

**Jeudi 22 septembre 2022 à 19h00**

**REUNION PUBLIQUE  
- URBANISME -  
La Chapelle-Thouarault**



**Avec la participation de M AUFFRAY et M BAILLEUL**

# SOMMAIRE

- ▶ SCoT Schéma de Cohérence Territorial
- ▶ PLH Programme Local de l'Habitat
- ▶ PLUI Plan local de l'urbanisme intercommunal
- ▶ Politique de la ville
- ▶ Quartier Niche aux Oiseaux
- ▶ Aménagements centre-bourg
  - ▶ Aménagements sur terrains communaux
  - ▶ Aménagements sur terrains privés
- ▶ Et après
  - ▶ Zone de préemption
  - ▶ ZAN

# Projets urbains

## La Chapelle-Thouarault

### PROJETS COMMUNAUX

- ▶ Requalification du centre bourg, aménagement paysager
- ▶ Nouveaux services (Médiathèque tiers lieux..)

### POURQUOI

- ▶ Projets d'accueil de nouvelle population
- ▶ PLH (plan local de l'habitat)
- ▶ Marché de l'immobilier sur la Métropole

# SCoT

► Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

Document d'urbanisme approuvé en 2015 qui est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale à l'échelle d'un « bassin de vie » et qui renforce la prise en compte de l'environnement et du développement durable dans les documents d'urbanisme.

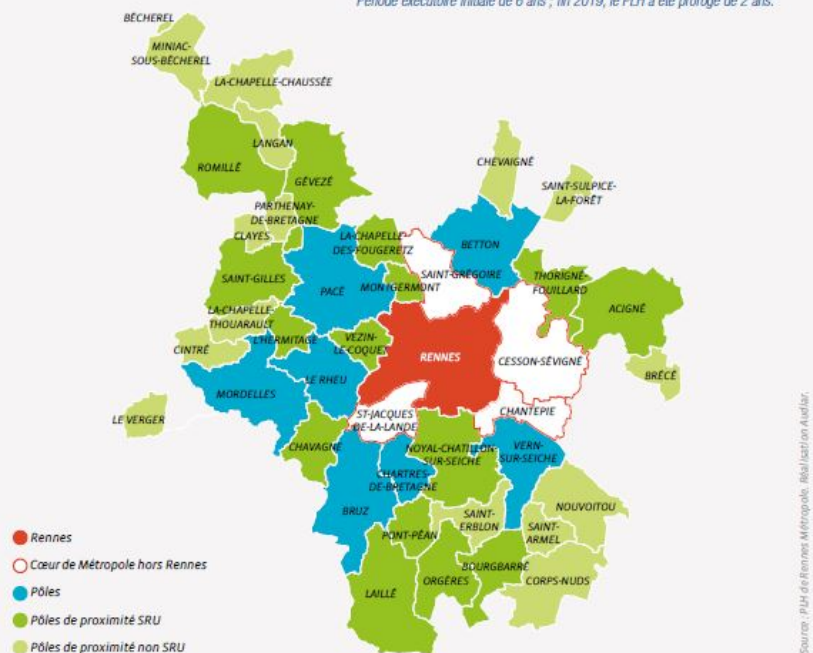
1. équilibre entre VILLE et ZONE AGRO NATURELLE
2. Qualité urbaine
3. Diversité et mixité sociale
4. Prise en compte énergie, ressources, biodiversité.

# PLH

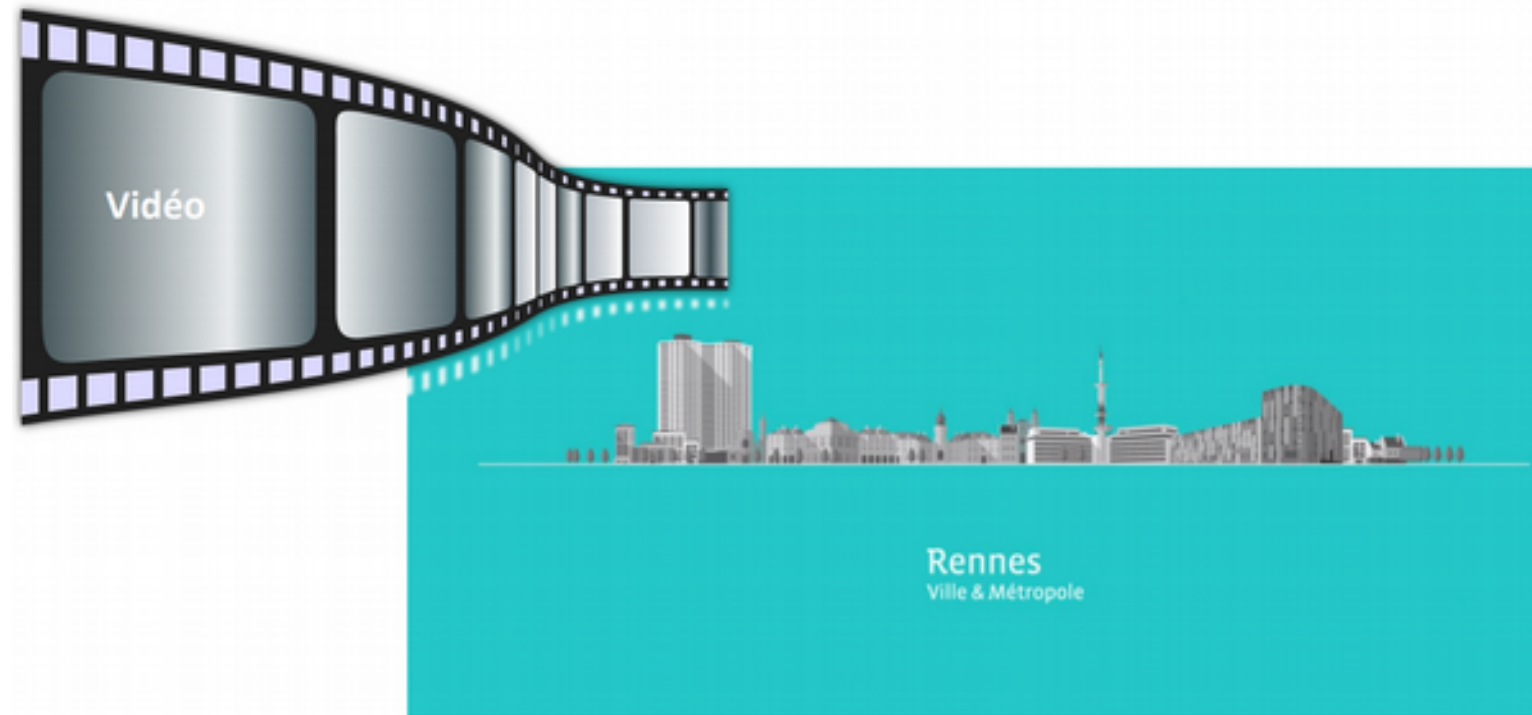
TABLEAU DE BORD

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2015-2022\* Bilan triennal 2018 / 2019 / 2020 RENNES MÉTROPOLE

\* Période exécutoire initiale de 6 ans ; fin 2019, le PLH a été prorogé de 2 ans.



# PLUI



# POLITIQUE DE LA VILLE

▶ La Chapelle Thourault 2290 habitant en 2022

▶ EXTENSION URBAINE

Quartier de la NICHE AUX OISEAUX. 250 Logements sur 10 hectares

Aménageur : Territoire

Inscrire son développement dans un cadre durable et maîtrisé. Construite dans un cadre paysager préservant des perspectives sur la campagne.

▶ DENSIFICATION URBAINE

Les derniers collectifs sur la communes construit dans le centre, date de 2006 (hors maison sénior).

Le nouveau mandat s'inscrit dans l'objectif de densifier le cœur de bourg.

# Quartier Niche Aux Piscineux





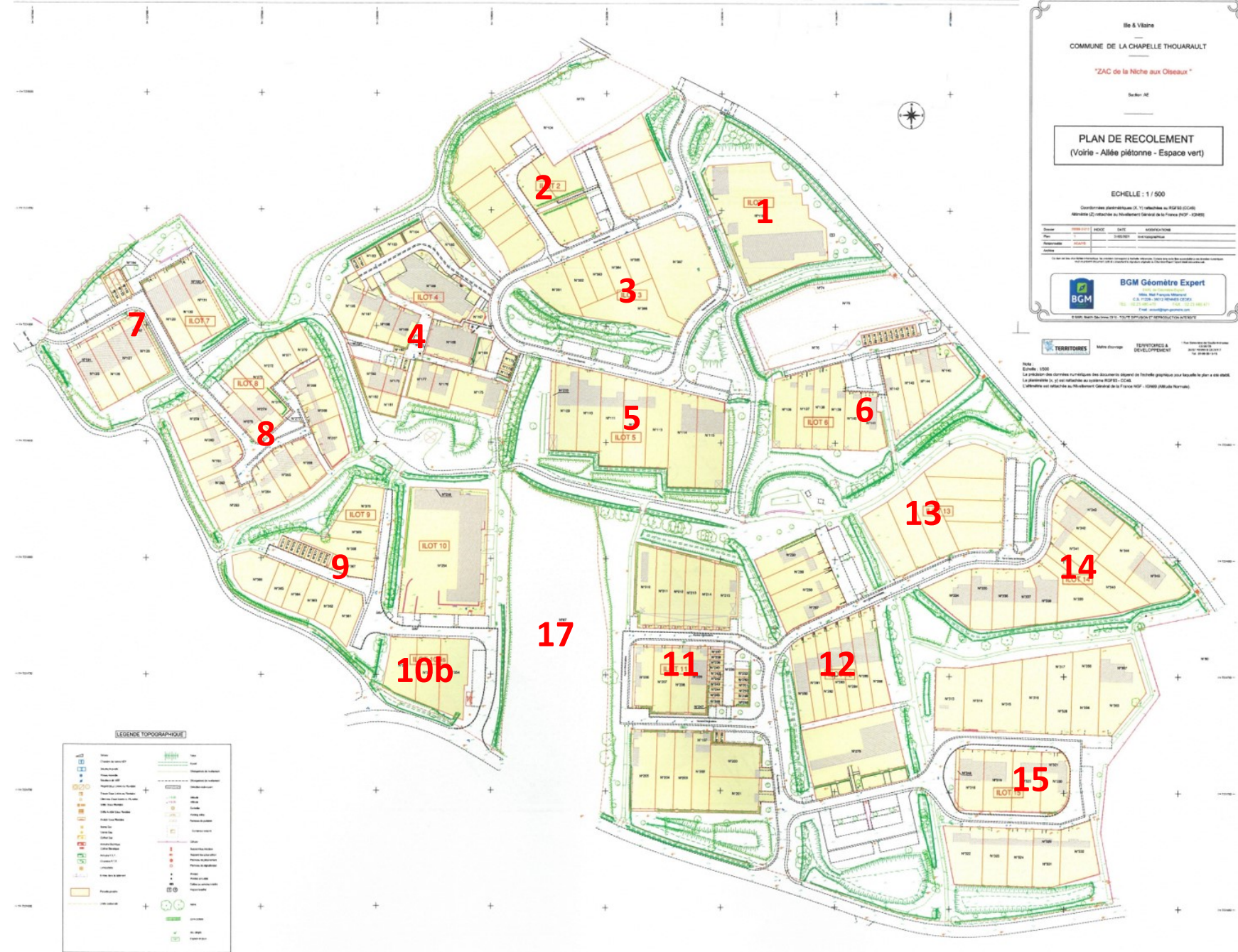
Ile à Vaire  
COMMUNE DE LA CHAPELLE THOUARAUULT  
"ZAC de la Niche aux Oiseaux"  
Parcelle A01  
**PLAN DE RECOLEMENT**  
(Voirie - Allée piétonne - Espace vert)  
Echelle : 1 / 500  
Coordonnées géographiques (X, Y) relatives au RGF93 (CGRS)  
Méthode (2) : Méthode du Numérisateur Général de la France (MNF) - (CGRS)

Date	ÉVÉNEMENT	DATE	INDICATION
01/07/2024	ELABORATION	01/07/2024	ELABORATION
02/07/2024	VALIDATION	02/07/2024	VALIDATION
03/07/2024	VALIDATION	03/07/2024	VALIDATION
04/07/2024	VALIDATION	04/07/2024	VALIDATION

BGM Géomètre Expert  
Société civile à responsabilité limitée  
S.A. 52043 2613 SERRIS (77) 77313  
Tél : 01 77 27 41 70 - Fax : 01 77 27 41 71  
www.bgm-expert.com

TERritoires  
Maire Adjoint  
SERVICES & DEVELOPPEMENT

Échelle : 1/500  
La précision des données cartographiques des documents élaborés est garantie pour la seule fin pour laquelle ils ont été conçus.  
Le géomètre est affilié au Numérateur Général de la France MNF - (CGRS) (MNF des Normes).



LEGENDE TOPOGRAPHIQUE

[Symbol]	Voie
[Symbol]	Voie piétonne
[Symbol]	Voie à sens unique
[Symbol]	Voie sans sens unique
[Symbol]	Voie à sens unique sens nord
[Symbol]	Voie à sens unique sens sud
[Symbol]	Voie piétonne
[Symbol]	Voie piétonne sens nord
[Symbol]	Voie piétonne sens sud
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique sens nord
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique sens sud
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique sans sens unique
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique sans sens unique sens nord
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique sans sens unique sens sud
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique sans sens unique sans sens unique
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique sans sens unique sans sens unique sens nord
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique sans sens unique sans sens unique sens sud
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique sans sens unique sans sens unique sans sens unique
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique sans sens unique sans sens unique sans sens unique sens nord
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique sans sens unique sans sens unique sans sens unique sens sud
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique sans sens unique sans sens unique sans sens unique sans sens unique
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique sans sens unique sans sens unique sans sens unique sans sens unique sens nord
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique sans sens unique sans sens unique sans sens unique sans sens unique sens sud
[Symbol]	Voie piétonne sans sens unique sans sens unique sans sens unique sans sens unique sans sens unique sans sens unique

# Programme à venir d'ici 2025

Ilot / Rue	2023	2024	2025	Constructeurs
<b>Ilot2</b> : Impasse Bouvreuil Pivoine et Impasse Pie Bavarde	6	8		5 lots Maisons Créations 5 lots Brocéliande Construction 4 lots libres
<b>Ilot3</b> : Rue du Clos des Daguennettes	1			lot libre
<b>Ilot 8</b> : Impasse Tourterelle des Bois	4			Coop de construction
<b>Ilot 9_</b> : Rue du Clos de la Saudrais	4			2 lots Espacil 2 lots Maisons TéHo
<b>Ilot 10b_</b> : Rue du Clos de la Saudrais	2			lots libres
<b>Ilot 13_</b> : Impasse Pic Epeiche	4			Bretagne Habitation
<b>Ilot 17_</b> : (Phase étude en cours)		4	4	
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	

# ILOT 2 : Impasse de la Pie bavarde et Impasse Bouvreuil Pivoine



# ILOT 3 - Rue du Clos des Daguennettes

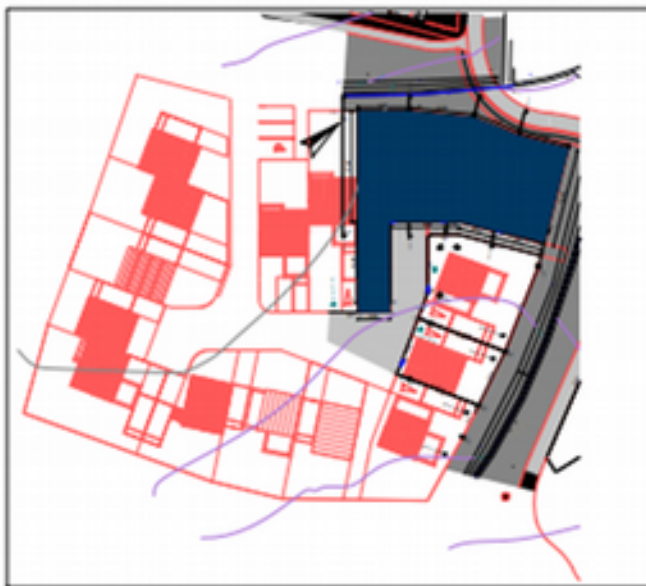


8 APPARTEMENTS  
DU T2 AU T4

*heredes*  
PROMOTION IMMOBILIÈRE

# ILOT 8 - Impasse Tourterelles des bois

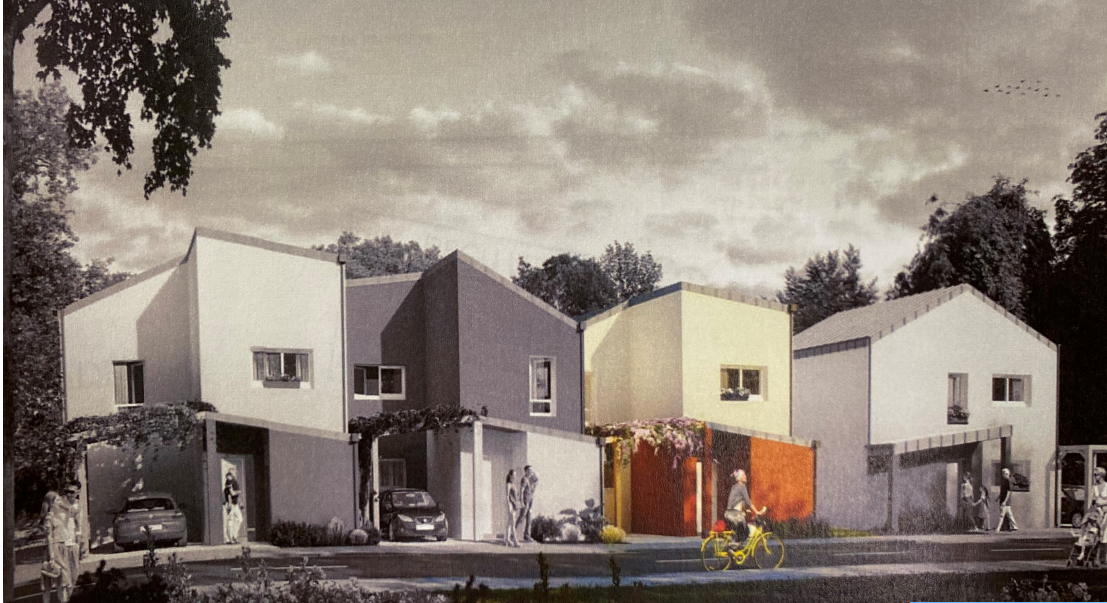
PLAN DE MASSE



PLAN DE REPÉRAGE



# Ilot 9 : Rue du Clos de la Saudrais



# Ilot 10 bis : Rue du Clos de la Saudrais



# Ilot 13 : Impasse Pic Epeiche

- Maisons personnalisées et modulables de 93,81 à 124,33 m<sup>2</sup>
- 3, 4 ou 5 chambres
- Options extension et grenier
- Local vélos
- Carport et abri jardin en option
- Jardins...

Orientations  
Ouest et Sud

-----  
Prestations  
de  
qualité





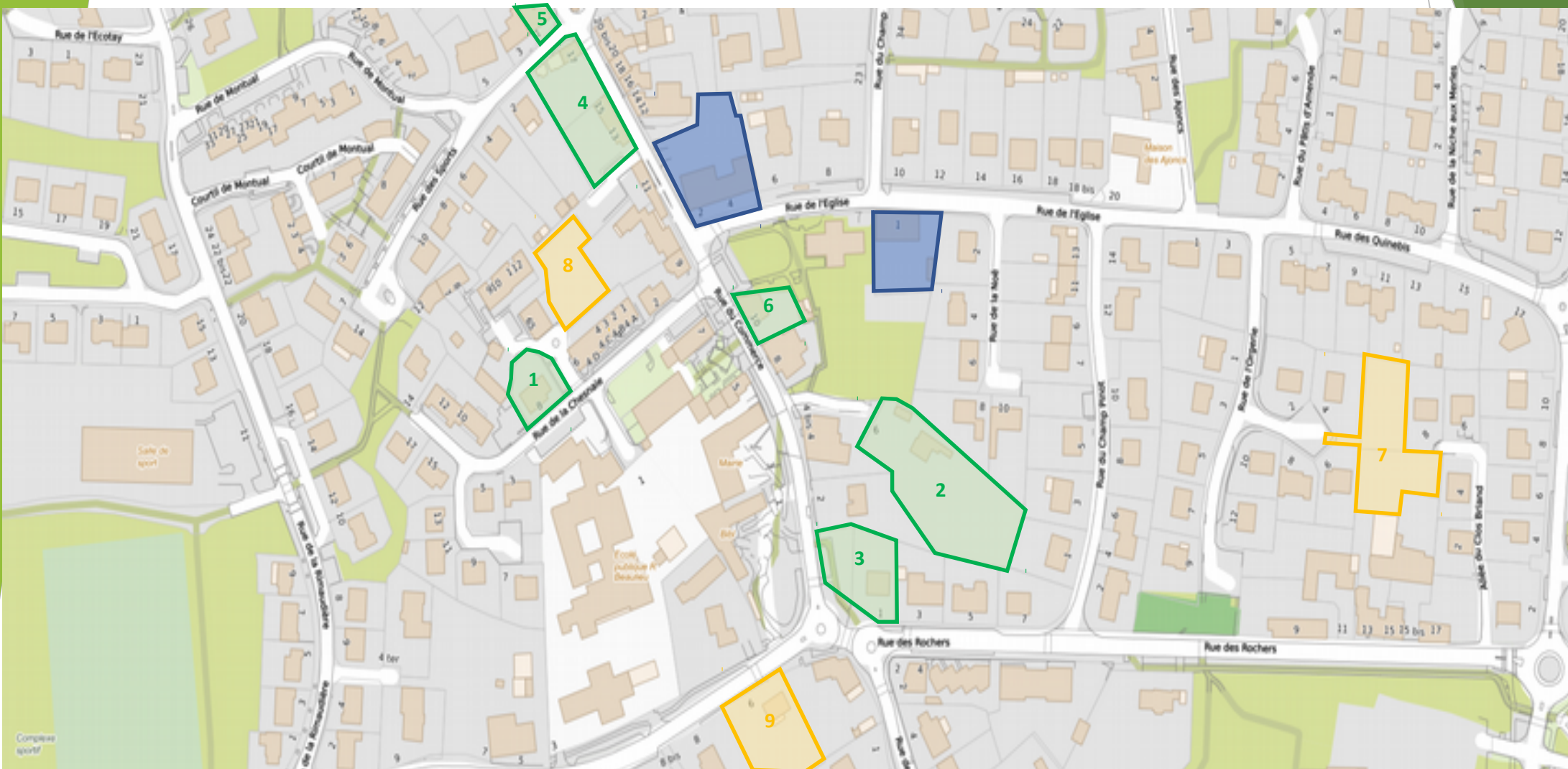
# Ilot 17 : Projet 2023 - 2024



# Aménagements centre-bourg



# Vue d'ensemble



Projets communaux

Projets privés

Maison sénior + Médiathèque

**Aménagements**

**Terrains  
communaux**

1

# Collectif Néotoa - Rue de la Chesnaie appartements

11



2

# Les Pommiers Fleuris

## 10 Maisons individuelles en triplex



3

# Collectif Coop Habitat Rue des Rochers - 11 logements



4

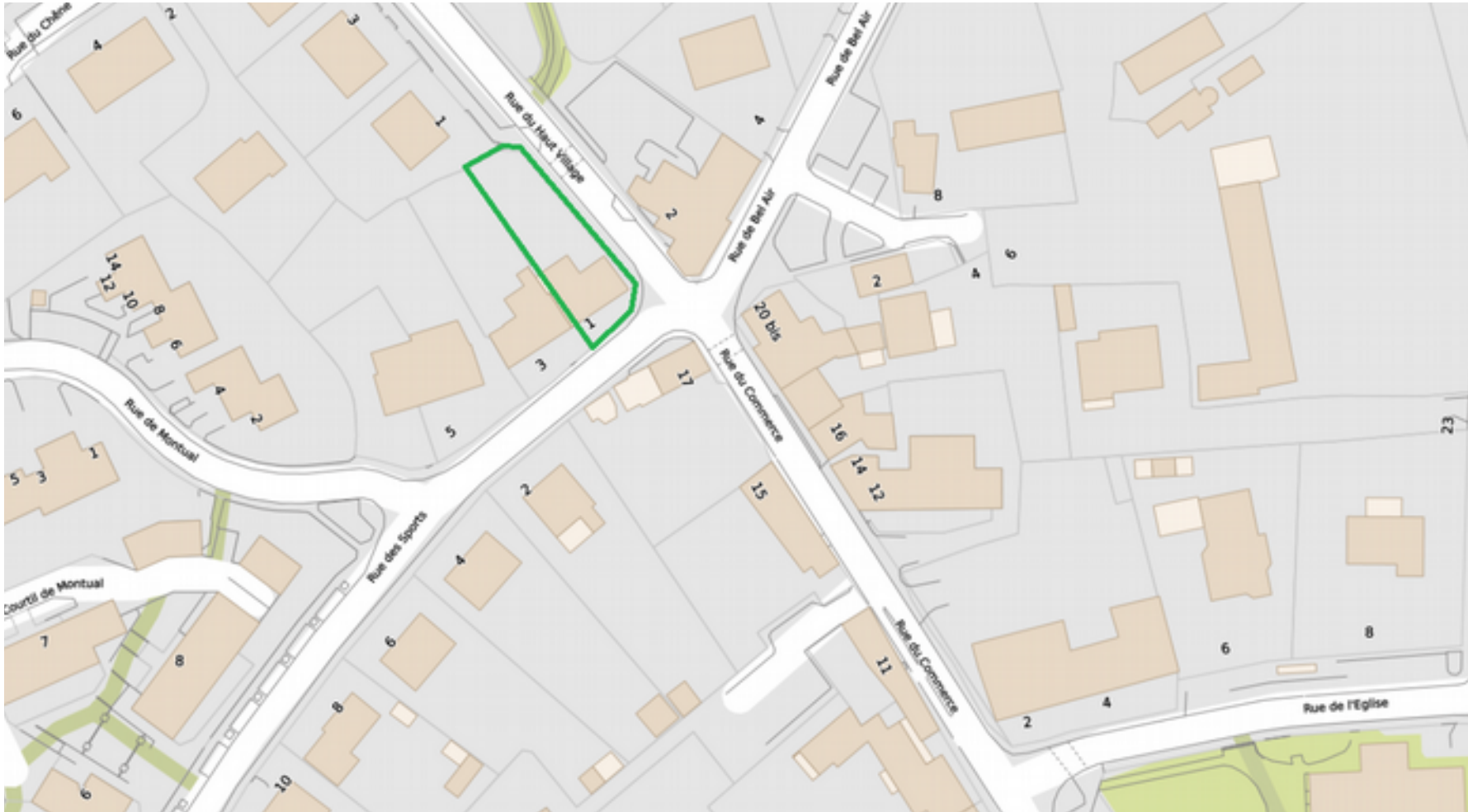
# 15 & 17 rue du commerce





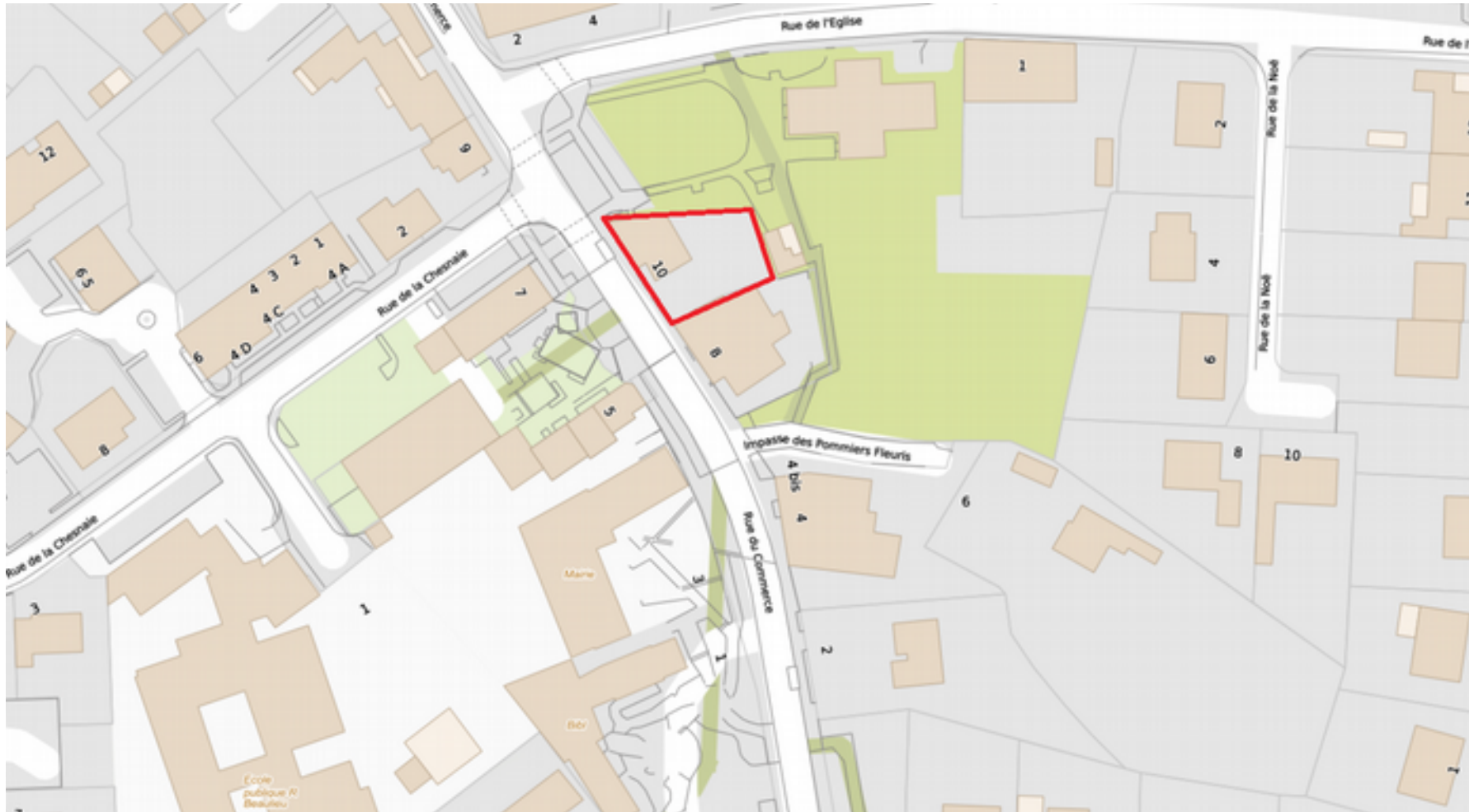
5

# 1 allée des Sports



6

# 10 rue du commerce



**Aménagements**

**Terrains privés**

7

# CLOS DE L'ORGERIE - HELIOS 3 MAISONS INDIVIDUELLES



8

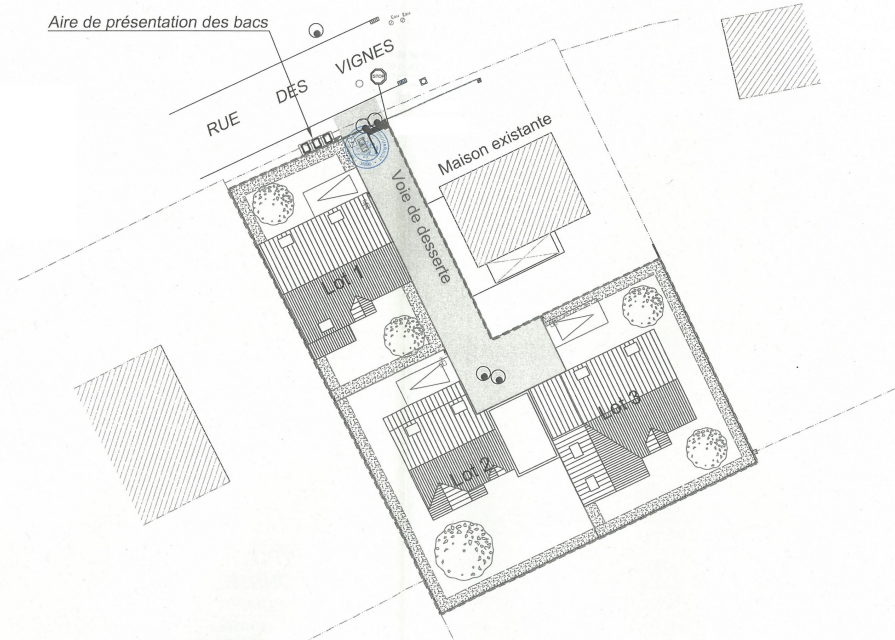
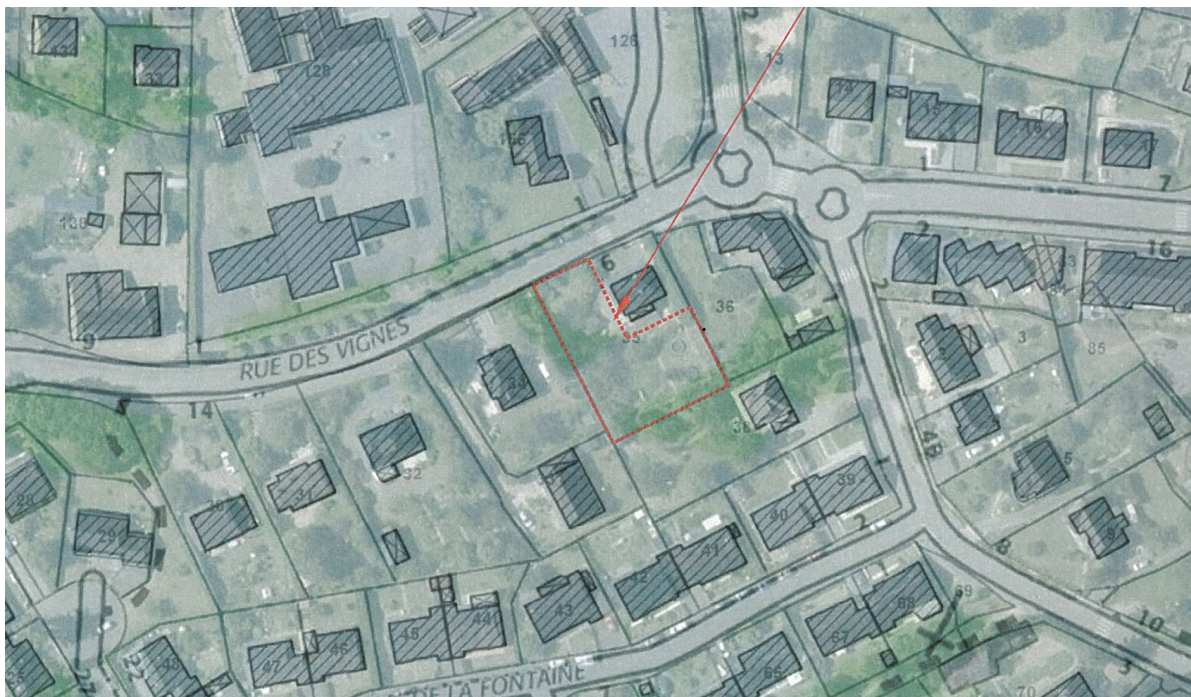
# CLOS DU COURTIL DE MONTUAL - ELIAN 4 MAISONS INDIVIDUELLES



9

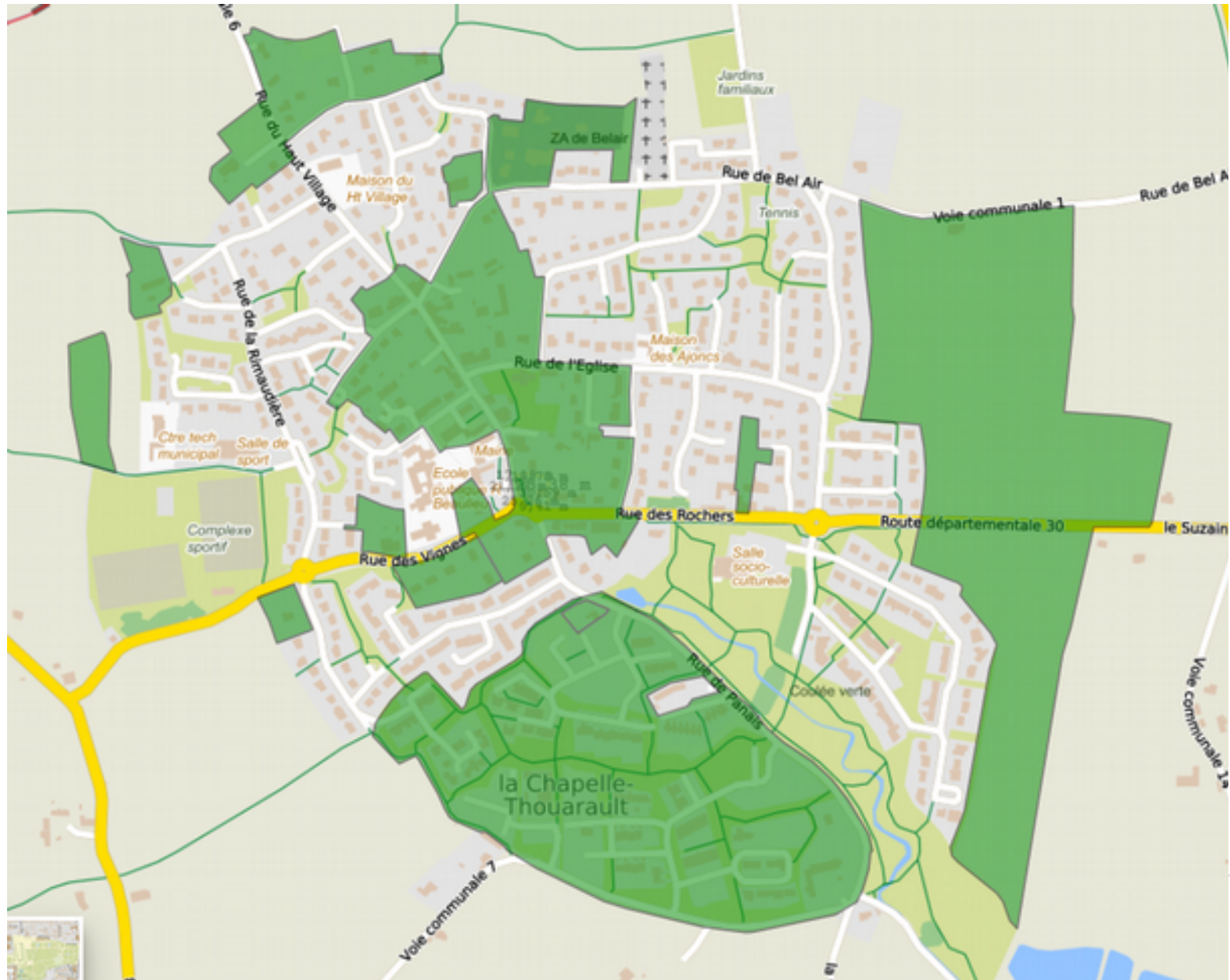
# 6 Rue des Vignes - M CHAUVEL

## 3 MAISONS INDIVIDUELLES



Et après....

# ZONE DE PREEMPTION





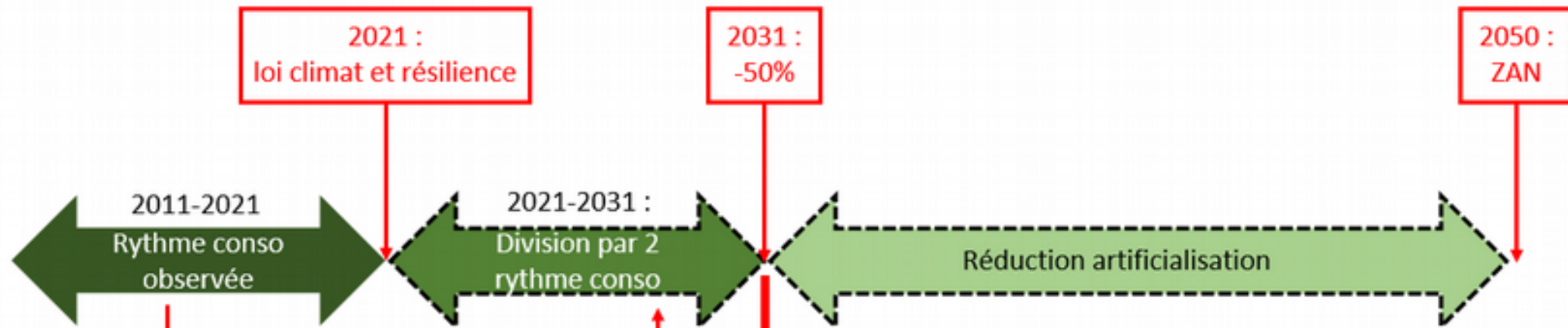
# EXTENSION URBAINE EST



# ZAN : Zéro Artificialisation Nette



# LOI CLIMAT ET RESILIENCE D'AOUT 2022 = L'OBJECTIF DE ZAN A 2050



- Réduire de moitié le rythme :**
- Au niveau national
  - De manière différenciée et territorialisée

**Le vrai défi est à long terme**

Approche sur la base  
de la consommation d'espace  
=> Urbanisation des surfaces « enlevées »  
aux espaces naturels, agricoles et  
forestiers

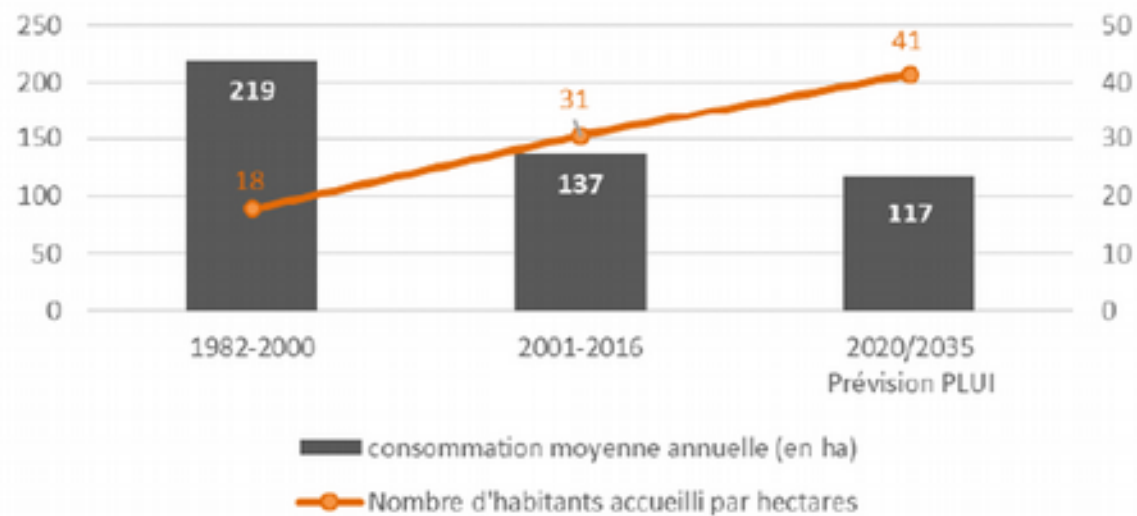
Notion d'artificialisation remplace la notion  
de conso d'espace  
=> Prise en compte de la  
multifonctionnalité des sols

## Le décret du 30 avril 2022 : La définition de l'artificialisation

Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

# Consommation d'espace sur la métropole et perspective ZAN

## Consommation de surface et accueil de population

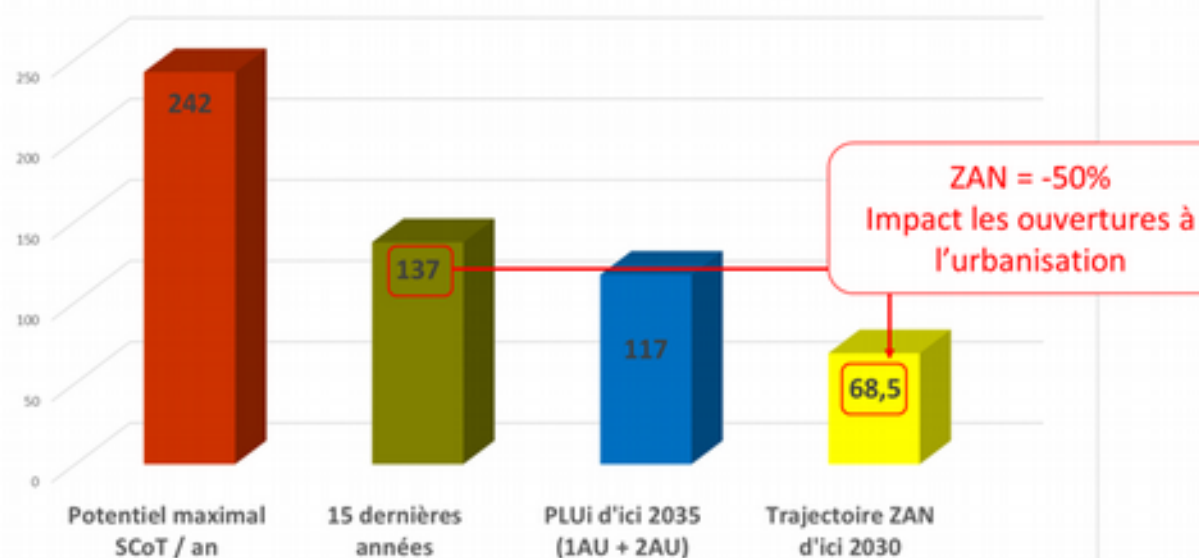


Données sources : AUDIAR

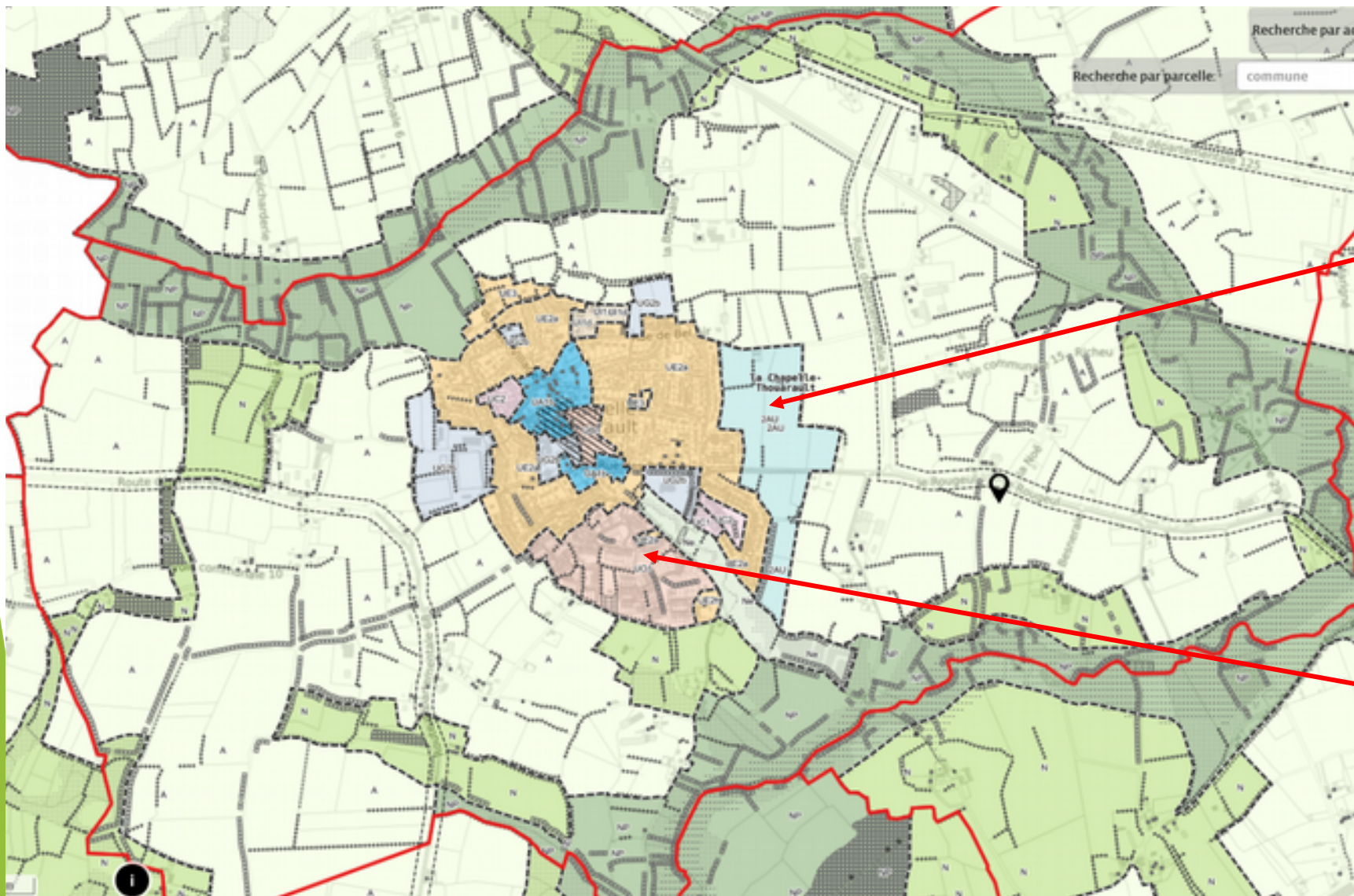
## Éléments pris en compte dans la M1 du PLUi

**DES EFFORTS IMPORTANTS MAIS QUI RESTENT INSUFFISANTS PAR RAPPORT A LA TRAJECTOIRE ZAN**

## Moyenne annuelle de consommation foncière (en ha)



# La Chapelle Thouarault



Secteur Est : 11ha en zone 2AU  
Ouverture pour tout ou partie ?  
A quelle échéance ?  
Quel effort au titre du ZAN ?

La Niche aux Oiseaux : 10ha  
Achevée en 2023

# Merci de votre attention

attention!

