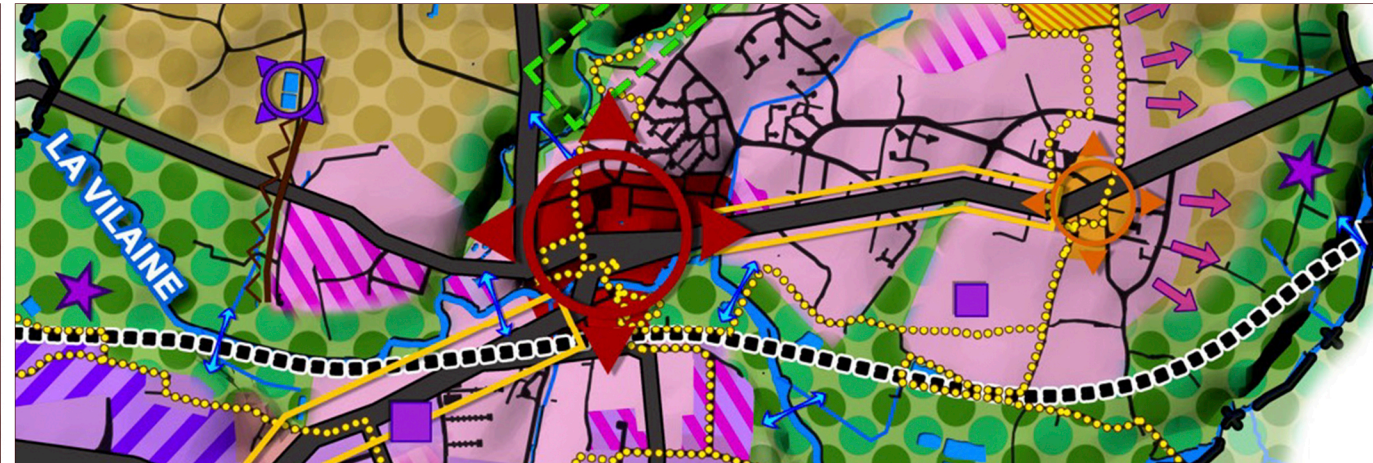


Commune de

Châteaubourg

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Notes:
Arrêt le 26 juin 2019
Approbation le 30 juin 2020
Délibération complémentaire le 13 octobre 2020

Au cœur de ce projet, la préservation et la mise en valeur du patrimoine paysager, naturel et rural, ingrédients indispensables au maintien de la qualité du cadre de vie.

Sculptons l'avenir

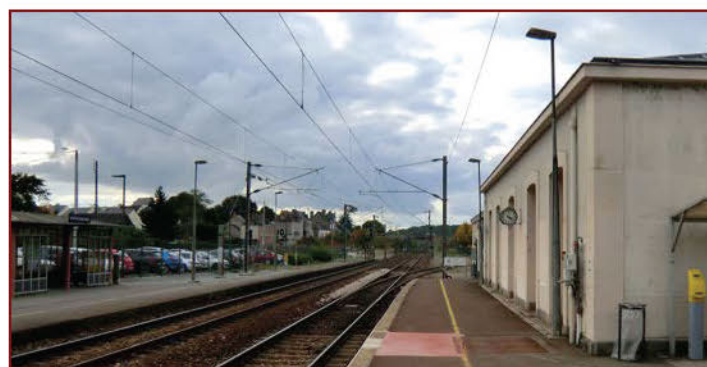
Châteaubourg n'est pas une commune comme les autres. Traversée par la Vilaine, une ligne de chemin de fer et la RN 157, notre cité a toujours fait face à de nombreux défis pour se construire et se développer. Ces défis forment aujourd'hui une véritable chance pour son développement. Située à 15 minutes de Rennes et de Vitré, la ville de Châteaubourg bénéficie pleinement de l'attractivité de ces bassins d'emploi. Cependant, Châteaubourg est elle-même une véritable ville d'entrepreneurs. Comptabilisant plus de 4 000 emplois sur la commune, les entreprises déjà installées sur notre territoire, tout comme les nouvelles qui souhaitent s'implanter, méritent pleinement notre accompagnement actif. Il est de notre devoir de faciliter les échanges et les projets pour créer une dynamique globale de territoire.

En parallèle à ce développement économique, Châteaubourg doit faire face à un autre défi, et de taille : accueillir de nouveaux habitants, dont beaucoup ne sont pas originaires du territoire. Pour réussir pleinement ce défi, nous devons développer les liens sociaux et créer de nouvelles formes de solidarité. Nous pouvons aujourd'hui compter sur un tissu associatif important et dynamique. Leurs nombreux bénévoles œuvrent au quotidien pour animer notre ville : une vraie chance et une véritable force. Afin de permettre aux associations de s'exprimer complètement et sereinement, nous devons anticiper l'adaptation des équipements associatifs, sportifs et culturels.

Les liens sociaux sont aussi favorisés par les lieux de rencontres et d'échanges. Notre centre-ville : voilà notre priorité en matière d'aménagement et d'embellissement. Ils amèneront tout naturellement commerces et activités culturelles. Connectés aux quartiers par les liaisons douces, les parcs publics et privés entourant le centre-ville s'inscrivent au cœur de la cité. Un véritable poumon vert traversé par la Vilaine. N'oublions pas que Châteaubourg se situe au cœur d'une campagne marquée par son agriculture et des espaces naturels remarquables : nous devons conserver les deux.

Depuis quelques années, la culture et plus particulièrement la sculpture constitue un vrai vecteur d'identité qui permet à Châteaubourg de se distinguer et de valoriser son patrimoine bâti de caractère. Notre ville veut surprendre, notre ville veut créer, notre ville se veut ouverte sur le monde et résolument tournée vers l'avenir.

M. Teddy REGNIER, Maire de Châteaubourg



Ville de CHATEAUBOURG

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire communal (P.A.D.D.)

Objectifs à l'horizon 2030

À travers son P.A.D.D., la ville de Châteaubourg affiche l'ambition de développer son agglomération pour préserver un environnement pour l'Homme et l'entreprise, valorisant les dynamiques locales.

Une ville qui favorise le vivre ensemble, la qualité de son cadre de vie appréciée par les Castelbourgeois et l'accueil de nouveaux habitants en répondant aux objectifs :

- D'une urbanisation maîtrisée pour encourager les pratiques de proximité et de solidarité.
- D'un niveau d'équipements collectifs et de services au public pour le confort de tous au quotidien.
- De préservation des sites naturels et de la biodiversité.

Grâce à un développement économique s'inscrivant dans les spécificités du territoire :

Consolider la mixité de l'habitat et des activités, notamment commerciales, en centre-ville.

Assurer l'accueil et la visibilité des entreprises en zones dédiées.

- Protéger l'espace agricole et les sièges d'exploitation en quantifiant objectivement les besoins d'urbanisation.

Tout en proposant les services de télécommunication au plus grand nombre, par une desserte équitable et optimisée du territoire communal, dans la limite des moyens disponibles.



Châteaubourg : habiter la ville à la campagne

Châteaubourg vise un développement soutenable, qui accompagne les dynamiques économiques et sociales, et conforte les liens de proximité et d'ouverture de son territoire.

Châteaubourg est considérée par ses habitants comme « une petite ville, entre Rennes et Vitré ».

Desservie par un axe, routier et ferroviaire, majeur aux portes de la Bretagne, elle affiche une dynamique démographique et économique liée à la périurbanisation de sa capitale. Faisant partie de l'aire urbaine de Rennes, la facilitation des déplacements multimodaux constitue un enjeu central de son développement durable.

Avant les « communes nouvelles », Châteaubourg est depuis 2014 la fusion de la commune du même nom avec Saint-Melaine et Broons-sur-Vilaine. Elle est aujourd'hui la « petite ville centre » d'un bassin de vie rural périurbain comprenant neuf communes. Elle est aussi, au sein de la communauté d'agglomération Vitré Communauté, un « pôle d'équilibre communautaire ».

Tout en poursuivant l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises, le projet entend maintenir le cadre de vie castelbourgeois ; en lien avec les valeurs d'urbanité et de nature. Châteaubourg souhaite ainsi consolider la mixité sociale et générationnelle, préserver ses paysages harmonieux et promouvoir les usages respectueux de la qualité de l'environnement.

Préserver l'environnement et les paysages de nature :

Pour concourir à la sauvegarde de la biodiversité locale, conforter et améliorer les continuités écologiques et les espaces naturels, qu'ils soient d'importance communale ou supra communale :

- La vallée de la Vilaine.
- Le vallon du ruisseau de la Vallée.
- Le vallon du ruisseau du Pont-de-Pierre.
- Le vallon du ruisseau des Prés-Blancs au ruisseau de la Vallée.
- La forêt de la Corbière.

Et les entités qui y participent :

- Les boisements et les haies.
- Les zones humides et les plans d'eau, ainsi que leurs abords.
- Les grands parcs urbains.

Protéger l'activité agricole :

Parce qu'elle produit et façonne la qualité des sols et des paysages ruraux, favoriser une agriculture plurielle et durable, parce qu'adaptable à des demandes ou des nécessités nouvelles, par une gestion économe des espaces agricoles.

Il s'agit de quantifier objectivement les besoins de surface à urbaniser en conservant, à terme du projet, plus de 78% de la surface communale comme espaces agricoles et naturels.

Cette orientation aura pour conséquences de :

- Limiter l'extension de l'agglomération.
- Respecter le principe de réciprocité des distances minimales d'implantation entre bâtiments agricoles et tiers.
- Préserver les paysages agricoles.
- Veiller à l'insertion qualitative des constructions.

Consolider le développement de l'activité industrielle et artisanale :

Parce qu'elle participe de l'histoire et de l'animation de la commune, qu'elle est une des principales vitrines de la dynamique du territoire communautaire et qu'elle contribue à l'environnement de travail apprécié par les entrepreneurs et les salariés.

Il s'agit de conforter le développement des entreprises dans des zones dédiées, fonctionnelles et paysagères :

- Permettre les extensions et constructions de bâtiments pour la modernisation des entreprises implantées.
- Répondre à la demande d'accueil d'entreprises en zones communales et communautaires.
- Veiller à la qualité des aménagements des emprises et voies publiques pour leurs meilleures fluidités et lisibilités.
- Favoriser la densification et la mutualisation d'espaces pour inciter les échanges et limiter la consommation de foncier.

Valoriser le patrimoine bâti rural :

Pour répondre à la nécessité de maintenir des formes résidentielles diversifiées, en excluant toute implantation nouvelle à proximité des sièges d'exploitation agricole et afin d'éviter le mitage ou l'étalement urbain :

- Autoriser la densification mesurée du village de Broons-sur-Vilaine.
- Permettre la réhabilitation des constructions existantes et leurs extensions mesurées pour l'amélioration de l'habitat en campagne.
- Interdire les constructions nouvelles en dehors de l'agglomération, hors bâtiments à usage agricole.

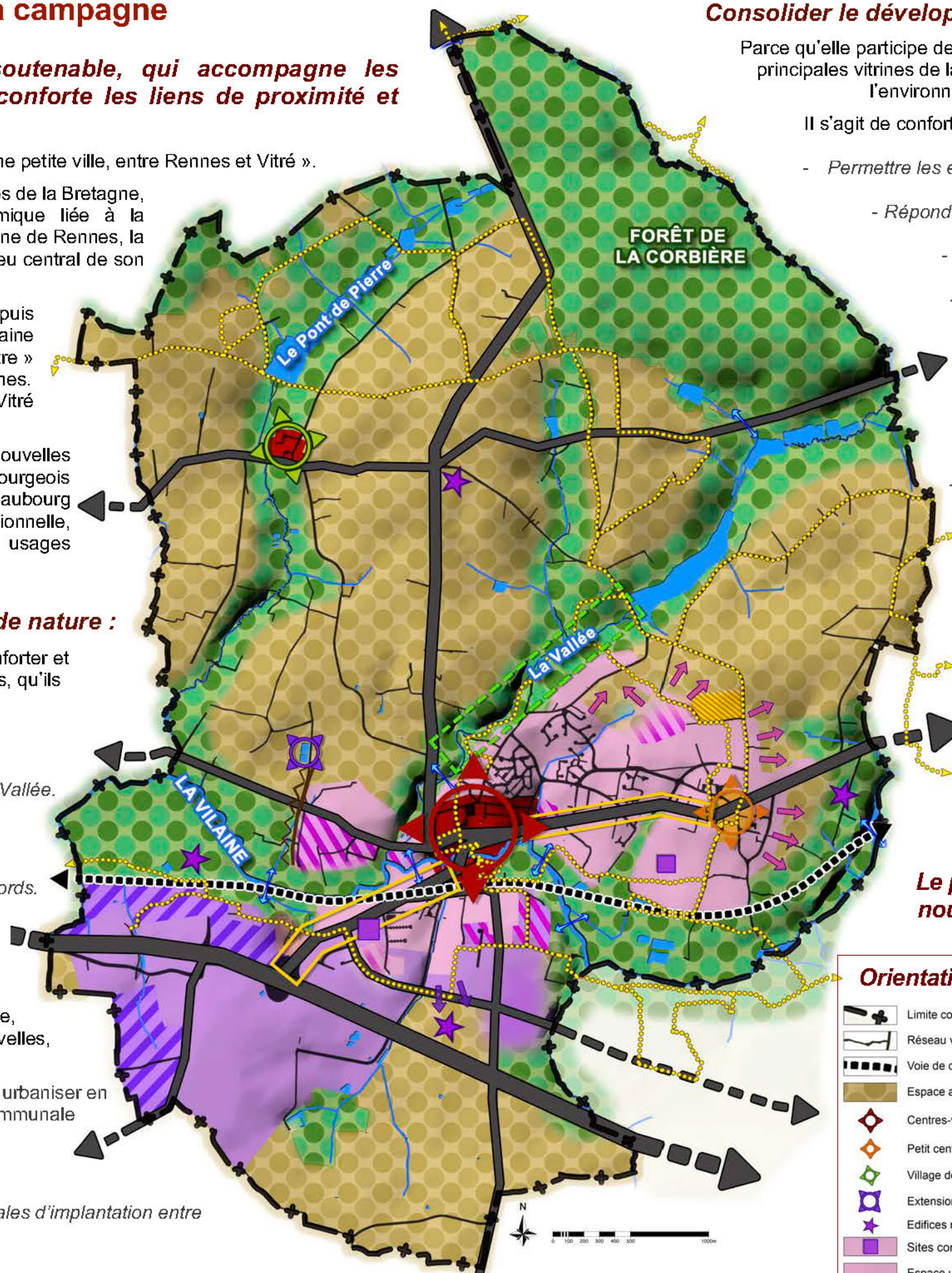
Pour favoriser la réhabilitation du bâti ancien notamment, des édifices remarquables :

- Envisager le changement de destination des bâtiments de caractère.
- Prévoir la diversification des usages et des occupations des manoirs.

Ces orientations auront de multiples avantages :

- Maintenir l'outil de production agricole.
- Préserver le bâti et le mode de vie de la campagne.
- Favoriser l'animation du centre-ville par la concentration du projet de développement urbain.

Le projet communal prévoit l'offre de 850 logements nouveaux environ, pour atteindre une population de l'ordre de 8 205 habitants à l'horizon 2030.



Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

	Limite communale		Secteurs d'extension de l'agglomération
	Réseau viaire		Zones d'activités
	Voie de chemin de fer		Espaces d'activités à urbaniser
	Espace agricole à préserver		Secteur d'équipements publics structurants
	Centres-villes		Limite d'urbanisation ouest
	Petit centre		Axes connexes des centres anciens à requalifier et à valoriser
	Village de Broons-sur-Vilaine à densifier		Trame Verte et Bleue
	Extension/transformation des systèmes d'épuration		Cours d'eau / Plans d'eau
	Édifices remarquables à valoriser		Chemins de randonnées et liaisons douces répertoriés
	Sites commerciaux de périphérie		Corridors écologiques à renforcer (hors tracé à définir de la voie de contournement de l'agglomération - cf. p.3)
	Espace urbanisé		Espace naturel de loisirs à aménager
	Espaces à urbaniser		Vallée de la Vilaine à valoriser
	Secteurs à requalifier		



Nature et culture au cœur du centre-ville

Châteaubourg s'est construite sur son socle naturel, sur son relief et ses cours d'eau. La prégnance des paysages de nature est soulignée par les espaces verts, les sentiers et les chemins, les densités et les points de vue urbains. Les châteaubourgeois reconnaissent ainsi la morphologie singulière de leur ville ; ils y distinguent chaque quartier, chaque zone comme autant de paysages aux « portes de la campagne ».

À l'image de la commune, le centre-ville est ouvert et étendu. Aux croisements de voies routières, ferroviaires et fluviales, sur les perspectives des parcs et jardins jalonnant la Vilaine, il construit sa modernité dans la conjugaison de bâtis et d'activités variés qui s'y concentrent.

La municipalité souhaite favoriser le lien social et le bien-être des habitants par la valorisation de ces atouts :

- en confortant la diversité et la proximité des équipements et des activités, des commerces et de services,
- en favorisant le rapprochement entre emplois et main d'œuvre au niveau local,
- en créant des formes urbaines innovantes porteuses de paysages et de liens.

Châteaubourg renforce les qualités de son cadre de vie par la préservation de son aménité et la densification de l'agglomération. Elle affirme son rôle de pôle de rayonnement, notamment en facilitant les mobilités quotidiennes.

Diversifier les modes de déplacements :

Réduire les flux automobiles dans l'agglomération ; en particulier dans la rue de Paris (RD 857), depuis l'échangeur de la route nationale 157.

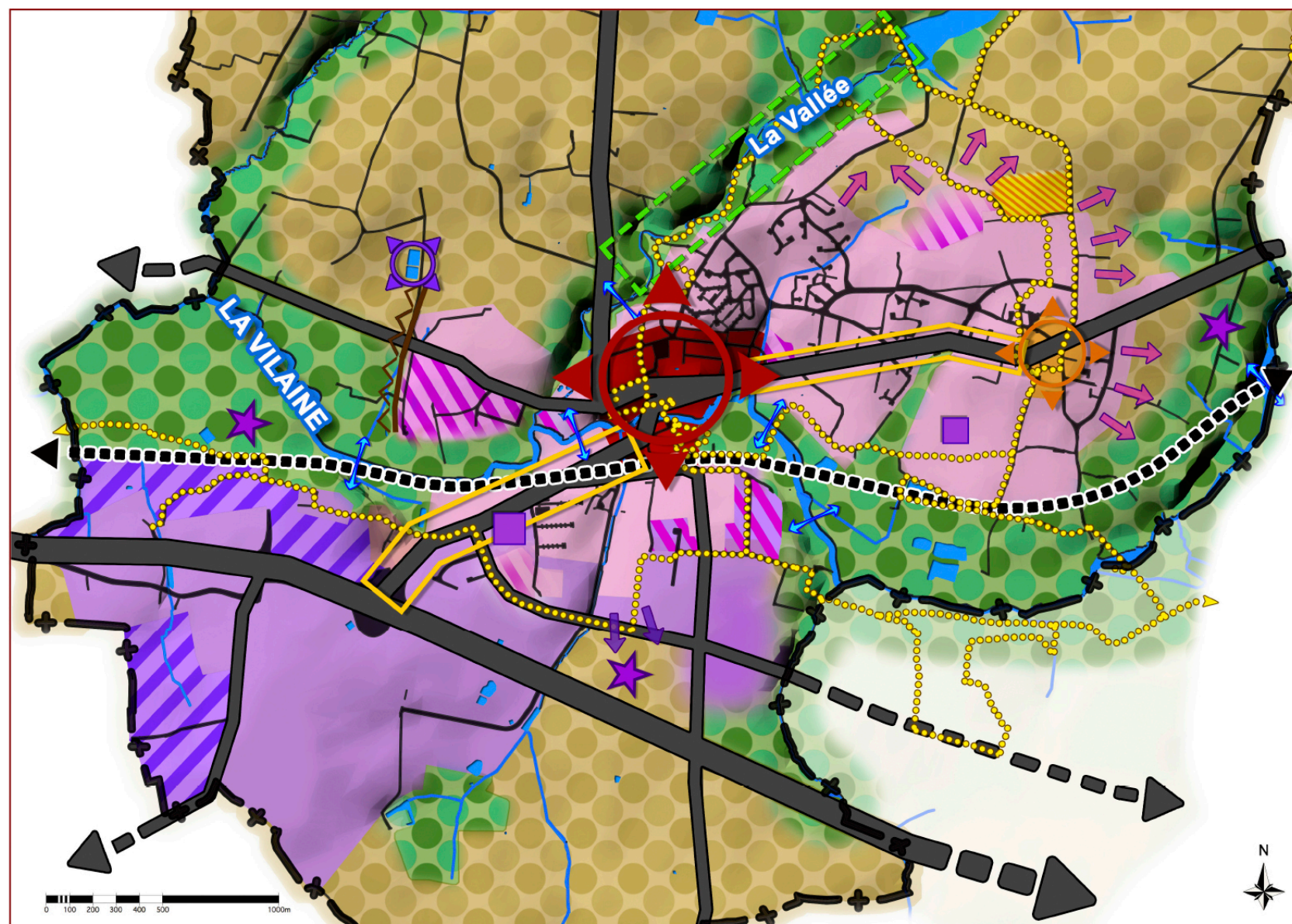
Envisager la mutualisation et le maintien des aires de stationnement dans l'agglomération ; selon les pratiques quotidiennes.

Développer l'usage des transports collectifs existants par le renforcement ou l'aménagement des espaces multimodaux multimodaux), notamment au niveau de la gare de Châteaubourg et des stations des navettes communautaires.

Inciter aux déplacements piétons et cyclistes au sein de l'agglomération, en complétant le maillage des cheminements doux entre les quartiers et en créant des voies nouvelles en sites propres, notamment en lien avec les vallons.

Étudier et réaliser un contournement routier de l'agglomération pour désengorger la rue de Paris (RD 857). Le contournement par le sud est privilégié par la collectivité, sauf impossibilité technique.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme



	Limite communale		Secteurs d'extension de l'agglomération
	Réseau viaire		Zones d'activités
	Voie de chemin de fer		Espaces d'activités à urbaniser
	Espace agricole à préserver		Secteur d'équipements publics structurants
	Centres-villes		Limite d'urbanisation ouest
	Petit centre		Axes connexes des centres anciens à requalifier et à valoriser
	Village de Broons-sur-Vilaine à densifier		Cours d'eau / Plans d'eau
	Extension/transformation des systèmes d'épuration		Chemins de randonnées et liaisons douces répertoriés
	Édifices remarquables à valoriser		Corridors écologiques à renforcer (hors tracé à définir de la voie de contournement de l'agglomération - cf. p.3)
	Sites commerciaux de périphérie		Espace naturel de loisirs à aménager
	Espace urbanisé		Vallée de la Vilaine à valoriser
	Espaces à urbaniser		
	Secteurs à requalifier		

Nota : les commentaires et recommandations inclus dans l'analyse de l'état initial de l'environnement illustrée au rapport de présentation devront être pris en compte par le règlement.

Maîtriser l'apport de population par un nombre suffisant de nouveaux logements :

Prévoir environ 850 logements supplémentaires, soit l'accueil de près de 1 222 nouveaux habitants à l'horizon 2030.

Pour répondre à une demande diversifiée, prévoir une répartition de l'ordre de :

- 70 % en logements individuels ou individuels groupés, dont certains à usage locatif,
- 30 % en logements collectifs et/ou intermédiaires.

Pour favoriser une mixité sociale et générationnelle :

- Atteindre 25 à 30 % de logements sociaux, locatifs ou en accession aidée, dans les nouveaux programmes de construction.
- Prévoir une offre résidentielle adaptée pour les personnes âgées et/ou personnes à mobilité réduite.

Veiller à l'économie des sols et au renouvellement urbain :

Prioriser le développement de l'habitat et des zones d'activités dans la ville, en y favorisant l'offre nouvelle :

- 55 % en extension,
- 45 % en densification des espaces interstitiels et par la requalification d'espaces déjà bâtis.

Pérenniser la proximité des commerces et des services :

Favoriser le maintien et l'accueil d'activités tertiaires.

Encourager les projets mixtes (*habitat / activité*) dans le centre-ville et les limiter dans les zones dédiées.

Préserver les façades commerciales implantées sur rue dans l'hyper centre.

Permettre le développement économique de la zone commerciale de La Bretonnière.

Requalifier la friche industrielle rue Fabien Burel.

Conforter les espaces de rencontres et les dynamiques de lien social et de solidarité :

Développer une offre diversifiée et accessible, à destination de public spécifique, par :

- La réalisation de la maison de l'enfance et de la médiathèque.
- L'augmentation de la capacité d'hébergement pour personnes âgées.
- L'aménagement d'espaces pour les activités de pleine nature.
- L'adaptation des équipements sportifs et des établissements d'enseignement.
- L'accueil d'un nouvel équipement de dimension communautaire.

Poursuivre la création des liaisons douces entre les équipements, les espaces verts publics et les quartiers résidentiels.





Plan Local d'Urbanisme

Ville de Châteaubourg - 35 220

Groupement : K.urbain, P-M Martin, B.E. I.D.E.A.L., SET Environnement, SAFEGE

