

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

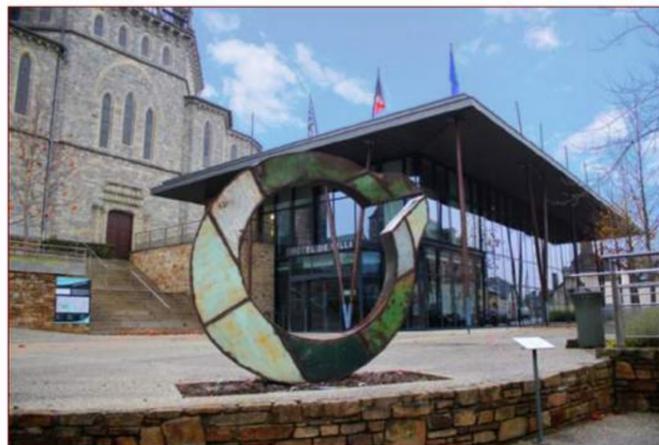
Châteaubourg n'est pas une commune comme les autres. Traversée par la Vilaine, une ligne de chemin de fer et la RN 157, notre cité a toujours fait face à de nombreux défis pour se construire et se développer. Ces défis forment aujourd'hui une véritable chance pour son développement. Située à 15 minutes 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 2027

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 Près-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, 80% 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.

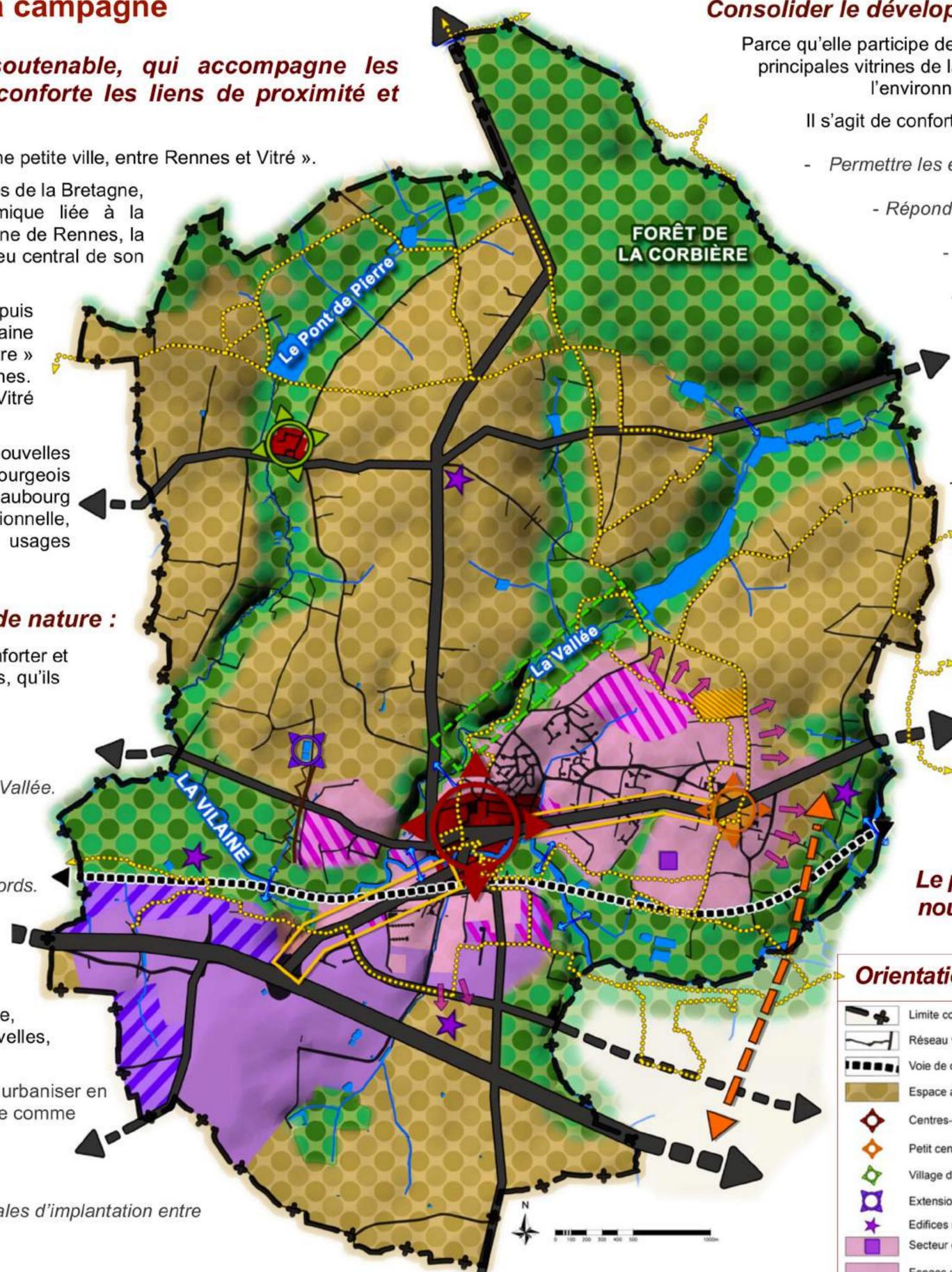
Pour favoriser la réhabilitation du bâti ancien notamment, des édifices remarquables :

- 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 2027.



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		Intention de contournement de l'agglomération
	Village de Broons-sur-Vilaine à densifier		Axes connexes des centres anciens à requalifier et à valoriser
	Extension/transformation des systèmes d'épuration	Trame Verte et Bleue	
	Édifices remarquables à valoriser		Cours d'eau / Plans d'eau
	Secteur commercial de grandes surfaces		Chemins de randonnées et liaisons douces répertoriés
	Espace urbanisé		Corridors écologiques à renforcer
	Espaces à urbaniser		Espace naturel de loisirs à aménager
	Secteurs à requalifier		Vallée de la Vilaine à valoriser



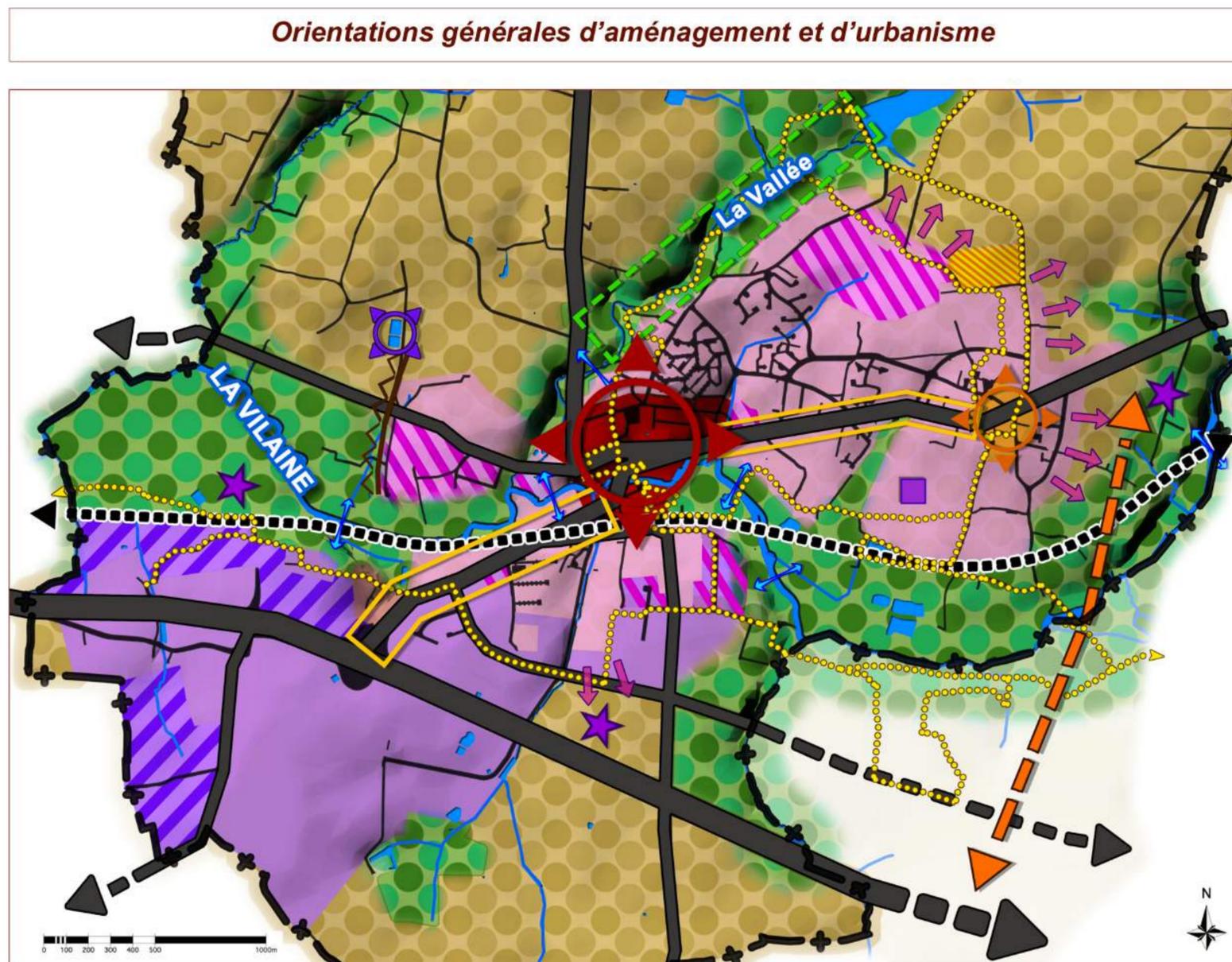
Nature et culture au cœur du centre-ville

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.

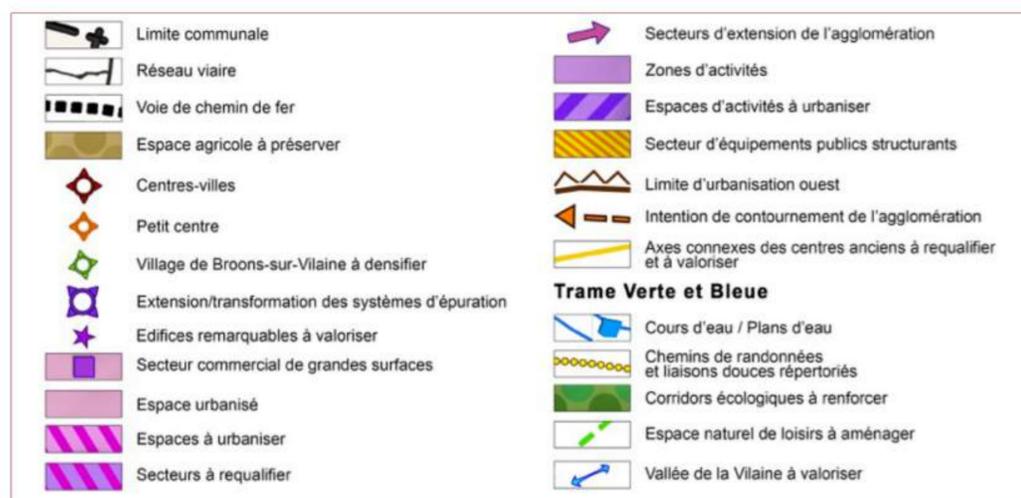
Diversifier les modes de déplacements :

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.



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 2027.

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 :

- 54 % en extension,
- 46 % 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.



Les dynamiques du développement de Châteaubourg

- Châteaubourg fait partie d'une petite unité urbaine (Châteaubourg et Saint-Didier), du bassin de vie de Châteaubourg (9 communes), de Vitré Communauté (46 communes), de l'aire urbaine de Rennes (190 communes) et du pôle de rayonnement du Pays de Vitré (63 communes).

- Avec 6513 habitants en 2013, Châteaubourg constitue un petit pôle périurbain au sein de l'aire urbaine de Rennes. Elle compte 3762 emplois répartis parmi 617 établissements, constituant le deuxième pôle d'emplois de Vitré Communauté.

- Du fait de sa localisation, la commune bénéficie depuis le début des années 2000 du développement périurbain des grandes aires urbaines de Rennes en premier lieu et, dans une moindre mesure, de Vitré. Elle s'inscrit dans la dynamique périurbaine observée pour les communes situées de 30 à 40 kilomètres autour de Rennes.

- Ainsi, la population castelbourgeoise croît et se diversifie. Elle est également caractérisée par sa jeunesse. Cependant, malgré un indice de concentration de l'emploi, de 117,7, et un taux d'actifs important (de 81 %), seuls un peu plus de 26 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence.

Enjeux :

La distinction de la petite ville au sein de l'aire urbaine de Rennes

L'affirmation de Châteaubourg en tant que pôle d'équilibre au sein du territoire communautaire

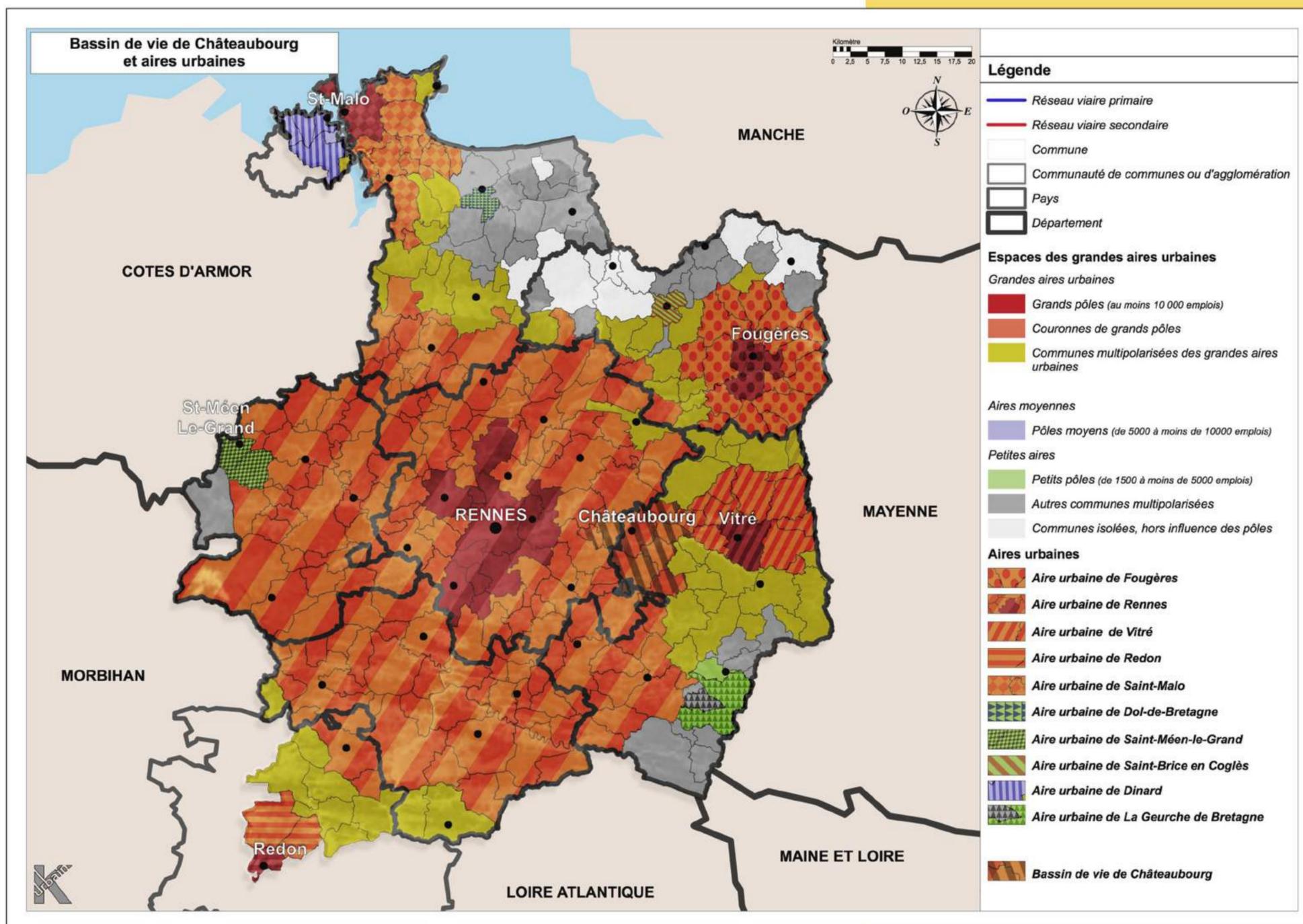
Recommandations :

Renforcer la proximité des équipements, commerces et services

Diversifier l'offre de logements dans une complémentarité à l'échelle communautaire

Communes du bassin de Vie de Châteaubourg (INSEE 2012)		
Brécé	Domagné*	Saint-Didier*
Chancé	Louvigné-de-Bais*	Saint-Jean-sur-Vilaine*
Châteaubourg*	Marpiré*	Servon-sur-Vilaine

* : commune appartenant également à Vitré Communauté



* Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements et à l'emploi ; défini par l'INSEE afin de faciliter la compréhension de la structuration du territoire métropolitain et de mieux qualifier l'espace à dominante rurale.

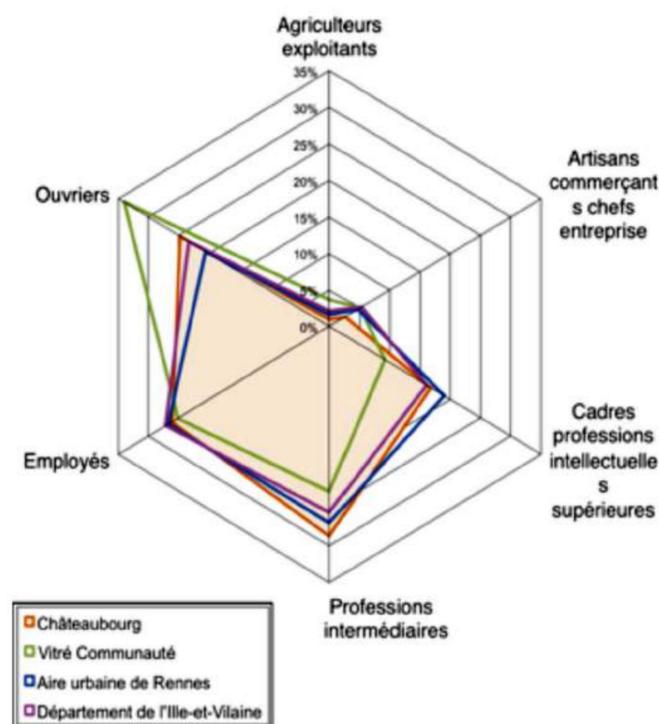
Le tissu économique local

Les entreprises castelbourgeoise

- Châteaubourg compte 617 établissements actifs au 31 décembre 2014, soit 9 % des établissements de la communauté d'agglomération de Vitré.
- 3 932 emplois y sont recensés en 2015, représentant 11 % des emplois de la communauté d'agglomération. En 2013, l'indice de concentration de l'emploi est de 118 pour la ville-centre (97 pour la communauté d'agglomération et 102 pour l'aire urbaine et le département).
- L'offre d'emploi à Châteaubourg se distingue par la prédominance des emplois ouvriers et dans le domaine de l'industrie, la bonne représentation des professions intermédiaires. Le secteur tertiaire observe une faible part relative. Les secteurs de l'agriculture et de la construction sont également sous-représentés.
- Les activités des cinq plus grands employeurs ont trait aux machines et produits pour l'agriculture, à la transformation ou au conditionnement de ses produits.
- Le territoire est caractérisé par la dispersion des entreprises (56 % d'entre elles se trouvent en dehors des zones dédiées), mais aussi par la concentration de l'emploi dans les zones d'activités qui se trouvent au sud et sur l'axe principal d'entrée dans l'agglomération. Il affiche ainsi la dynamique économique du territoire communal et communautaire.
- L'attractivité du territoire se mesure entre autres par le fait que 71 % des emplois castelbourgeois sont pourvus par des actifs qui viennent de l'extérieur.

Le bassin d'emplois

Répartition de la population active selon les professions par catégories socio-professionnelles en 2013



• Châteaubourg compte 3 398 actifs en 2013. Aussi, la population active est surreprésentée (52%). 81 % des personnes de 15 à 64 ans sont actifs. Elle progresse de +12 % au cours des 5 dernières années.

• A l'inverse des emplois sur la commune, les ouvriers sont sous-représentés à Châteaubourg. Les entrepreneurs (y compris agricoles) le sont aussi. Les cadres eux sont surreprésentés par rapport à l'aire urbaine.

• Entre 2008 et 2013, la commune se distingue par la progression de la part des professions intermédiaires et des cadres, la réduction des entrepreneurs, ainsi que par la légère progression des employés alors que la PCS diminue par ailleurs.

• En 2013, 74 % des actifs de Châteaubourg quittent quotidiennement la ville pour travailler en dehors, principalement sur les zones d'emplois de Rennes, caractérisées par une économie tertiaisée, et sur le pays de Vitré, caractérisé par son activité industrielle.

L'agriculture

- Châteaubourg compte 32 exploitations en 2016, 44 exploitants et co-exploitants. Ces chiffres sont en diminution par rapport aux chiffres du recensement 2010 par l'AGRESTE.
- La production est essentiellement laitière (48 %), et d'élevage. La multiplication des certifications marque une démarche de qualité.
- Les terres agricoles sont dédiées aux fourrages et superficies toujours en herbe, puis à la production de céréales. 39 % de la superficie communale est dédiée à l'agriculture.
- Les formes individuelles d'entreprise se maintiennent.
- L'activité agricole est peu diversifiée au-delà des types d'élevage. Il existe peu de circuits courts et d'accueil du public « à la ferme ».
- Cependant, les exploitants agricoles qualifient de périurbaine l'agriculture à Châteaubourg. Ils la caractérisent par le contexte urbain de Châteaubourg, une économie principalement industrielle et un espace agricole réduit grignoté. Le parcellaire agricole dispersé multiplie les tensions des usages sur les voies de circulation. L'organisation du travail est désormais adaptée au voisinage de néo-ruraux. Le marché potentiel que ces derniers représentent est insuffisamment considéré.



Enjeux :
Le coût, financier, temporel, écologique, du transport

Les disparités entre emplois offerts et profil de la main-d'oeuvre locale

Recommandations :

Maintenir une offre d'accueil pour de nouvelles entreprises

Renforcer les connexions des entreprises à l'environnement de Châteaubourg

Privilégier l'équilibre territorial du développement économique à l'échelle communautaire



Enjeux :
La poursuite de l'agrandissement et du regroupement des exploitations agricoles.

Les voies comme des espaces de frottements.

La proximité du consommateur

Recommandations :

Éviter le mitage de l'espace agricole

Permettre les échanges parcellaires

Favoriser les espaces de rencontres et d'échanges entre producteurs et consommateurs



Les perceptions et appréciations de la commune par ses habitants

Un diagnostic participatif

- La réflexion pour l'élaboration du diagnostic du territoire a été largement concertée. Une commission spécifique, constituée par des élus et techniciens de la municipalité, s'est régulièrement réunie.
- Quatre réunions de travail proposées aux habitants, cependant une faible participation, en particulier des populations attendues malgré des invitations personnalisées, qui peut s'expliquer par la sollicitation simultanée des habitants sur plusieurs projets d'urbanisme.
- La participation des habitants a été diversifiée (sexe, âge, ancienneté de résidence) et plus importante parmi les chefs d'exploitation agricole.
- Trois entretiens complémentaires ont été réalisés auprès d'acteurs du territoire.
- Les Personnes Publiques Associées et l'entretien d'un représentant de la communauté de communes ont enrichi cette réflexion.

Thème de la réunion	Population attendue	Ensemble de la population ciblée	Participants	Part de la population ciblée
Vivre à Châteaubourg, un petit pôle urbain ?	Ensemble des habitants ; familles, anciens et nouveaux résidents	2614	17	1%
Devenirs des espaces naturels ou agricoles	Exploitants agricoles	31	29	39%
Les dynamiques économiques du territoire	Commerçants, artisans, entrepreneurs,	214	12	6%
L'action et l'animation sociale à Châteaubourg	Responsables associatifs	73	15	21%
Présentation du diagnostic et du PADD (dont exposition)	Ensemble des habitants			
Total		2614	73	3%



Sa localisation comme principal motif de choix d'habiter à Châteaubourg

- Châteaubourg est située à l'est de la ville de Rennes, entre Rennes et Vitry, elle couvre un bassin de vie élargi.
- Les habitants retiennent ainsi la proximité des principales voies de communication et du lieu de travail, la singularité d'un cadre de vie et une distance aux deux pôles urbains qui expliquent le développement du pôle intermédiaire, la diversité et la proximité des équipements et activités, commerces et services.

L'importance de la maison individuelle

- Les habitants considèrent également l'attrait d'une maison particulière avec terrain dans leur choix d'installation à Châteaubourg.
- La demeure apparaît comme un refuge, où le confort intérieur, l'espace et la distance du voisinage sont déterminants.

La petite ville à la campagne

- Les repères du relief et de la rivière ont conditionné une configuration urbaine singulière, considérée par les habitants.
- La pénétration de la campagne dans l'agglomération est soulignée par les espaces verts aménagés (ou non) et les chemins liants.
- Plusieurs voies, à la fois, coupent et lient l'agglomération : rue de Paris, rivière de la Vilaine, la voie de chemin de fer.

Un manque de visibilité du centre-ville

- La circulation marque l'espace central de l'agglomération. Aussi, l'unité du centre-ville est étendue et composée.
- Les habitants mettent en avant des édifices symboliques et des parcs, également lieux de rassemblements.

La construction du lien social de proximité

- La prégnance de l'histoire de ces trois bourgs anciens et de clivages sociaux est rapportée par les habitants rencontrés.
- Ils constatent un certain isolement de personnes autour d'eux.
- Ils estiment la dynamique et l'investissement associatifs pour tisser du lien social.
- Ils revendiquent une démarche volontaire pour le maintien de commerces de proximité.

Les enjeux de développement perçus

- Les habitants rencontrés apprécient les dynamiques démographiques et économiques de Châteaubourg. Ils parlent de la jeunesse de la population et des entreprises.
- Considérant une petite ville à la campagne, ils se préoccupent du maintien de la qualité de leur cadre de vie, notamment face au développement de contraintes urbaines, comme l'intensification de la circulation automobile.
- Ils expriment des valeurs à la fois d'urbanité et de nature. Ils abordent le maintien du lien social, considérant les espaces et les temps de rencontres et d'échanges, en particulier dans un contexte de mobilité quotidienne. Ils marquent la valorisation de l'environnement naturel à se poursuivre, conduit par la Vilaine, vecteur de l'identité et du cadre de vie des Castelbourgeois. Le patrimoine semble en construction : le patrimoine bâti est méconnu tandis que se dessine une valorisation artistique contemporaine de l'environnement de la cité.



Enjeux :

La distinction de Châteaubourg au sein de l'aire urbaine de Rennes

La poursuite d'un développement urbain considérant un certain repli campagnard

Le lien social et l'unité communale

Recommandations :

Valoriser le patrimoine bâti, qui distingue déjà le secteur aux Portes de la Bretagne

Maintenir la valorisation des éléments de nature dans l'extension et le renouvellement urbain

Poursuivre le maillage de voies douces et multiplier les espaces potentiels de rencontres

Valoriser le long de la Vilaine

Les paysages perçus de Châteaubourg

• L'analyse des paysages permet de mieux comprendre la façon dont les habitants regardent et comprennent leur environnement. Elle éclaire sur l'influence de cet environnement sur leurs actions.

• « Châteaubourg se situe sur le fleuve de la Vilaine et sur la route de Rennes à Vitré. On y compte 1000 communiants. Son territoire, pays couvert, produit du froment, du seigle, du blé noir, de l'avoine, des fruits et du foin de qualité. On y voit des landes, beaucoup de hameaux et de maisons nobles » (dictionnaire de Bretagne OGEE, 1780). Les images de Châteaubourg restent celles des bords de la Vilaine, où prédomine la présence de l'eau et de la végétation.

• Châteaubourg fait partie de l'unité paysagère « Rennes et ses environs » (Atlas des paysages de l'Ille-et-Vilaine). Elle participe de la ville-archipel de Rennes, caractérisée par une densité urbaine dans le contexte agronaturel (ici le long de la vallée de la Vilaine, doublée par la RN 157). De Rennes à Châteaubourg, le fleuve fédère les centres urbains, dont l'implantation se trouve plutôt en rive nord, sur le coteau ensoleillé. L'appréhension claire de la silhouette urbaine est liée à son encrage au site, souligné par les espaces de détente et de déplacements doux, les horizons de nature, appréhension de la silhouette urbaine. La signature bocagère marque l'espace agricole. La limite nord-est constituée par la masse boisée de la forêt de la Corbière (Espace Naturel Sensible du Département). Un chapelet d'activités industrielles et commerciales donne un paysage d'entrée de ville étalé de faible qualité.

• Aussi, les habitants ont une description essentiellement spatiale et géographique, à partir des éléments de nature, de leur commune. Ils apprécient un paysage fonctionnel et parcouru, en particulier à travers l'importance qu'ils donnent aux espaces et voies qui en offre une contemplation quotidienne. Les plus âgés en ont une approche plus sensible, tandis que la plupart en apprécient des qualités esthétiques ou environnementales.

• Six unités paysagères sont identifiées :

- Châteaubourg, la ville-campagne
- Saint-Melaine, la zone commerciale et résidentielle récente
- Broons, le village à la campagne
- La forêt de La Corbière, Espace Naturel Sensible
- Les zones industrielles
- Un espace agricole

Enjeux :

La densification urbaine

La continuité des paysages de nature

La distanciation de l'environnement agricole

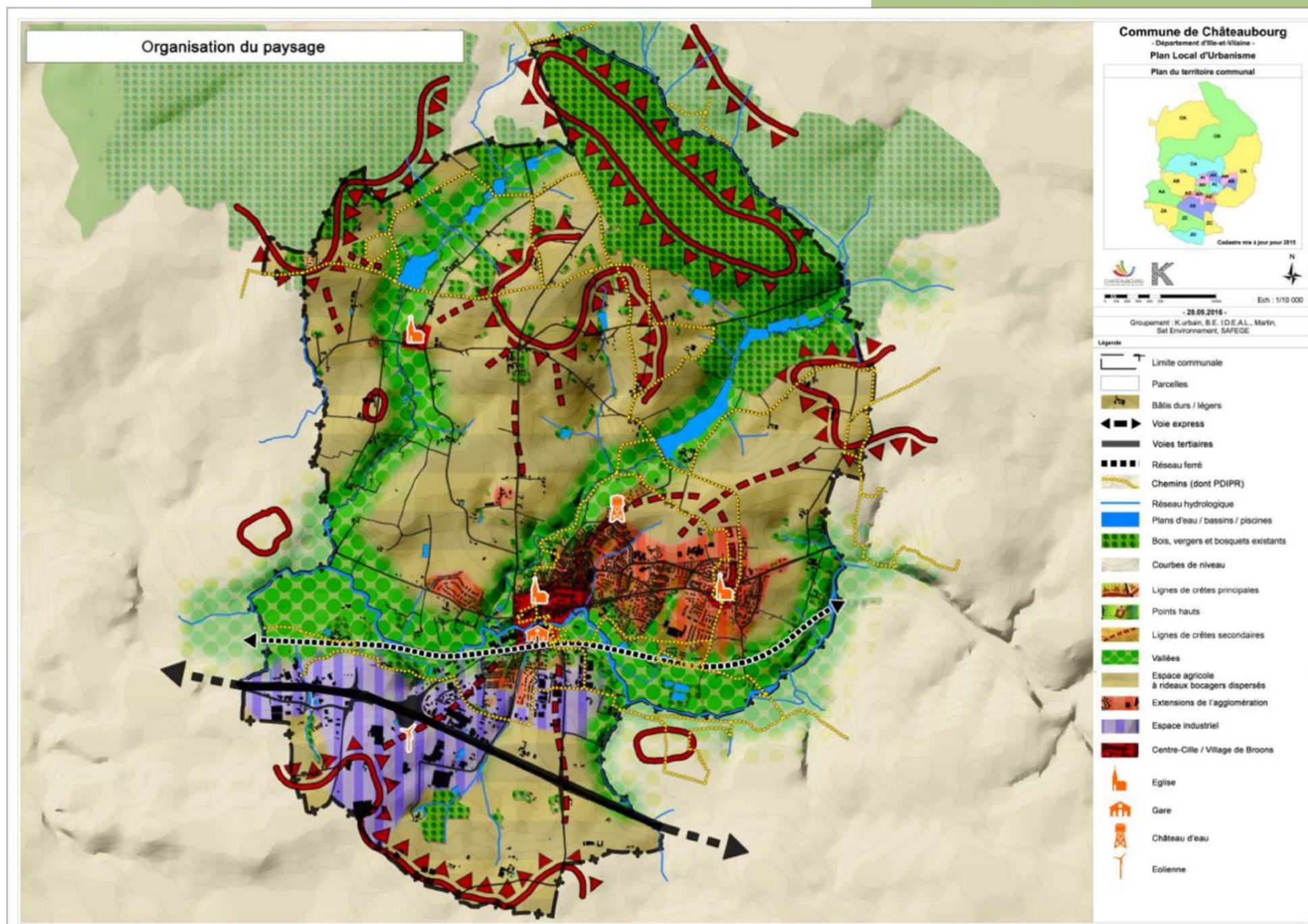
L'harmonie du paysage castelbourgeois

Recommandations :

Affirmer la lisibilité du socle naturel

Maintenir l'articulation entre espaces denses et lâches dans l'extension et le renouvellement urbain

Poursuivre le maillage de voies douces



Le logement et les caractéristiques démographiques

Le logement

• Châteaubourg compte près de 2952 logements en nov. 2016, correspond à 8 % des logements du territoire communautaire.

• Le rythme des constructions s'est maintenu au-dessus de 3 % par an au cours des 5 dernières décennies, à l'exception des années 80. Il décélère entre 2008 et 2016 à 2,4 %. Le nombre moyen de constructions annuelles est de +66 logements par an en moyenne entre 1999 et 2008, +61 entre 2009 et nov. 2016 (il est supérieur de 10 aux orientations du PLU 2008).

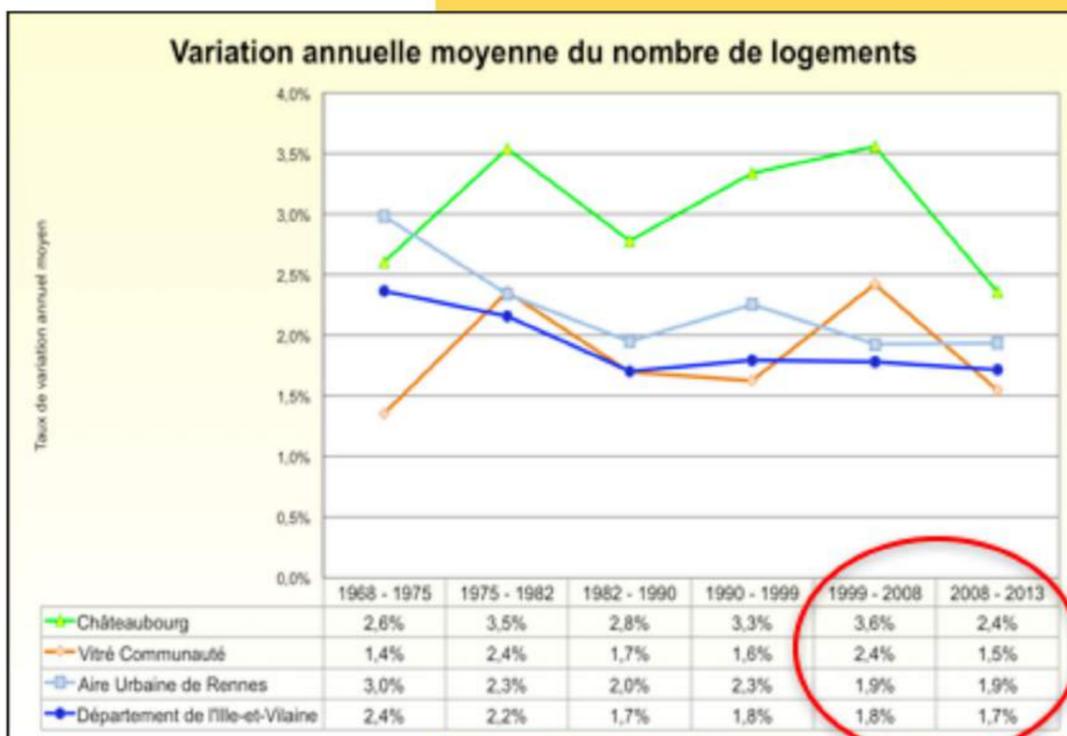
• Le parc de logements est relativement récent : 79 % des logements construits après 1970, près de la moitié depuis 1991.

• 72 % sont des maisons en 2013. L'offre de collectifs progresse ; ils représentent 65 % des constructions entre 2006 et 2010, et 30 % entre 2013 et 2016. Les logements sont encore grands.

• Il existe une relative tension entre l'offre et la demande de logements. 95 % des logements sont en résidence principale en 2013, la vacance ne représente que 4 %.

• 66 % des ménages sont propriétaires. Le locatif privé est relativement important alors que le locatif social est sous-représenté. La part du locatif augmente.

• L'aménagement des ménages est relativement récent. 60 % sont installés depuis moins de 10 ans dans leur logement actuel en 2013 (30 % depuis moins de 5 ans). La mobilité résidentielle se fait en dehors de la commune ; aussi 70 % des ménages nouvellement installés dans leur logement en 2013 viennent d'une autre commune.



La composition des ménages

• Châteaubourg compte 2614 ménages en 2013. Leur nombre a été multiplié par 2 depuis 1990, soit 4 % par an.

• Ces ménages sont constitués en moyenne de 2,5 personnes en 2013 ; contre 2,3 pour le département.

• 70 % des ménages sont des familles. La plupart des ménages sont des couples avec enfant(s).

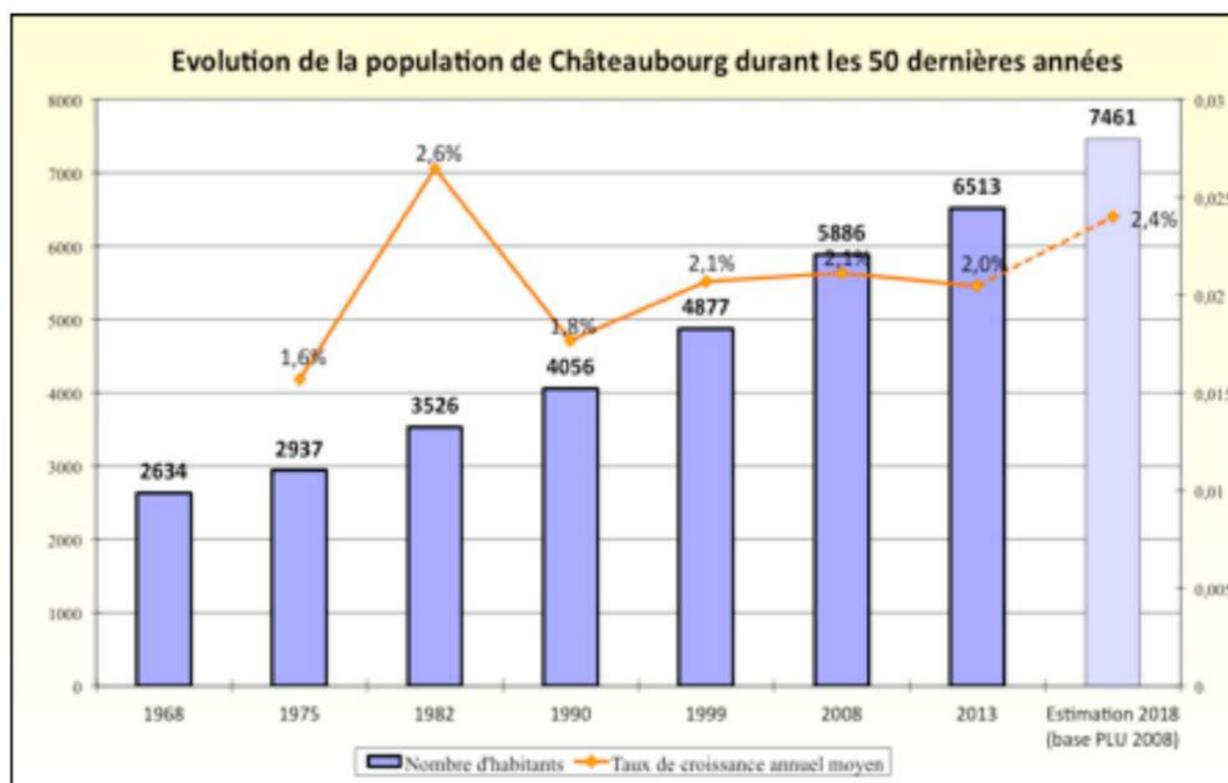


La dynamique démographique

• Châteaubourg compte 6 513 habitants en 2013, 7003 sont estimés en 2016. Comme concernant le logement, ils représentent 8 % de la population communautaire.

• La densité de population est importante : 228 habitants par km².

• La croissance démographique est relativement stable après l'accélération observée entre 1975 et 1982. Une nouvelle dynamique apparaît sur la période récente (comme le montre le graphique ci-contre).



Les déplacements

- Les habitants apprécient des infrastructures multimodales ; l'échangeur et la voie express Rennes-Paris pour les déplacements en voiture, la présence de la gare comme une offre de transports collectifs, une offre de stationnement suffisante dans l'agglomération et le développement de cheminements piétons sécurisés et paysagers.

- Malgré tout, les déplacements se font essentiellement en voiture. 93 % des ménages en possèdent au moins une.

- Si les habitants valorisent la praticité des déplacements, ceux-ci sont bien souvent contrariés. Les flux automobiles concentrés sont source de dysfonctionnement : la circulation pendulaire que ne peut absorber l'agglomération de long de l'axe principal (de l'échangeur depuis Rennes à la rue de Paris), les voies de circulation comme espaces partagés sont les principaux lieux des tensions d'usages, enfin le temps consacré à la mobilité croît. S'ils considèrent le « privilège » de pouvoir limiter les déplacements en voiture, les habitants ont des difficultés à adopter des modes alternatifs de déplacements ; les espaces principalement monofonctionnels multiplient la nécessité de déplacements et les liaisons intermodales sont encore insuffisantes. Les habitants apparaissent impatients de voir se réaliser le projet de voie de contournement, tout en refusant qu'il passe devant chez eux.



Enjeux :

L'économie des déplacements individuels

La réduction des flux automobiles dans le centre de l'agglomération

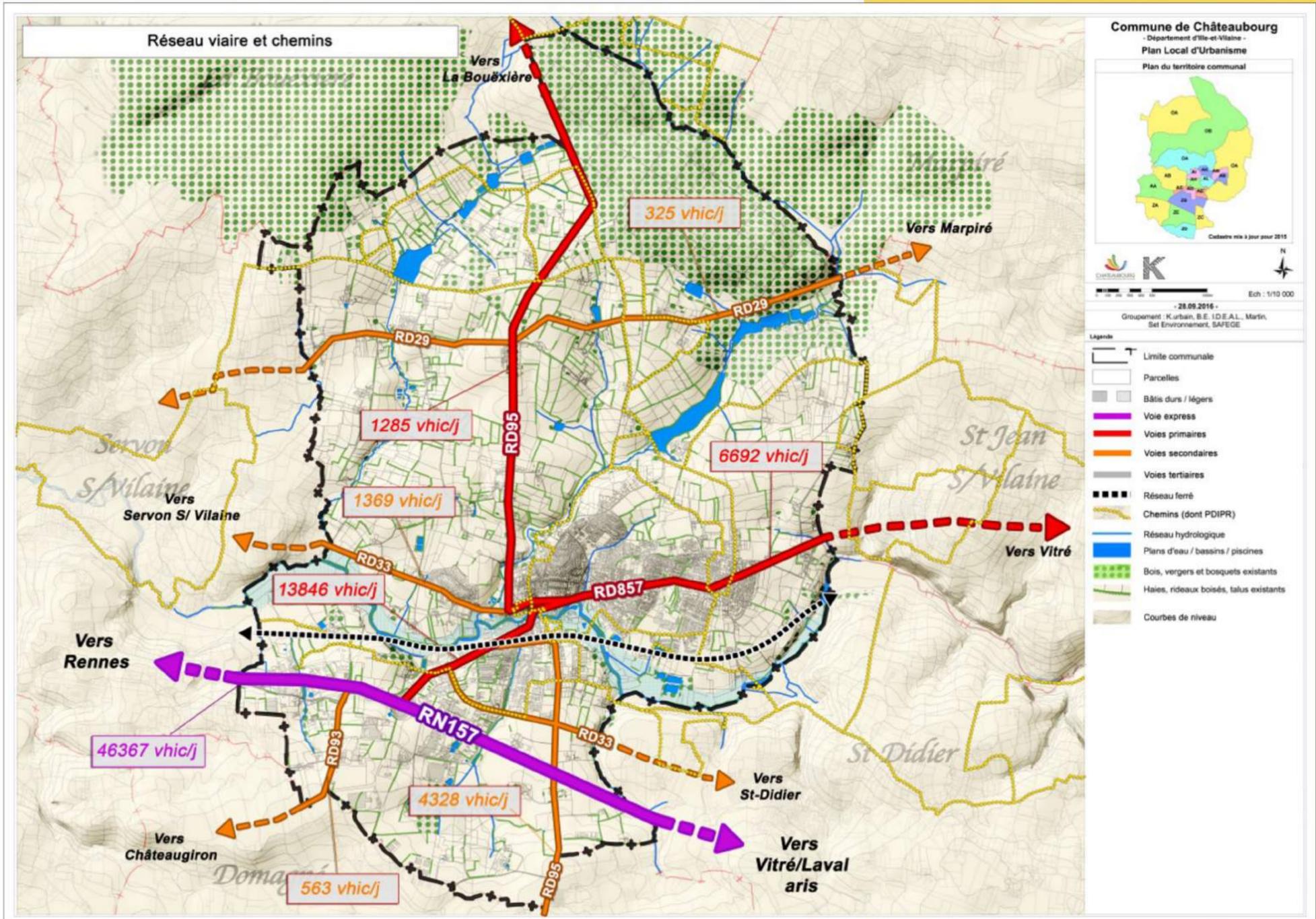
La préférence de modes alternatifs de déplacements

Recommandations :

Promouvoir les espaces multimodaux et les transports collectifs

Prioriser les déplacements doux au sein de l'agglomération

Scénographier les parcours dans la cité



La trame «verte et bleue»

Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Le territoire communal s'insère dans une forte matrice agricole et se situe en bordure d'un site naturel boisé. La Trame Verte est composée des abords des cours d'eau (dont beaucoup de zones humides, boisées ou non), des haies bocagères et des espaces « naturels » périurbains.

La Trame bleue est composée des cours d'eau présents sur la commune, notamment la Vilaine, le ruisseau de la Vallée et le ruisseau du Pont de Pierre.

La carte de synthèse met en évidence :

- Les Zones Sources de Biodiversité (« ZSB »).
- La matrice, tantôt agricole, tantôt urbaine (« espace agricole » et « espace bâti »).
- Les corridors écologiques terrestres les plus probablement fonctionnels (« Haies liées aux ZSB »).
- Les corridors écologiques aquatiques (dont les cours d'eau et leurs zones humides associées).

La trame verte et bleue de Châteaubourg comporte une diversité de milieux importante sur le territoire; connectés entre eux par quelques corridors majeurs (vallées des cours d'eau). Cette trame est renforcée par plusieurs activités intégrées à la vie de la commune : élevage extensif au nord favorisant le maintien de nombreuses prairies et haies, activité de randonnée sur tout le territoire communal, cheminements piétonniers et espaces de détente dans le bourg.

Il convient donc d'intégrer au maximum ces corridors dans le développement de la commune, si possible en augmentant leur continuité. Les fonctionnalités qu'ils assurent peuvent encore être accrues : lutte contre les inondations et le ruissellement, augmentation du patrimoine naturel et paysager de la commune, etc.

Les zones sources de biodiversité locale

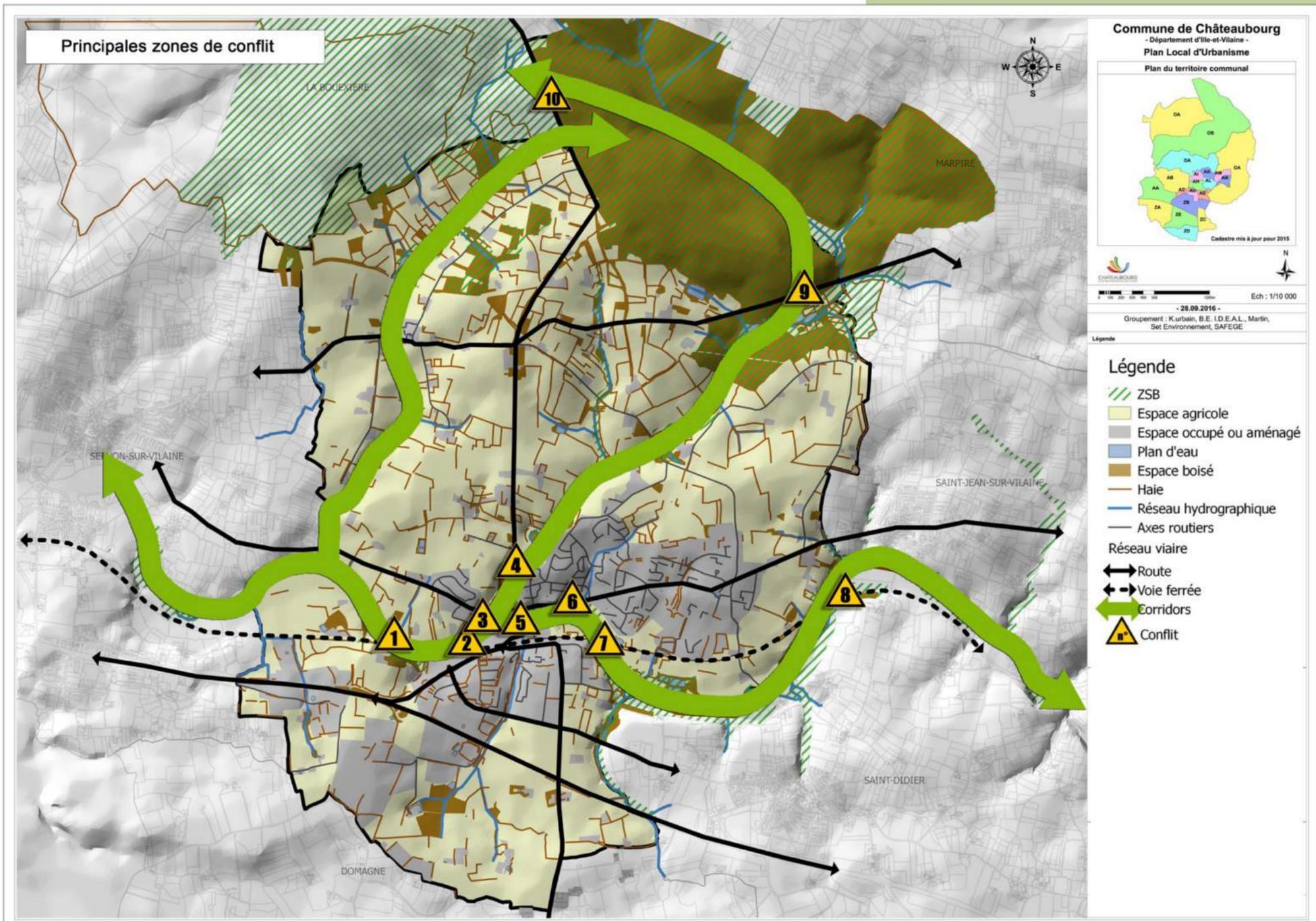
- 1) L'espace naturel du Bois de Chevré au nord de la commune. Grand boisement comportant un intérêt pour la biodiversité.
- 2) La Vallée de la Vilaine en amont de Châteaubourg : Ensemble composé du cours d'eau et boisements et zones humides associées.
- 3) La Vallée de la Vilaine en aval de Châteaubourg : Ensemble composé du cours d'eau et boisements et zones humides associées. Cet espace est moins étendu après le passage de la Vilaine dans l'agglomération.
- 4) Le Vallon du ruisseau de la Vallée :
- 5) Le Vallon du ruisseau du Pont de Pierre en amont du moulin :
- 6) Le Vallon du ruisseau du Pont de Pierre en aval de Broons-sur-Vilaine
- 7) Le Vallon du ruisseau des Prés Blancs au ruisseau de la Vallée

Enjeux :
 La préservation de la surface agricole comme outil de production et habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts.

Le maintien des linéaires boisés nourrissant la biodiversité et la structure des sols.

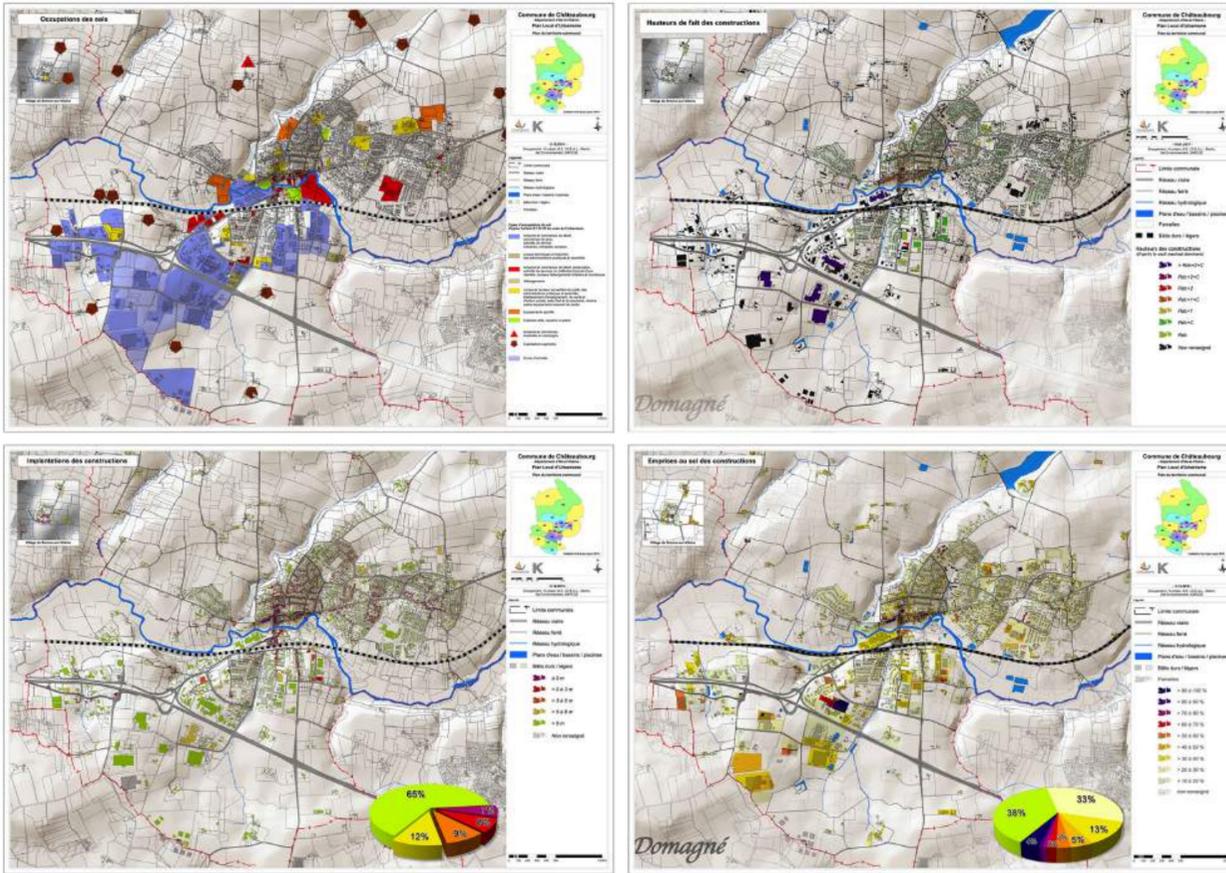
Recommandations :
 Distinguer les espaces ne nécessitant pas de bâtiment pour leur exploitation, où dont l'environnement immédiat ne favorise pas l'implantation d'une construction.

Préserver et renforcer les continuités écologiques le long du réseau hydrographique



La typologie des formes urbaines

Les analyses urbaines et architecturales conduisent à l'identification des quartiers selon les caractéristiques qui les composent et particularisent.



Le centre-ville est délimité au centre de l'agglomération, de part et d'autre de La Vilaine, et intègre la Gare.

Les quartiers résidentiels, aux caractéristiques morphologiques bien différentes, gravitent principalement au nord de l'agglomération et pour les plus récents au sud de la Gare. Les équipements publics ponctuent et lient l'ensemble de ces quartiers.

Enjeux :

La définition des emprises au sol doit permettre la densification des espaces déjà bâtis.

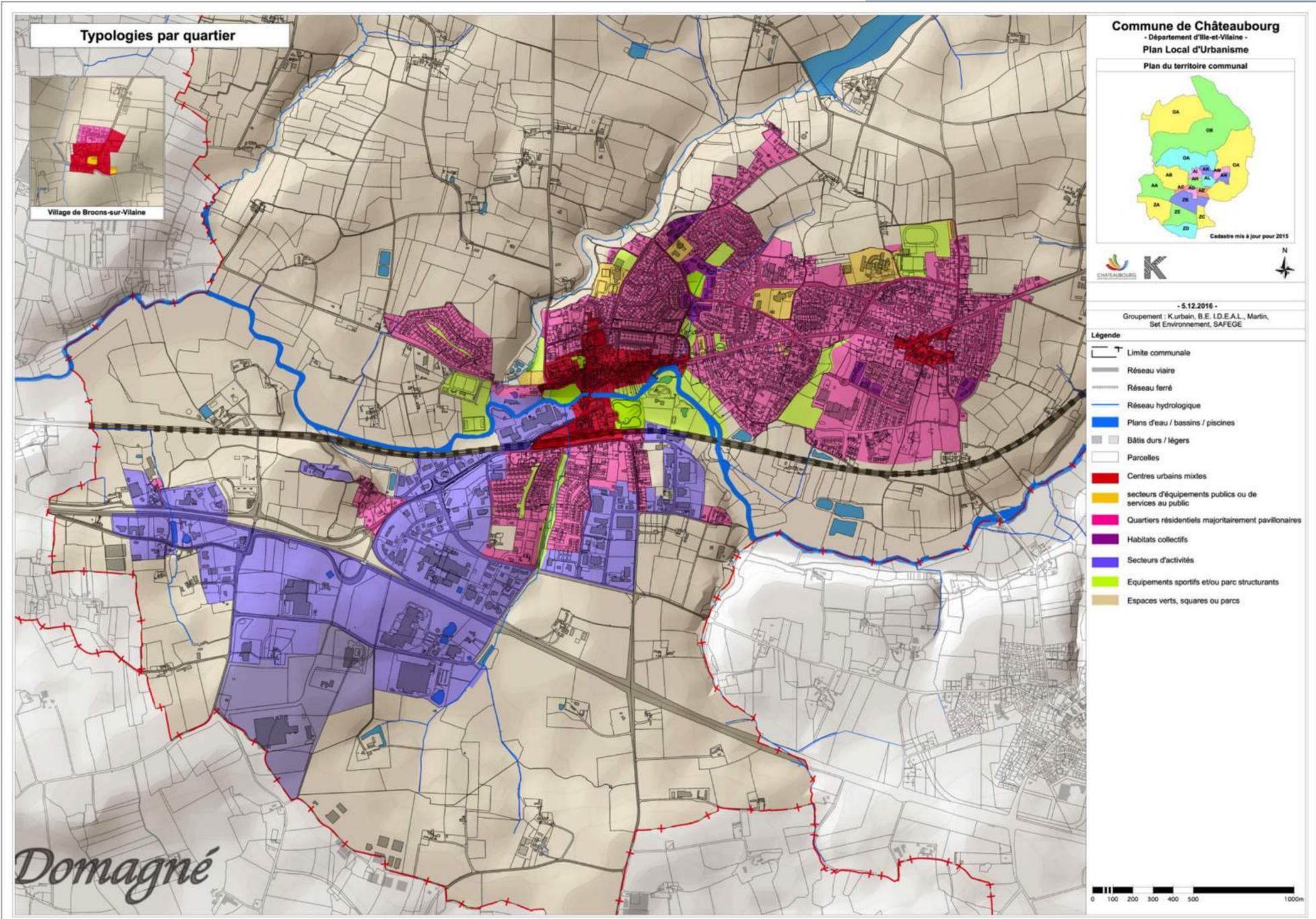
Préserver une silhouette urbaine harmonieuse.

La mixité des fonctions au sein des quartiers résidentiels.

Recommandations :

Combiner l'application des articles sur les implantations, les hauteurs et les emprises au sol de fait des constructions.

Veiller à l'aspect extérieur des projets, notamment sur le dessin des toitures, la proportion des ouvertures, ou le choix des teintes.



Dans la partie sud, les zones d'activités sont nettement identifiables et marquent les entrées de ville, notamment depuis la RN 157. Il est aussi relevé la présence d'une friche industrielle le long de la rue de Rennes (RD 857).