement soignées. Le stationnement vélo a été réalisé à l'abri des intempéries au niveau de chaque arrêt. Deux aires de co-voiturage sont prévues, l'une près des équipements sportifs, l'autre sur le parking de la salle socio-culturelle et toutes deux à proximité du bus afin de favoriser le rabattement sur la station terminus.

La voie vélos notamment vers la gare TER de L'Hermitage procède de la même intention.

