RAPPORT DE PRESENTATION

ZAC DU CHEMIN NEUF

AVRIL 2018

TABLE DES MATIERES

OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT 2
1. L'ETAT DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT 4
1.1. Situation et caractéristiques principales du site 4
1.2. Topographie et géologie 5
1.3. Hydrographie et point d'eau 6
1.4. Paysage, flore, faune et vestiges archéologiques 8
1.5. Risque naturel 10
1.6. Circulation, déplacement et transport en commun 11
1.7. Equipements d'infrastructure 11
1.8. Equipements publics de superstructure 12
2. LES MODALITES DE CONCERTATION 13
3. LE PRINCIPE GENERAL D'AMENAGEMENT 14
4. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS 16
4.1. Anticipation de l'extension de l'urbanisation à long terme 16
5. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU 17
5.1. La compatibilité avec les documents d'urbanisme 17
5.2. Les préoccupations en matière d'environnement 18
5.3. Principales mesures d'évitement retenues à ce stade 20
5.4. Intentions d'aménagement 21

OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

La Chapelle-Chaussée poursuit un développement urbain maîtrisé sans rien oublier de son passé agricole et d'une histoire particulièrement riche. La commune reste à dominante rurale avec un bourg constitué sur un plateau autour d'une voie romaine du XIIIe siècle. La Chapelle-Chaussée a évolué progressivement pour devenir un village-rue au cours du XIXe siècle. Depuis quelques années, la commune de La Chapelle-Chaussée connaît une croissance démographique régulière, justifiant l'initiative d'un nouveau projet urbain.

Au travers de cette opération située en continuité Nord du centre-bourg historique, la commune souhaite poursuivre son effort de constructions pour l'accueil de nouveaux habitants en urbanisant une zone de 7 hectares permettant de créer environ 120 logements et ainsi, répondre aux besoins de la commune pour les 10 prochaines années en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole.

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 maitrisant 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.

La démarche urbaine de la Commune de La Chapelle-Chaussée

La démarche urbaine de la Commune s'est nourrie des études de quartier et s'est enrichie dans sa méthode et son contenu au fil des années et des opérations réalisées.

Pour gérer la commune de La Chapelle-Chaussée dans le temps, une réelle maîtrise publique forte est la seule garante de la qualité urbaine par l'apport des équipements publics structurants, par les exigences architecturales, par un aménagement des espaces extérieurs, qu'ils soient à destination privée ou publique, qu'ils soient à dominante minérale ou végétale.

Eléments déterminants et structurants de la commune de La Chapelle-Chaussée, les rapports entre la nature et la ville s'affirment par une « présence verte » forte, par une démarche de paysage sur tous les sites, par la préservation des grands espaces verts, par une volonté de

créer une continuité du centre bourg avec des formes urbaines et des typologies similaires, (maisons de bourg en R+1 accolées les unes avec les autres).

La poursuite de l'urbanisation de la commune de La Chapelle-Chaussée

L'objectif est d'affirmer l'urbanisation du bourg de La Chapelle-Chaussée afin de conforter le pôle des équipements et commerces existants et éviter un étalement urbain trop important.

Le conventionnement du projet d'aménagement avec le Plan Local de l'Habitat de Rennes Métropole permettra d'affirmer le principe de mixité sociale en respectant les objectifs et équilibres inscrits au PLH.

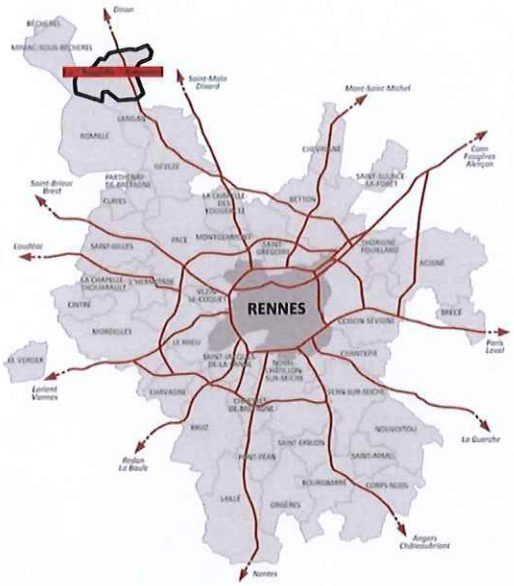
La qualité architecturale recherchée pour chacun des programmes, doit permettre une mixité dans les formes urbaines, les matériaux, les revêtements extérieurs, les aménagements paysagers, etc. L'intégration du PLH assure en outre une densité de logements qui s'harmonise avec l'organisation actuelle de l'habitat sur la commune.

Ce projet constitué à la fois par des opérations de renouvellement urbain et d'extension urbaine a également pour objectif de limiter la consommation de terres agricoles, de préserver les milieux naturels accueillant une biodiversité importante (zones humides, haies bocagères, etc.). Pour ce faire, deux hectares de la zone d'aménagement concerté seront ainsi préservés de l'urbanisation et valorisés par les espaces publics tels que les cheminements doux. Les zones humides identifiées seront également préservées et mises en valeur dans le cadre du projet d'aménagement.

Par arrêté préfectoral en date du 29 mars 2018, le projet de Création de la ZAC du chemin neuf à La Chapelle-Chaussée (35) est dispensé de la production d'une étude d'impact.

1. L'ETAT DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT

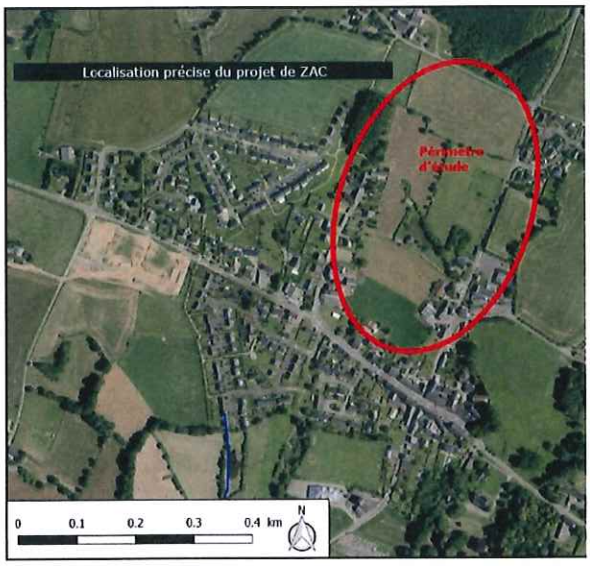
1.1. Situation et caractéristiques principales du site



Localisation de la commune au sein de Rennes Métropole

La Chapelle-Chaussée est une commune d'Ille-et-Vilaine, membre de Rennes Métropole depuis le 1er janvier 2014.

Elle est située à 25km au nord de Rennes, sur l'axe Rennes - Dinan. Sa population s'élève en 2014 à 1 253 habitants.



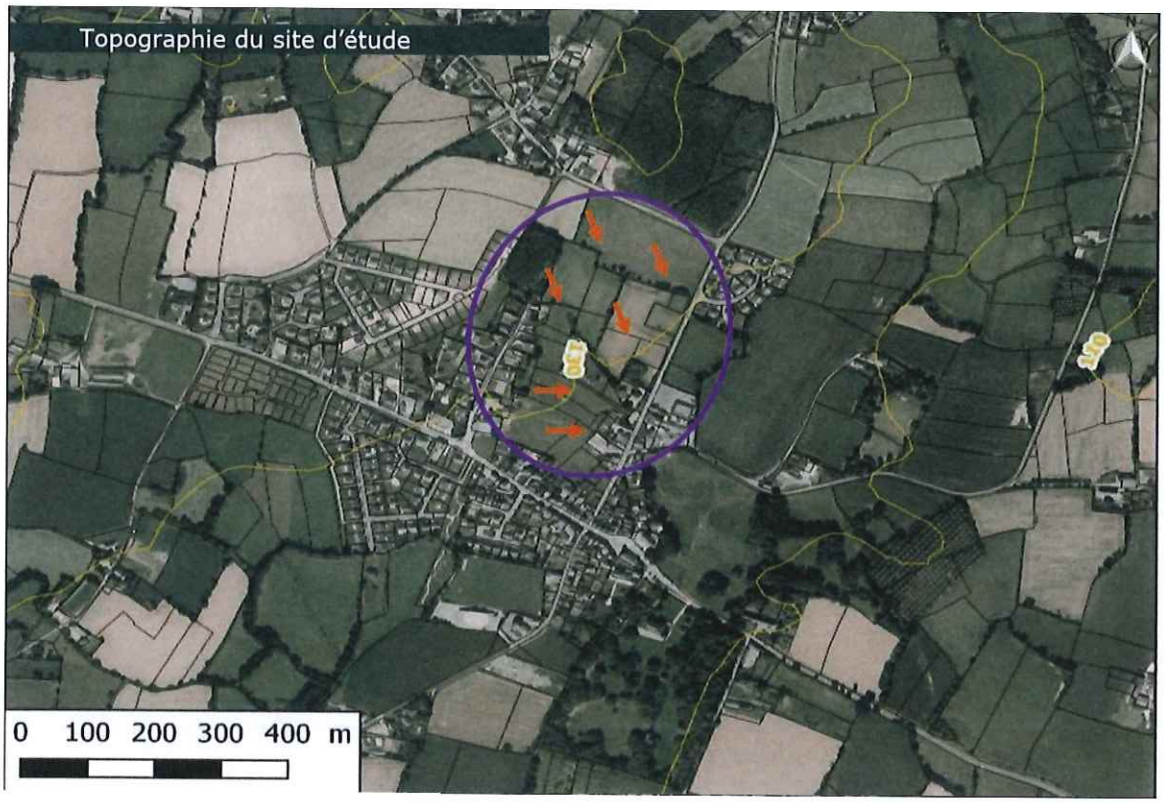
Localisation du projet au sein de la commune de la Chapelle-Chaussée

Le secteur concerné par le projet d'aménagement se situe au nord du centre-bourg dans la continuité de l'urbanisation existante. Le projet concerne une surface de sept hectares environ depuis l'arrière du front bâti de la rue de Montmuran, entre la rue du Lavoir à l'est et la rue de la Tavernerais, en impasse, à l'ouest.

Ce secteur est classé majoritairement en future zone à vocation d'habitat - extension de l'urbanisation. Il est concerné par le périmètre de protection Monument Historique associé au château de La Chapelle-Chaussée. La pointe Nord-Ouest du site d'étude est classée en zonage Naturelle (N) et n'est donc pas urbanisable en état.

1.2. Topographie et géologie

Le projet se situe à une altitude d'environ 130m NGF, avec une pente globale orientée Sud-Est et une zone de talweg au centre de la zone.



La commune de La Chapelle-Chaussée repose principalement sur le massif granitique de Bécherel. Une étude pédologique à la tarière manuelle a permis d'appréhender l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux et de déterminer la présence de zones humides au sens de la règlementation en vigueur.

Des zones humides ont ainsi été recensées au niveau du vallon, ainsi que sur les secteurs Nord-Est et Est de la zone d'étude (classe GEPPA Vb).

Les sols sont moyennement perméables sur la partie Sud de la zone d'étude, permettant d'envisager l'infiltration des eaux pluviales sur ce secteur au niveau des horizons de surface. Les sols sont peu perméables sur la partie Nord, limitant les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur ce secteur.

1.3. Hydrographie et point d'eau

La commune de La Chapelle-Chaussée est située sur deux bassins-versants :

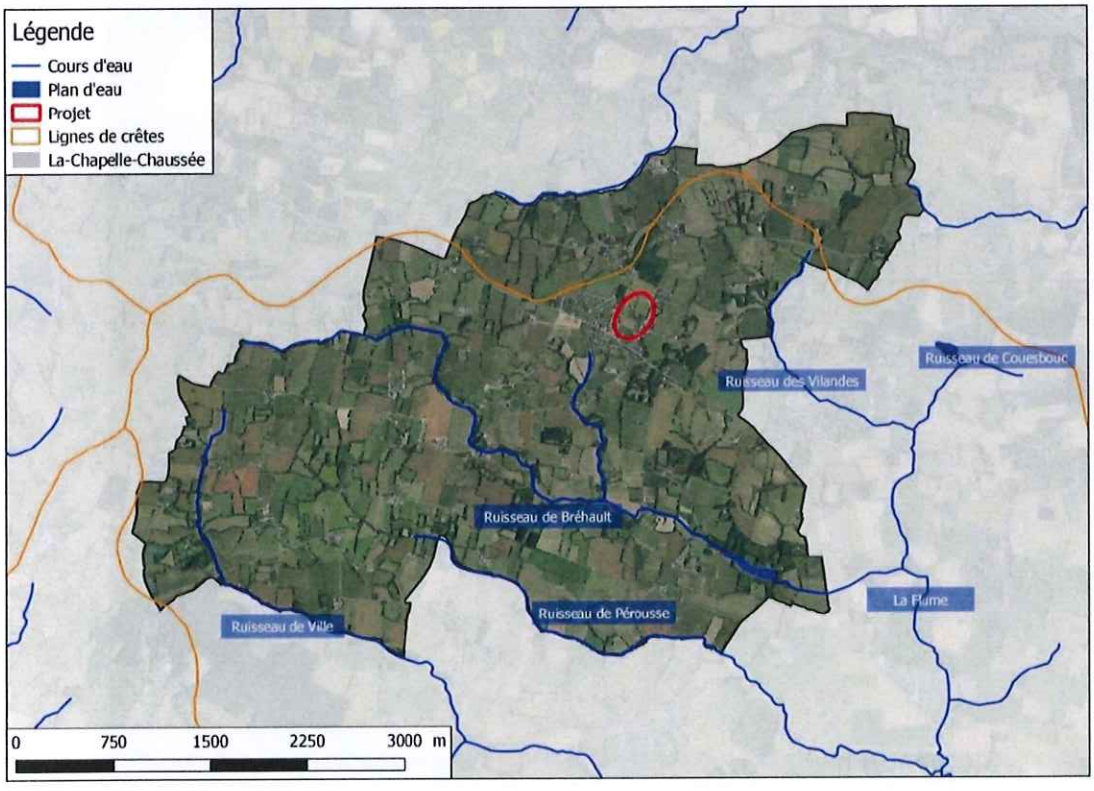
- Le bassin versant du canal d'Ille et Rance pour la petite frange Nord de la commune.
- Le bassin versant de la Flume pour le reste de la commune, où se situe le projet.

Les eaux pluviales de la zone d'étude ruissellent pour partie vers la petite dépression située au sein de la zone d'étude (milieux humides) et pour partie exportées en dehors de la zone d'étude via des fossés, puis des canalisations qui mènent à deux exutoires :

- Une canalisation de diamètre 500mm, fonctionnant auparavant en système unitaire pour rejoindre la station d'épuration de la commune, qui se rejette maintenant directement dans le ruisseau de Bréhault (bassin versant de la Flume),
- Des fossés menant au ruisseau des Villandes à Saint-Gondran, un affluent de La Flume.

On notera que la commune disposait de plusieurs tronçons de réseaux unitaires. Des travaux sont en cours de réalisation par Rennes Métropole et plusieurs linéaires sont déjà réalisés (dont la rue située à proximité Sud-Est de la ZAC servant de rejet d'une partie des eaux pluviales du site), la finalisation de la mise en « tout séparatif » sur le territoire communal est prévue pour 2020 dans le cadre du programme de travaux engagé.

La rivière La Flume est classée en seconde catégorie piscicole. Son état écologique est moyen, principalement en raison de concentrations en nitrates et phosphates trop élevées.



Réseau hydrographique

Les zones humides

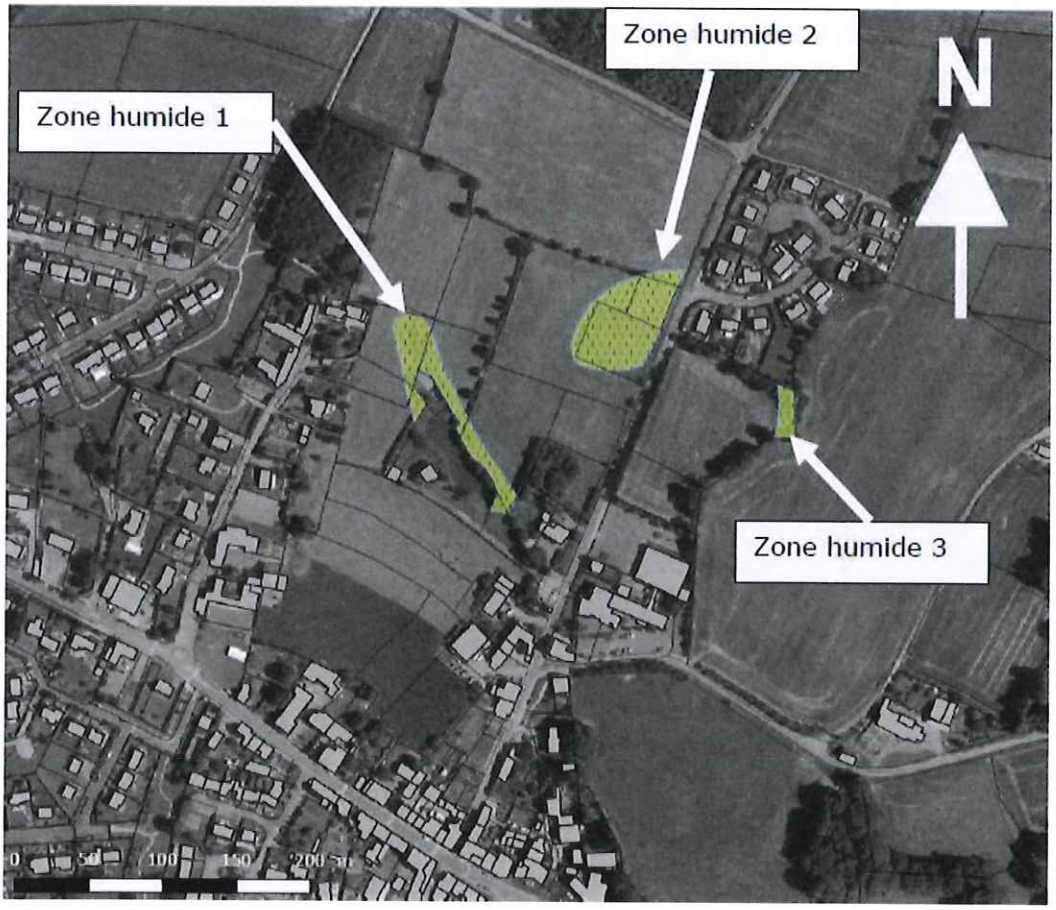
Une étude spécifique aux zones humides a été menée afin de répondre à la réglementation en vigueur. Un diagnostic incluant une étude de sol à la tarière manuelle a été réalisé pour délimiter précisément les zones humides.

Le périmètre d'étude comprend trois zones humides selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 :

- La zone humide n°1, d'environ 2 360 m², située sur le pourtour du plan d'eau et du lavoir. Elle a été identifiée sur critère pédologique principalement, ainsi que sur critère végétation en bas de la dépression. Cette zone humide a une fonction hydrologique (régulation des débits, présence d'une source...), une fonction écologique (présence d'espèces hygrophiles) et une patrimoniale (lavoir...).

- La zone humide n°2, de 3 310 m². Elle a été identifiée sur critère pédologique uniquement, excepté pour un petit reliquat de jonc. Cette zone humide a principalement une fonction hydrologique (régulation des débits...).

- La zone humide n°3, de 390 m². Elle a été identifiée sur critère pédologique uniquement. Cette zone humide a principalement une fonction hydrologique (régulation des débits...).



Délimitation des zones humides identifiées

1.4. Paysage, flore, faune et vestiges archéologiques

Paysage

Le secteur du projet est principalement composé de parcelles agricoles et forme un paysage semi-ouvert. On y retrouve en effet quelques reliquats de haies bocagères, ainsi que des petits boisements et des plans d'eau dans le vallon. Le secteur étant situé dans un périmètre de protection des Bâtiments Historiques, la notion d'intégration paysagère reste prépondérante pour le projet. Des concertations ont déjà été engagées avec l'Architecte des Bâtiments de France afin de prendre en considération, dès la phase amont, ses recommandations.

Vue du Sud, au premier plan la route de Montmuran, l'axe principal qui traverse le bourg.

Faune et Flore

Les expertises faunistiques et floristiques ont été réalisées par le bureau d'études ExEco Environnement. Celui-ci a effectué 4 campagnes de terrain (7/12/2016 en journée ; 23/03/2016 en journée ; 30/05/2016 en journée ; 28/07/2017 en journée et 24/08/2017 en début de nuit). L'objectif de ces campagnes était d'appréhender les enjeux écologiques locaux et dégager les éléments à prendre en compte dans les aménagements envisagés.

Il ressort pour les différents éléments biologiques étudiés :

Habitats : un intérêt assez limité en tant que tel vu le contexte agricole et péri-urbain, mais qui localement peut accueillir quelques espèces intéressantes d'oiseaux dans les haies et d'amphibiens dans les milieux aquatiques.

Flore : une diversité moyenne mais pas d'espèce d'intérêt patrimonial à mettre en avant.

Oiseaux : une diversité moyenne, avec un intérêt patrimonial pour la linotte mélodieuse mais sa reproduction sur le secteur n'a pu être avérée ; un intérêt plus globalement des habitats de type haies pour l'avifaune locale.

Mammifères : pas d'espèce remarquable ni de forte fréquentation, mais un rôle de corridor des lisières des haies principales pour les chiroptères (pipistrelle commune).

Amphibiens : un intérêt significatif notamment au niveau du plan d'eau central ainsi que, dans une moindre mesure, sur les bassins, la zone humide et la haie voisine (abris terrestres).

Reptiles : aucun individu observé donc pas d'intérêt à souligner même s'il ne peut être exclu un transit ponctuel de quelques individus à la faveur de lisières de haies.

Insectes : pas d'intérêt actuel à souligner malgré un témoignage très ponctuel grâce à d'anciennes traces de grand capricorne (trou d'émergence dans un chêne).

Les principaux enjeux écologiques portent sur les **amphibiens et la mare centrale, l'avifaune et le réseau relictuel de haies** et plus généralement sur les éléments encore perceptibles de **trame verte et bleue.**

Synthèse des intérêts écologiques

Archéologie

L'arrêté préfectoral de la région Bretagne n°ZPPA-2015-0387 portant création de zones de présomption de prescriptions archéologiques sur la commune de La Chapelle-Chaussée identifie 7 sites sur le territoire communal, repris sur la carte suivante. Cet arrêté est repris par le PLU en vigueur de La Chapelle-Chaussée.

Il n'y a pas de zones de présomption de prescription archéologique recensées au sein du périmètre du projet.

1.5. Risque naturel

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) (2015), établi par la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, identifie les 3 risques majeurs suivants pour la commune de La Chapelle-Chaussée :

- Evénements météorologiques (pas de contraintes particulières),
- Séismes (Niveau 2 - Normes parasismiques à respecter pour les constructions neuves),
- Rupture de digue (Moulin de l'Alleu).

Au sujet des risques majeurs identifiés à l'échelle communale, le projet n'est pas directement concerné par le risque de rupture de digue du moulin de l'Alleu car il se trouve en amont et à distance de celle-ci.

Au sujet des autres risques :

- Le projet se situe dans une zone ou la sensibilité aux remontées de nappe de socle est moyenne à très forte. Il n'y a pas de nappe de formation sédimentaire. Ce risque de remontée de nappe devra être pris en compte par les différents maîtres d'oeuvres,
- La commune de La Chapelle-Chaussée est classée en catégorie 3 en potentiel Radon (la plus élevée).

Les solutions efficaces pour réduire la teneur en radon dans les bâtiments sont notamment une aération optimisée des bâtiments et une étanchéité des voies d'entrée du radon (sous-sols, vides sanitaires, murs, planchers et passages de canalisations).

Le périmètre du projet est situé en zone d'aléa à priori nul pour le retrait-gonflement des argiles. La commune de La Chapelle-Chaussée n'est pas concernée par le risque d'inondation et n'est donc pas soumise à un plan de prévention des risques d'inondations. Elle n'est pas non plus concernée par les risques de feux de forêts, de transports de matières dangereuses et par les risques industriels (SEVESO).

1.6. Circulation, déplacement et transport en commun

Le projet s'insère dans une commune essentiellement résidentielle, avec seulement 13% d'actifs qui travaillent sur la commune, la majorité des actifs travaillant dans le bassin d'emploi de l'agglomération rennaise.

La voiture reste le mode de déplacement majoritaire des habitants de la commune pour se rendre au travail, puisque plus de 85% des habitants l'utilisent.
Les transports en commun ne sont en revanche utilisés que par une minorité d'actifs (environ 4%). La commune est en effet desservie par le réseau de bus départemental Illenoo (Ligne 15 Saint-Brieuc-des-Iffs - Rennes) et par le réseau de Rennes Métropole STAR (Ligne 82 Miniac-sous-Bécherel - Rennes). Ce dernier permet de rejoindre Rennes Villejean-Université en environ 35 minutes.

La commune de La Chapelle-Chaussée est traversée par la RD 27 (environ 2 000 véhicules par jour). On retrouve aussi la RD 81 le long du projet. Ces deux axes sont équipés de trottoirs. Une zone 30 a été mise en place sur la RD 81, à proximité de l'école publique (à l'est du projet). On trouve aussi à proximité de l'école privé (au Sud-ouest du projet) un arrêt de bus.

Concernant les flux routiers, **l'intersection entre la RD81 et la RD27, au Sud-Est du site d'étude, est contrainte** par la présence des habitations existantes qui engendrent une largeur de chaussée réduite (inf. à 5 mètres) **ce qui n'est pas favorable à une bonne sécurisation de l'ensemble des flux (routiers et doux). Il s'agit à ce jour du principal accès au site d'étude**.

1.7. Equipements d'infrastructure

Electricité et éclairage public, Gaz, Téléphone

La commune dispose de l'ensemble des autres réseaux nécessaires à la viabilisation de la zone (électricité, téléphonie, gaz, ...).

Des études techniques devront être engagées en partenariat avec les concessionnaires pour connaître les conditions de raccordement des projets (transformateurs, renforcement de ligne, ...).

Eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée sur la commune de La Chapelle-Chaussée par le Syndicat des Eaux de la Région de Tinténiac - Bécherel. La SAUR, société fermière, gère l'alimentation et le réseau pour le compte du Syndicat.

Eaux usées

La station d'épuration de La Chapelle-Chaussée, réaménagée en 2006, est de type lagunage naturel. Elle est composée de trois bassins et d'un "marais artificiel". Elle est actuellement dimensionnée pour 1 000 équivalents-habitants.

Le projet est considéré en zone d'assainissement collectif par le PLU et sera raccordé à la station d'épuration communale. Rennes Métropole, qui vient de prendre la compétence de l'ensemble des dispositifs de traitement des eaux usées ainsi que leurs collectes sur son territoire, assure le suivi et les évolutions de l'ensemble des équipements en place. La Métropole a réalisé une étude de capacité des stations d'épuration qu'elle exploite et réalise actuellement un schéma directeur d'assainissement pour mettre à plat l'ensemble de ces dispositifs épuratoires et élaborer une stratégie, sur le long terme, en concordance avec les prévisions d'urbanisme du PLUi qui est aussi en cours de réalisation. A ce jour, la station d'épuration de La Chapelle-Chaussée est en capacité de recevoir les effluents du projet de ZAC puisque sa charge actuelle est évaluée à environ 687 Eq/Hab. (population raccordée en 2015 – source fiche synthèse) soit une capacité résiduaire d'environ 110 à 120 logements en fonction de la typologie des habitats envisagés (2,5 à 2,8 hab/log).

On notera que la stratégie, sur le long terme, du traitement des eaux usées de la commune n'est pas statuée (fonction des validations des scénarios envisagés dans le cadre du schéma directeur en cours de réalisation qui s'effectue en concertation avec les services de l'Etat). A ce jour plusieurs scénarios restent à l'étude (raccordement sur d'autres stations, restructuration de l'équipement existant, ...).

Le projet s'effectuera par tranche sur une dizaine d'années à raison d'une programmation moyenne de 12 logements/an. La collectivité s'engage, quel que soit le scénario retenu, à adapter son système épuratoire aux nouveaux raccordements envisagés. Ces éléments seront actés dans le cadre du schéma directeur pour 2018 en concordance avec le PLUi. A ce jour, les valeurs au rejet sont globalement respectées et les évolutions observées traduisent un fonctionnement satisfaisant de l'épuration.

On notera que pour La Chapelle Chaussée, un programme de travaux de mise en séparatif de l'ensemble du réseau d'eaux usées est en cours, celui-ci sera totalement achevé en 2020. Le réseau d'eaux usées passe à proximité immédiate du périmètre du projet (RD 81) et celui-ci est à ce jour en séparatif.

Le projet se situe à proximité immédiate d'une canalisation d'Alimentation en Eau Potable (RD 27). Un système de protection incendie (poteau incendie, réserve...) devra être mis en place au sein du projet afin de respecter la règlementation en vigueur.

1.8. Equipements publics de superstructure

Les équipements publics de la commune de La Chapelle-Chaussée pourraient être amenés à évoluer dans les prochaines années afin de s'adapter à l'accueil des 120 ménages supplémentaires attendus dans les dix prochaines années. L'école publique et l'école privée se situent à proximité immédiate du projet et seront accessibles à pied. La mairie, le bureau de poste, la bibliothèque et la cantine scolaire sont également situés à proximité. L'équipement sportif se situe au sud de la rue de Montmuran.

2. LES MODALITES DE CONCERTATION

Les modalités de concertation préalable prescrites par l'article L300-2 du Code l'Urbanisme, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, avait été définies lors du Conseil Municipal réuni le 07 septembre 2017. Après délibération, le conseil municipal a décidé d'approuver les objectifs généraux du projet d'aménagement et a arrêté les modalités de concertation préalable prévues à l'article L 103-2 de Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Une réunion publique
- Une exposition publique d'une durée de 15 jours
- La mise à disposition du public d'un registre d'observations pendant toute la durée des études

Ainsi, la réunion publique a eu lieu le 14 décembre 2017 à la salle municipale et l'exposition publique s'est déroulée du 23 janvier au 16 février dans les locaux de la mairie.

Les informations relatives à ces évènements ont été publiées dans le bulletin municipal, sur le site internet de la commune, sur la page Facebook de la commune, ainsi que sur le site internet de OuestFrance.

Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Chemin neuf a été approuvé lors du conseil municipal du 19 mars 2018. La concertation préalable a été clôturée à cette occasion (délibération N° 2018-03-07).

3. LE PRINCIPE GENERAL D'AMENAGEMENT

Le plan d'aménagement retenu s'appuie sur plusieurs orientations qui ont guidé les choix d'aménagement :

1-Organiser le développement résidentiel dans le respect de l'identité communale :

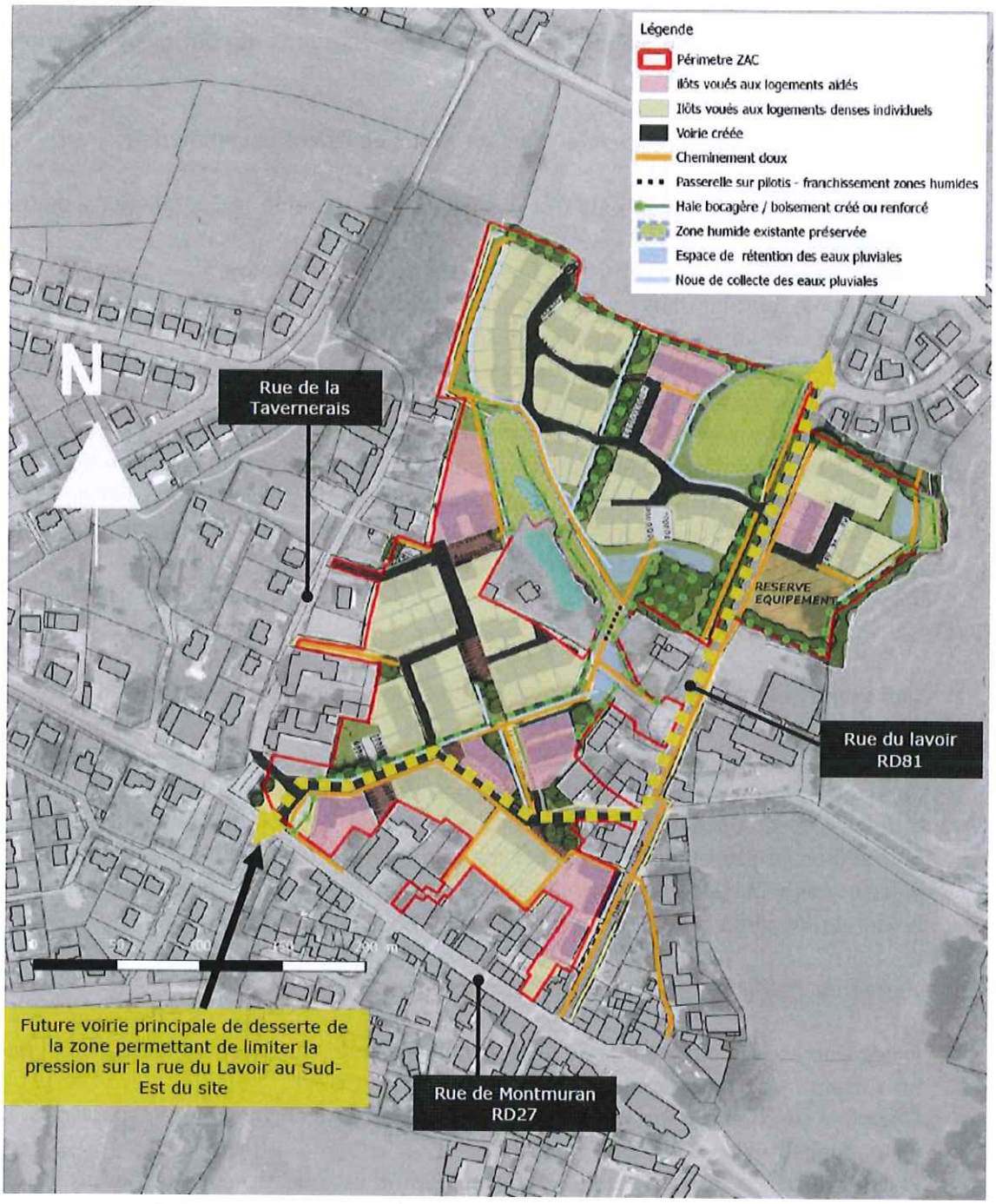
- Diversifier l'offre de logements afin de permettre à toutes les populations d'être accueillies,
- Economiser l'espace et recentrer l'offre autour du cœur de bourg,
- Structurer le quartier dans une continuité morphologique avec le centre bourg actuel, assurer des continuités bâties le long des rues,
- Faciliter les relations piétonnes vers les équipements et les services (école, mairie, future bibliothèque, salle et terrains de sports, commerces),
- Mailler le projet avec les rues avoisinantes en limitant le trafic automobile au niveau de la rue de la Tavernerais ainsi qu'au niveau de l'intersection actuelle entre les RD(s) 27 et 81. La future desserte routière principale à la zone s'effectuera à partir du futur carrefour à créer au Sud-Ouest de la zone, au niveau de la RD27. Un axe traversant la partie Sud du projet permettra de rejoindre la RD81.

2-Valoriser le site du projet :

- Mettre en relation le projet avec l'ensemble des chemins piétons qui drainent le village,
- Mettre en valeur le patrimoine végétal et hydraulique des lieux, le boisement et les haies bocagères existants, l'ancien lavoir au centre de l'opération. Le projet s'est attaché à créer un petit poumon vert au centre de l'opération sans infrastructure lourde (pas de voirie) qui reste un espace favorable au maintien de la biodiversité en place et connecté avec son environnement (boisement existant au Nord-Ouest)
- Préserver les zones humides et leurs abords présentes sur le site.

3-En matière d'équipements et d'infrastructures :

- Prévoir un espace aux abords de l'école publique pour une éventuelle extension, ou un autre projet d'équipement public,
- Offrir une réserve foncière aux abords de l'école privée en échange de l'espace dévolu à l'aménagement de l'entrée du quartier.
- Permettre par la réalisation d'une nouvelle voirie est ouest d'éviter au poids lourd d'emprunter le carrefour dangereux, en centre bourg entre la rue de Montmuran et la rue du Lavoir.



Principes généraux d'aménagement

4. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le projet d'aménagement du chemin neuf est essentiellement voué à accueillir de l'habitat avec environ 120 logements créés à terme. La zone intègre également une réserve foncière pour un équipement public dans le prolongement de l'école actuelle.

Au sein du périmètre opérationnel d'environ 7,15 ha, plusieurs secteurs ne peuvent être urbanisés pour des raisons environnementales (zones humides et abords, trame bocagère structurante). Ces espaces deviendront des espaces verts d'intérêt général développant une superficie totale de l'ordre de 2 hectares permettant des continuités naturelles entre le bourg et la campagne.

D'autres espaces seront voués à des usages dépassant les besoins de l'opération (parkings publics de l'école, réserve foncière pour équipement futur).

Ainsi, pour le calcul de densité de l'opération, la surface pouvant être prise en considération est de l'ordre de 5,50 ha, la densité minimale de 20 logements/ha sera donc respectée sur cette opération.

Le programme global prévisionnel des constructions de logements a été élaboré en concertation avec le service habitat de Rennes Métropole en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat. Il devrait se répartir de la façon suivante :

- 50 % de lots individuels libres
- 20 % de lots individuels régulés
- 15 % de maisons groupées en accession sociale
- 15 % de logements intermédiaires à vocation sociale

Le programme des constructions comprend également l'ensemble des voies et réseaux nécessaires au maillage du projet et à la desserte des logements.

4.1. Anticipation de l'extension de l'urbanisation à long terme

Dans un souci de transparence des ambitions à long terme de la collectivité en matière de développement urbain de ce secteur mais aussi, pour prendre en considération les différentes scénarisations d'aménagement de cette zone qui ont conduit au projet retenu, il est à noter qu'une extension du projet de ZAC sur sa partie Nord est pressentie à long terme (après l'achèvement de la présente ZAC envisagé en 2029/2030 – échéance de plus de 10 ans). Cette extension porterait sur une emprise de l'ordre de 2,00 hectares et permettrait de réaliser environ 40 à 45 logements.

La prise en compte de la préservation des milieux humides, de la trame verte et bleue, des cheminements doux ainsi que de la desserte routière sont déjà anticipés afin d'avoir une cohérence globale sur le long terme. L'ensemble de ce prolongement n'est pas, à ce jour, urbanisable dans le document d'urbanisme et doit faire l'objet d'une modification qui sera probablement actée dans le PLUi à venir et son évaluation environnementale. Le diagnostic et

les différentes scénarisations réalisés dans le cadre de ce projet ont permis de porter une réflexion urbaine globale en privilégiant une continuité urbaine au Nord de la ZAC et une zone de transition plus naturelle, non urbanisable, sur la frange Nord-Ouest du projet servant aux liaisons écologiques. Ces éléments seront affinés dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours de réalisation.

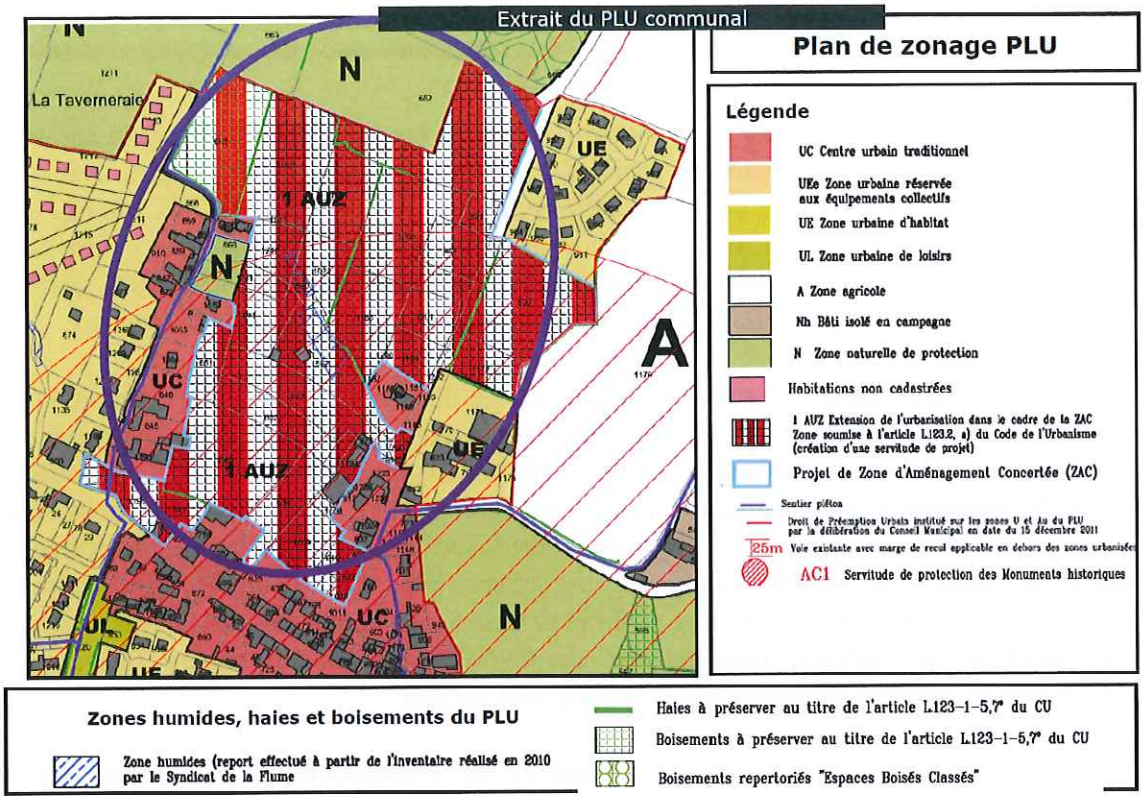
5. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

5.1. La compatibilité avec les documents d'urbanisme

La zone d'étude est concernée par l'objectif de favoriser la fonctionnalité écologique à l'échelle du Pays de Rennes, puisque :

- Le boisement situé dans la partie Nord-Ouest du périmètre du site est inventorié dans le Grand Espace Naturel (GEN),
- Le SCOT a identifié sur la partie Ouest du périmètre d'étude et suivant un axe dominant Nord-Sud, une continuité naturelle à favoriser en espace urbain.

Il n'y a en revanche pas de Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique au sein du périmètre du projet ou à proximité immédiate de celui-ci. Le MNIE le plus proche du projet est le milieu "Bocage de la Bellangerais", situé à environ 500m au Nord-Est du projet.



Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un état initial de l'environnement a été réalisé à l'échelle du territoire communal. L'inventaire des zones humides effectué par le Syndicat Mixte du bassin de la Flume y a été annexé.

Au sein du périmètre du projet, le règlement graphique du PLU a identifié des zones humides ainsi qu'un boisement et des haies à préserver au titre de la loi paysage (L.123-1-5-7 du CU).

5.2. Les préoccupations en matière d'environnement

Le projet prévoit la création d'environ 120 logements sur la zone et intègre une réserve foncière pour un équipement public dans le prolongement de l'école actuelle. Au sein du périmètre opérationnel d'environ 7,15 ha, plusieurs secteurs ne peuvent être urbanisés pour des raisons environnementales (zones humides et abords, trame bocagère structurante) ou seront voués à des usages dépassant les besoins de l'opération (parkings publics écoles, réserve foncière pour équipement futur). Ainsi, pour le calcul de densité de l'opération, la surface pouvant être prise en considération est de l'ordre de 5,50ha, la densité minimale de 20 logements/ha sera donc respectée sur cette opération.

Le projet se situe en continuité Nord de l'urbanisation du bourg de La Chapelle-Chaussée. Le secteur étant situé dans un périmètre de protection des Bâtiments Historiques, la notion d'intégration paysagère reste prépondérante pour le projet. Des concertations ont déjà été engagées avec l'Architecte des Bâtiments de France afin de prendre en considération, dès la phase amont, ses recommandations. La prise en compte de la topographie existante et l'organisation des espaces publics et cheminements devront également permettre d'offrir des

points de vue depuis les espaces publics vers les éléments qui caractérisent le paysage (église, haies bocagères, etc.)

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.

L'implantation des bâtiments prendra en compte les principes de base d'une architecture bioclimatique visant à optimiser les apports solaires directs en hiver en privilégiant une orientation principale du bâtiment et des surfaces vitrées plein sud. Cette orientation permettra également une protection contre les surchauffes estivales par des brise-soleil correctement dimensionnés. Cette orientation plein sud présente également l'avantage de fournir un potentiel d'implantation de capteurs solaires intéressant (capteurs thermiques ou photovoltaïques). L'implantation des bâtiments devra également respecter les distances impliquées par les ombres portées, afin de favoriser les apports solaires directs, en considérant le contexte topographique contraignant du site.

Les caractéristiques topographiques, paysagères et environnementale, du site et les contraintes d'urbanisme obligent à rechercher l'orientation optimale lorsque les logements ne peuvent pas bénéficier d'une exposition sud. Néanmoins, compte tenu du gabarit du programme envisagé, les ombres portées des bâtiments entre eux seront très limitées. Sur la partie Sud, le plan de composition prend en compte une exposition favorable pour la plupart des maisons, Sud ou sud-ouest, mais la forme urbaine envisagée dicte également la construction de rues, suivant la logique urbaine pré existante dans le bourg ancien. (Constitution de front urbain de part et d'autre d'une rue). Les parcelles sont étroites et profondes, mettant à distance les façades du fond de jardin et des maisons avoisinantes. Le programme central est une proposition de maisons denses, à destination des personnes âgées, sur un seul niveau. Sur la partie Nord, l'espace est plus dilatée, les maisons sont principalement orientées plein sud, ou ouest pour la bande à l'ouest et au centre de l'opération (en bleu), donnant sur des jardins prolongés pour certaines d'un espace public.

5.3. Principales mesures d'évitement retenues à ce stade

A partir du diagnostic réalisé sur une échelle élargie et des intentions et objectifs affichés pour ce projet d'urbanisation par le maitre d'ouvrage, plusieurs mesures d'évitement ont été retenues :

- Adaptation du foncier au plus près des besoins de l'opération. L'objectif programmatique du projet est de répondre aux besoins en logements pour les 10 prochaines années sur la commune. Ainsi, la surface opérationnelle nécessaire pour le projet est estimée à environ 5,5 hectares (production d'environ 12 logements/an avec une densité minimale de 20 logements/ha – respect du PLH et du SCoT). La partie Nord du périmètre étudié a ainsi été exclue du périmètre opérationnel pour répondre à cet objectif d'économie de l'espace mais aussi, pour garder une logique urbaine et environnementale au projet en s'appuyant sur les éléments naturels existants (arbres). Il s'agit notamment d'un secteur urbanisable au PLU actuel (trame jaune sur la carte suivante), un secteur urbanisable présentant un boisement inventorié (trame violette) et un secteur zoné en zone naturelle (trame orange).

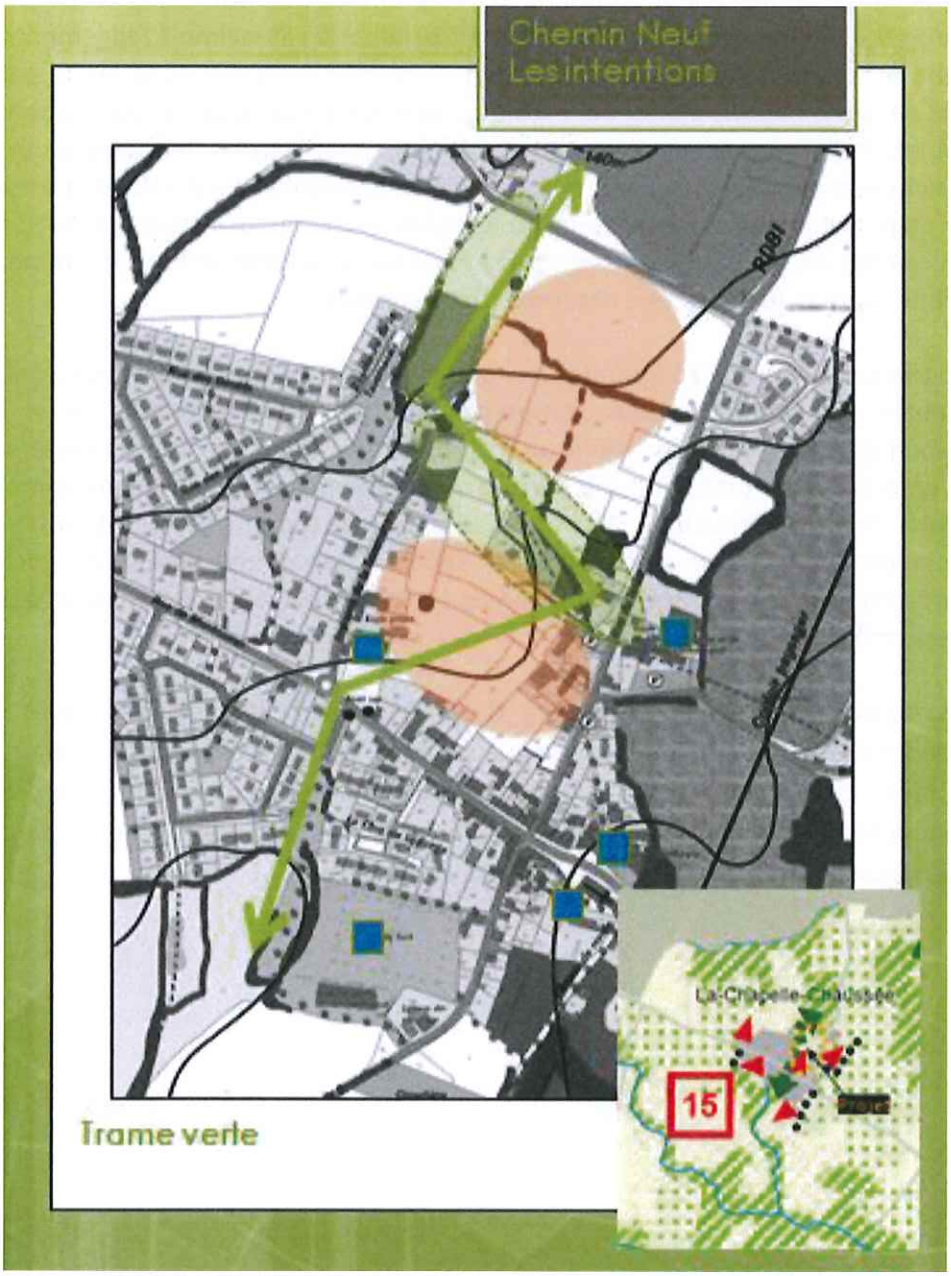
- Exclusion du périmètre opérationnel d'une parcelle cadastrale privative implantée au centre de l'opération qui comprend une maison d'habitation ainsi que des aménagements paysagers dont un bassin en eau (en marron sur la carte suivante). L'objectif est de pratiquer une mesure d'évitement vis-à-vis des biens immobiliers et de la propriété privative. On notera aussi que le bassin privatif est classé en zone humide sur le PLU ainsi que dans le SAGE Vilaine ce qui permet de garantir une protection de cet espace dans le temps (secteur où des batraciens protégés ont été repérés).

- Protection, au sein du périmètre de la ZAC, de l'ensemble des zones humides identifiées et leurs abords ainsi que la majorité des boisements existants en les intégrant dans la trame verte principale du projet. Ces espaces, qui comprennent la majorité des espèces protégées identifiées, ne seront pas aménagés et seront gérés de façon différenciés (trame verte sur la carte suivante).

5.4. Intentions d'aménagement

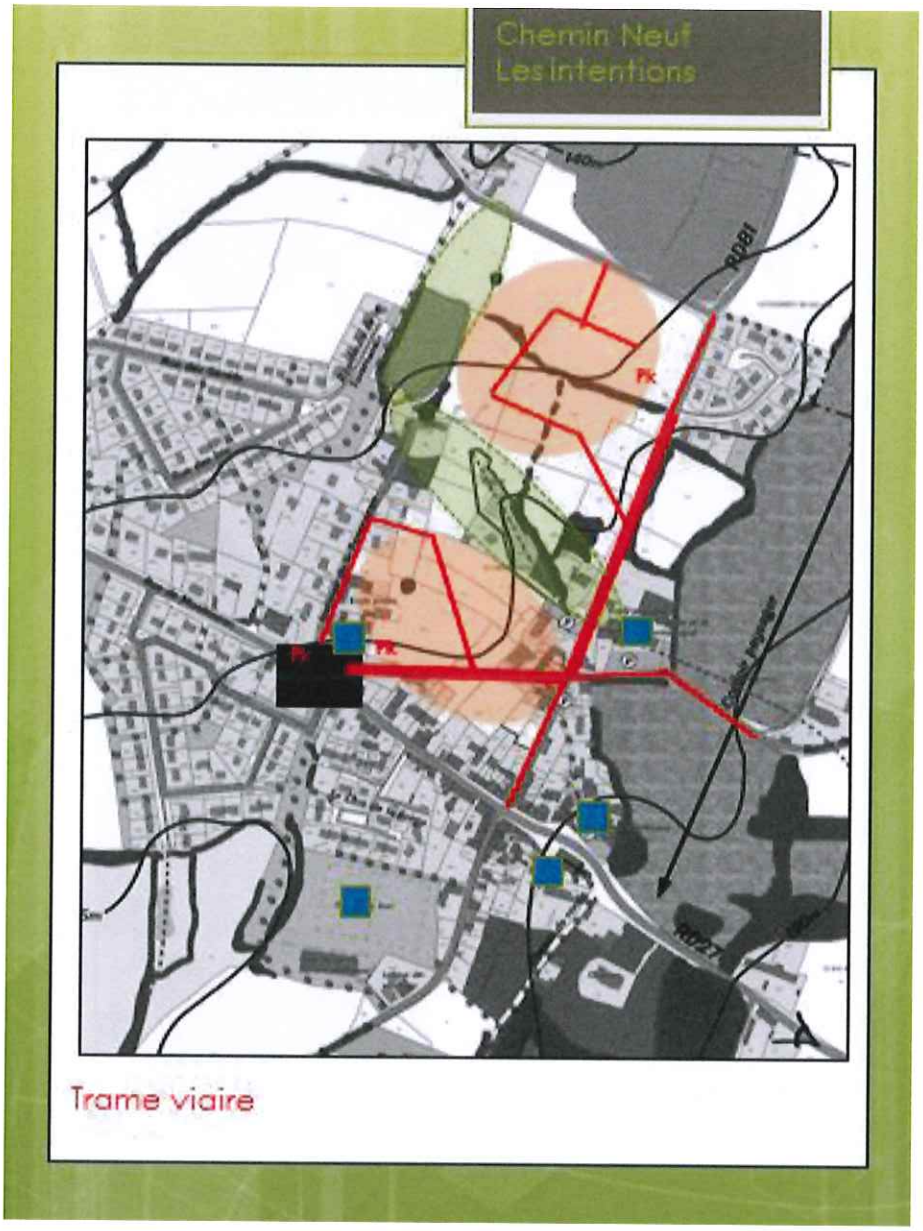
Trame verte

Le projet reprend les principes de trame verte énoncé dans le SCOT qui demande d'assurer une ligne nord sud au travers du centre bourg



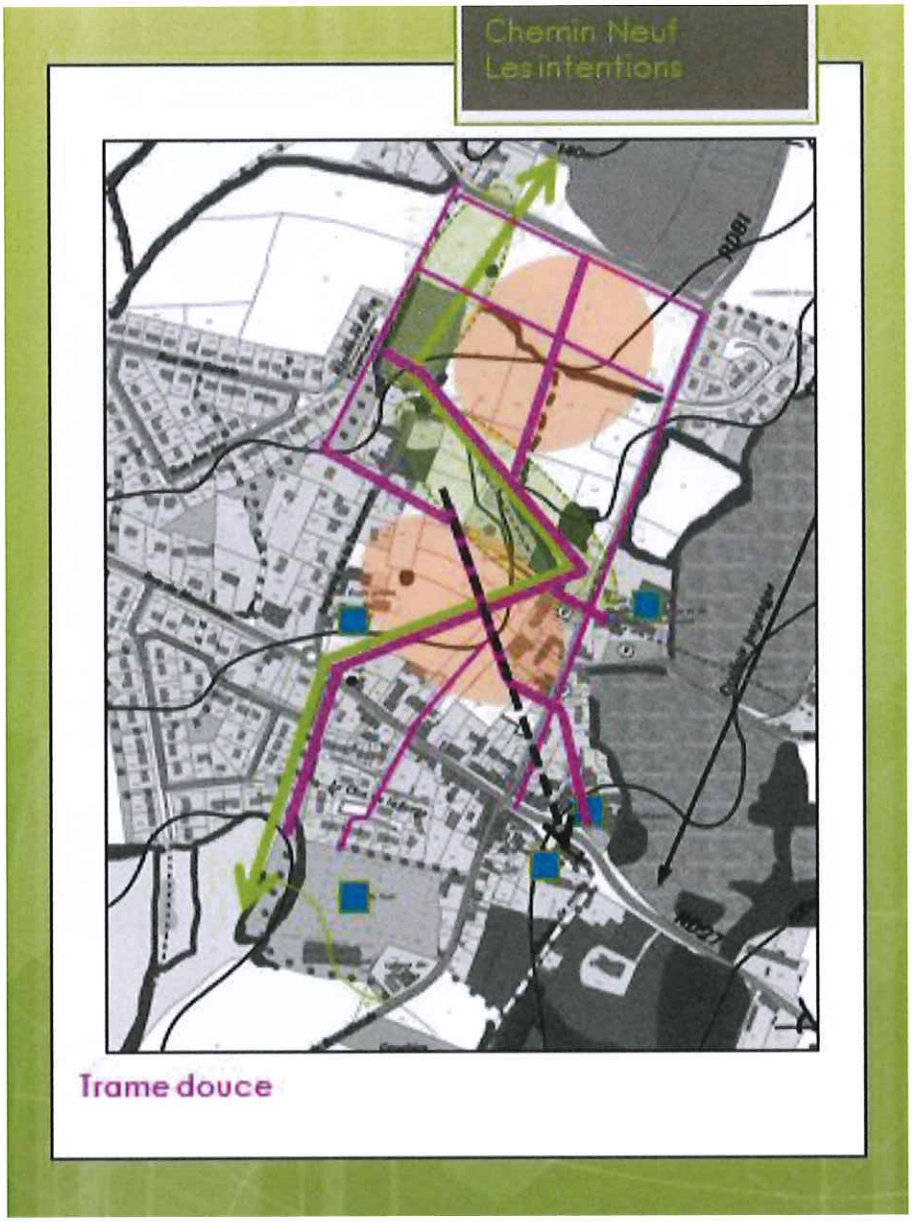
Trame viaire

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



Trame douce

Les chemins piétions 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.



Le quartier du Chemin neuf s'insère dans un site non bâti. Il prolonge le développement de la Commune de La Chapelle-Chaussée et permet d'améliorer l'accessibilité aux écoles et à la campagne au nord en mettant en place un réseau viaire support de voies automobiles et piétonnes.

Le programme bâti

La création de ce nouveau morceau de ville s'inscrit dans la nécessité de répondre aux besoins en logement de la Commune de La Chapelle-Chaussée et aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération rennaise, dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Plan de Déplacement Urbain (PDU). Les formes urbaines proposées permettront de répondre aux besoins d'accueil de toutes les populations, aussi bien personnes âgées que personnes jeunes ou isolées.

La composition envisagée doit assurer la réalisation d'opérations aux formes bâtis cohérentes qui se distinguent des propositions de lotissements classiques.

L'accessibilité au site

La conception des voies de desserte permet une bonne accessibilité du quartier en améliorant la circulation automobile, en sécurisant les accès, en créant de nouveaux itinéraires.

Le paysage, l'environnement

Le projet est entièrement fondé sur la mise en valeur du site naturel, de la topographie, des haies, des éléments hydrauliques existants. Ces éléments constituent des atouts majeurs pour un quartier résidentiel.

Au travers de cette opération d'aménagement, les objectifs de la commune sont multiples :

- Répondre aux besoins de l'habitat sur la commune pour les 10 prochaines années, conformément aux objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole, notamment en permettant une diversification de l'offre de logements intégrant la production de logements sociaux. La commune s'est engagée aux côtés de Rennes Métropole pour accompagner les mutations socio-démographiques (vieillissement, desserrement des ménages, ...) et organiser l'accueil des populations existantes et nouvelles. En cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (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. Cette nouvelle opération doit donc permettre d'atteindre cet objectif, 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...)

- Respecter les prescriptions du SCoT du Pays de Rennes dont une densité minimale de 20 logements/ha mais aussi sur la prise en compte de la biodiversité ainsi que de l'aménagement durable,

- Maîtriser l'urbanisation et la démographie de la commune pour les années à venir, avec une opération d'ensemble, dans le prolongement des orientations d'aménagement retenues dans le PLU dont les principales orientations seront reprises dans le PLUi de Rennes Métropole (le périmètre opérationnel retenu est entièrement urbanisable au PLU actuellement en vigueur).

- Rééquilibrer l'urbanisation du centre-bourg et assurer une sobriété foncière pour les extensions urbaines. Durant ces dernières décennies, le bourg de La Chapelle-Chaussée s'est développé essentiellement le long de la RD27 en direction de Bécherel, éloignant les résidents du cœur de bourg, et induisant des coûts importants pour la collectivité. Au travers de cette opération, qui reste le seul secteur d'extension urbaine de la commune pour la prochaine décennie, la volonté affichée est de redonner de la consistance au centre-bourg en poursuivant l'urbanisation prioritairement selon une structuration nord-sud. L'enjeu est ainsi d'accueillir de nouveaux habitants au plus près des commerces et des équipements.

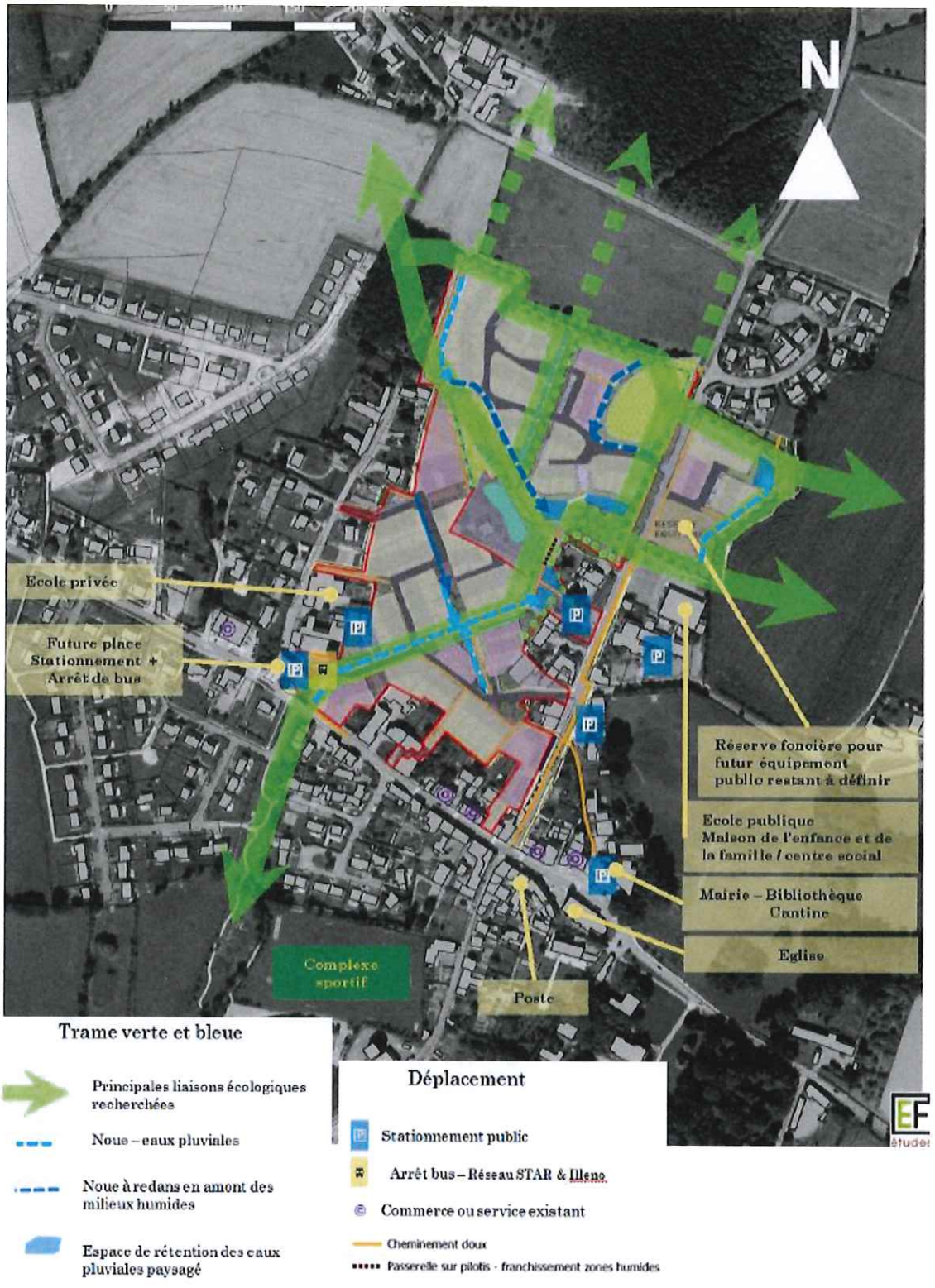
- Réaliser une opération urbaine cohérente et avec une intégration paysagère adaptée. L'aménagement de ce secteur, couvert par le périmètre des Monuments Historiques du Château de La Chapelle-Chaussée, fera l'objet d'une insertion architecturale, urbaine et paysagère soignée en dialogue avec l'existant. Une concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France a déjà été engagée.

- Développer une urbanisation intégrant les fondements du développement durable :

    - Apports solaires passifs,
    - Diversification des formes urbaines,
    - Prise en considération des déplacements alternatifs à la voiture,
    - Intégration d'une trame verte à l'échelle de l'opération,
    - Protection des milieux écologiques d'intérêts dont les milieux humides, ...

- Sécuriser l'ensemble des flux de déplacement notamment routier en créant un nouvel accès principal au site depuis sa limite Sud-Ouest, créer une place structurante au Sud-Ouest mêlant un arrêt de bus et du stationnement, créer des cheminements doux denses en lien avec les principaux points d'intérêts (mairie, commerces, écoles).

- Respecter les documents cadres liés à l'eau (SDAGE et SAGE) : Préserver et protéger les zones humides (valorisation écologique par une gestion différenciée, mise en œuvre d'une zone tampon avec l'urbanisation intégrant notamment des noues en redans favorables à la réalimentation de ces espaces), compenser l'imperméabilisation des sols (mise en œuvre de noues et d'ouvrages de rétention paysagés calés sur un débit de fuite de 3 l/s/ha et une protection minimale de 10 ans). Ces éléments seront précisés dans le dossier loi sur l'eau du projet envisagé au stade du dossier de réalisation.



Trames vertes et bleues et intentions d'aménagement