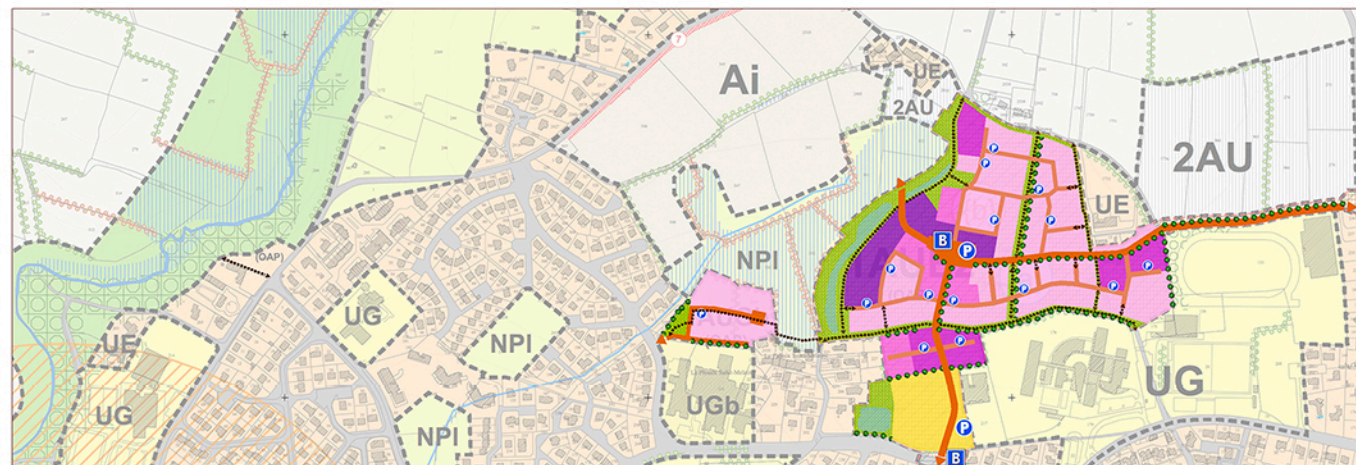


Commune de

Châteaubourg

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'Urbanisme

Ville de Châteaubourg

***Pièce 3 :
Orientations d'Aménagement
et de Programmation***

- 25 septembre 2023 -

***Groupe ment : K.ur bain, P-M Martin, B.E.
I.D.E.A.L., SET Environnement, SAFEGE***

Note liminaire

Ce document expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*OAP*) associées au règlement du Plan Local d'Urbanisme (*PLU*) de la commune de Châteaubourg. Elles sont définies selon le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (*Cf. Pièce n°2 : PADD*) et d'après les résultats du Rapport de Présentation (*Cf. Pièce n°1*). Ces orientations, opposables aux tiers, sont définies aux titres des articles L.151-6 et L.151-7, ainsi que des articles R.151-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Les zones ou secteurs comportant des OAP sont tous couverts par des prescriptions exposées dans le règlement écrit et identifiés dans les documents graphiques associés (*Cf. Pièce n°4 : Règlement*).

Les orientations d'aménagement et de programmation ciblent douze secteurs de l'agglomération, indicés indépendamment 1AUG, 1AUE, et 1AUEz, 1AUA et 1AUAb au règlement graphique. Elles portent l'objectif commun d'économie et d'optimisation des sols, en recherche de densification. 47% des zones sont situées au sein des secteurs agglomérés de la ville et 53% en extension. Elles contribuent également à :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à accueillir du commerce.
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Sommaire

Note liminaire5

I. Localisation des secteurs soumis à OAP8

A. Liste des secteurs8

- 1. Secteur 1AUE : quartier de « Bellevue »
- 2. Secteur 1AUE : quartier du « Plessis Beusher »
- 3. Secteurs 1AUE : quartier « les petites bonnes maisons 2 »
- 4. Secteur 1AUE : village de Broons-sur-Vilaine
- 5. Secteur 1AUE : quartier « La Bourlière »
- 6. Secteur 1AUEz : quartier « les petites bonnes maisons »
- 7. Secteur 1AUEz : quartier « Gendarmerie »
- 8. Secteur 1AUEz : quartier « Les Noës »
- 9. Secteur 1AUA : zone d'activités « L'Épine »
- 10. Secteur 1AUA : zone d'activités « Le Plessis Beuscher »
- 11. Secteur 1AUAb : zone commerciale « rue de Rennes »
- 12. Secteur 1AUG : secteur « Sainte-Marie »

B. Synthèse des objectifs.....8

II. Description des OAP par secteur..... 10

- 1. Secteur 1AUE : quartier de « Bellevue »..... 10
- 2. Secteur 1AUE : quartier du « Plessis Beucher » 12
- 3. Secteurs 1AUE : quartier « les petites bonnes maisons 2 » 14
- 4. Secteur 1AUE : village de Broons-sur-Vilaine 16
- 5. Secteur 1AUE : quartier « La Bourlière »..... 18
- 6. Secteur 1AUEz : quartier « les petites bonnes maisons » 20
- 7. Secteur 1AUEz : quartier « Gendarmerie » 22
- 8. Secteur 1AUEz : quartier « Les Noës » 24
- 9. Secteur 1AUA : zone d'activités « L'Épine »..... 26
- 10. Secteur 1AUA : zone d'activités « Le Plessis Beuscher » 28
- 11. Secteur 1AUAb : zone commerciale « rue de Rennes » 30
- 12. Secteur 1AUGb : secteur « Sainte-Marie » 32

I. Localisation des secteurs soumis à OAP

A. Liste des secteurs

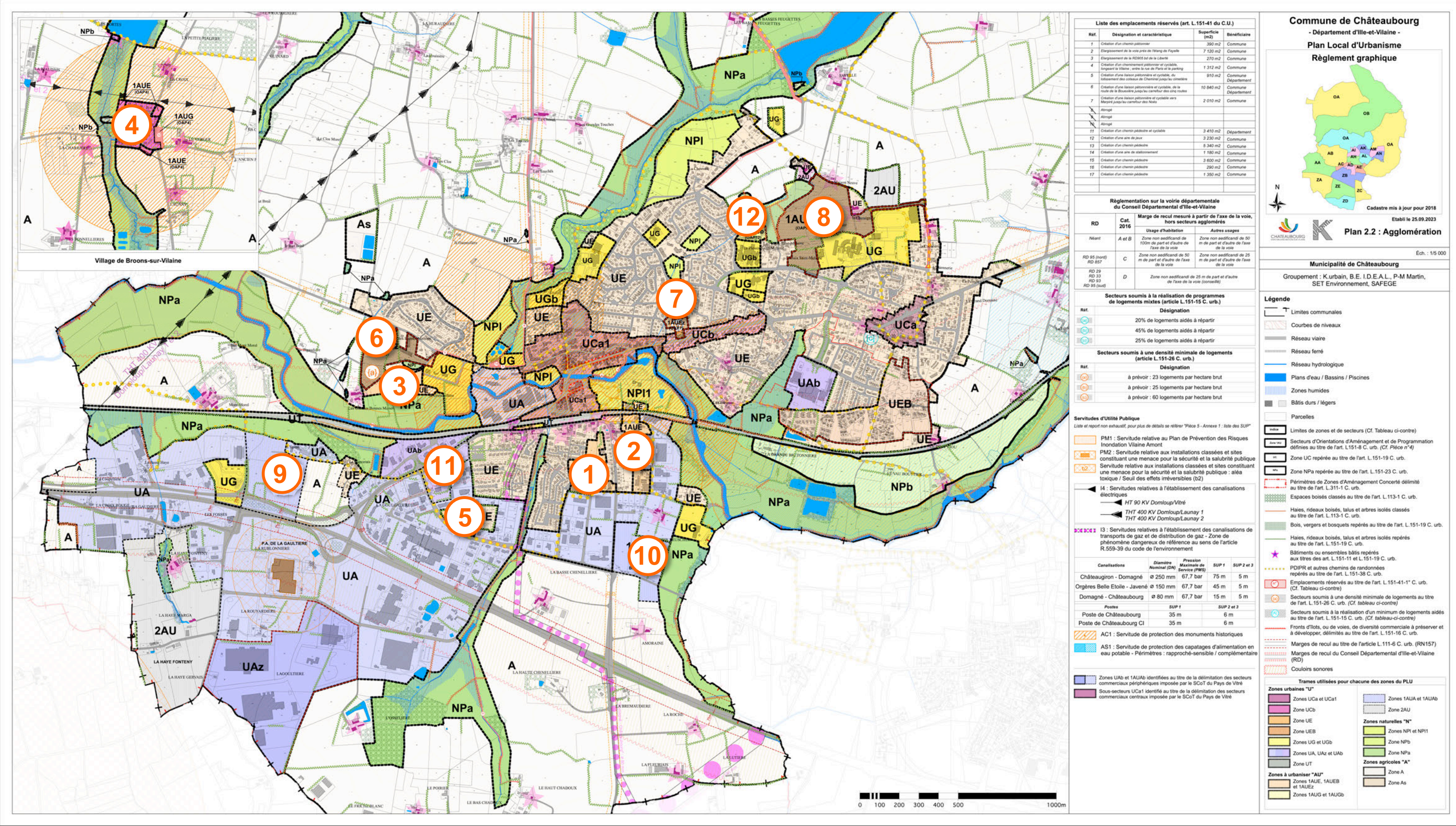
Les douze secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation sont délimités dans le document graphique du règlement (Cf. Pièce n°4) conformément à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme. Ils sont également repérés sur le plan ci-contre et listés ci-dessous.

- 1. Secteur 1AUE : quartier de « Bellevue »
- 2. Secteur 1AUE : quartier du « Plessis Beusher »
- 3. Secteurs 1AUE : quartier « Les petites bonnes maisons 2 »
- 4. Secteur 1AUE : village de Broons-sur-Vilaine
- 5. Secteur 1AUE : quartier « La Bourlière »
- 6. Secteur 1AUEz : quartier « Les petites bonnes maisons 1 »
- 7. Secteur 1AUEz : quartier « Gendarmerie »
- 8. Secteur 1AUEz : quartier « Les Noës »
- 9. Secteur 1AUA : zone d'activités « L'Épine »
- 10. Secteur 1AUA : zone d'activités « Plessis Beuscher »
- 11. Secteur 1AUAb : zone commerciale « rue de Rennes »
- 12. Secteur 1AUG : secteur « Sainte-Marie »

B. Synthèse des objectifs

Tableau des surfaces brutes, à titre indicatif (inclus : voiries existantes, espaces publics et divers)
*Les surfaces approchées sont exprimées d'après le contenant cadastral, elles peuvent ne pas correspondre à la réalité.

Type	Réf. OAP	Zone	Surface brute (ha)	Part de la superficie communale	Répartition		Destination dominante	Observations	Densité		Nombre de logements à créer (estimation)	Typologie des logements			
					Densification urbaine	Extension urbaine			Règlement	OAP		Libres	Aidés et locatifs sociaux	Ind. ou Ind. Groupé	Collectif
Résultat traduction règlementaire du projet (hors zones 2AU)			54,6 ha	1,89%	49%	53%		78,6% de la superficie communale en zone A et N	27,3 Log/ha		914 Log	71,9%	25,1%	73,0%	27,7%
Zones à urbaniser : 1AUE			31,04 ha	1,07%	18,79 ha	13,32 ha	Dont 28,53 ha utiles aux logements		27,3 Log/ha		792 Log	72,19%	24,30%	72%	28%
Secteur résidentiel		1AUE	11,83 ha	0,41%	11,07 ha	0,77 ha				26,9 Log/ha	310 Log	69%	22%	91%	9%
	1	1AUE : Bellevue	4,36 ha	0,15%	4,36 ha	0,00 ha	Logements	Dont 0,2 ha de voirie existante		34,3 Log/ha	149 Log	55%	26%	98%	2%
		Bellevue Nord (3)			1,09 ha	0,00 ha				12,0 Log/ha	13 Log	80%	0%	100%	0%
		Bellevue Ouest (2)			2,18 ha	0,00 ha				50,0 Log/ha	109 Log	50%	27%	97%	3%
		Bellevue Est (1)			1,09 ha	0,00 ha				25,0 Log/ha	27 Log	64%	36%	100%	0%
	2	1AUE : Plessis Beusher	3,41 ha	0,12%	3,41 ha	0,00 ha		Dont 0,2 ha de voirie existante		25,0 Log/ha	85 Log	80%	20%	70%	30%
	3	1AUE : Les petites bonnes maisons 2	2,10 ha	0,07%	2,10 ha	0,00 ha				23,0 Log/ha	48 Log	80%	20%	100%	0%
	4	1AUE : Broons-sur-Vilaine	0,77 ha	0,03%	0,00 ha	0,77 ha		Dont 1 ha de voirie existante		31,3 Log/ha	14 Log	100%	0%	100%	0%
	5	1AUE : La Bourlière	1,20 ha	0,04%	1,20 ha	0,00 ha		dont 0,23 ha boisé		-56,5 Log/ha	13 Log	80%	20%	100%	0%
ZAC multisite		1AUEz	19,21 ha	0,66%	6,66 ha	12,55 ha		Logements		26,1 Log/ha		456 Log	75%	25%	63%
	6	1AUEz : Les petites bonnes maisons 1	5,80 ha	0,20%	2,42 ha	3,38 ha	Dont 0,2 ha de voirie existante		23,1 Log/ha		134 Log	54,5%	45,5%	54,5%	45,5%
	7	1AUEz :Gendarmerie	0,84 ha	0,03%	0,84 ha	0,00 ha			60,0 Log/ha		51 Log	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
	8	1AUEz : Les Noës	12,56 ha	0,43%	3,39 ha	9,17 ha	Dont 1,75 ha pour équipement public et 0,7 ha de voirie existante		25,1 Log/ha		271 Log	79,7%	20,3%	79,5%	20,5%
Zones à urbaniser : 1AUA			22,19 ha	0,77%	7,47 ha	14,71 ha									
Secteur d'activités	9	1AUA : L'Epine	10,91 ha	0,38%	2,79 ha	8,12 ha	Activités artisanales et industrielles	Dont 3,7 ha d'infrastructure existante							
	10	1AUA : Plessis Beuscher	7,32 ha	0,25%	0,73 ha	6,60 ha		Dont 0,6 ha de voirie existante							
	11	1AUAB : Rue de Rennes	3,96 ha	0,14%	3,96 ha	0,00 ha	Activités commerciales	Dont 0,7 ha de voirie existante							
Zones à urbaniser 1AUG	12		1,39 ha	0,05%	0,53 ha	0,86 ha	Hebergements pour personnes âgées	Dont 0,32 ha pour la réalisation d'un parking public à Broons-S/Vilaine							
Part du projet : zones 1AUE uniquement			31,04 ha	1,07%	61%	43%									
Part du projet : zones 1AUE, 1AUA et 1AUG			54,61 ha	1,89%	49%	53%									
Totale surface commune*			2 890,76 ha												



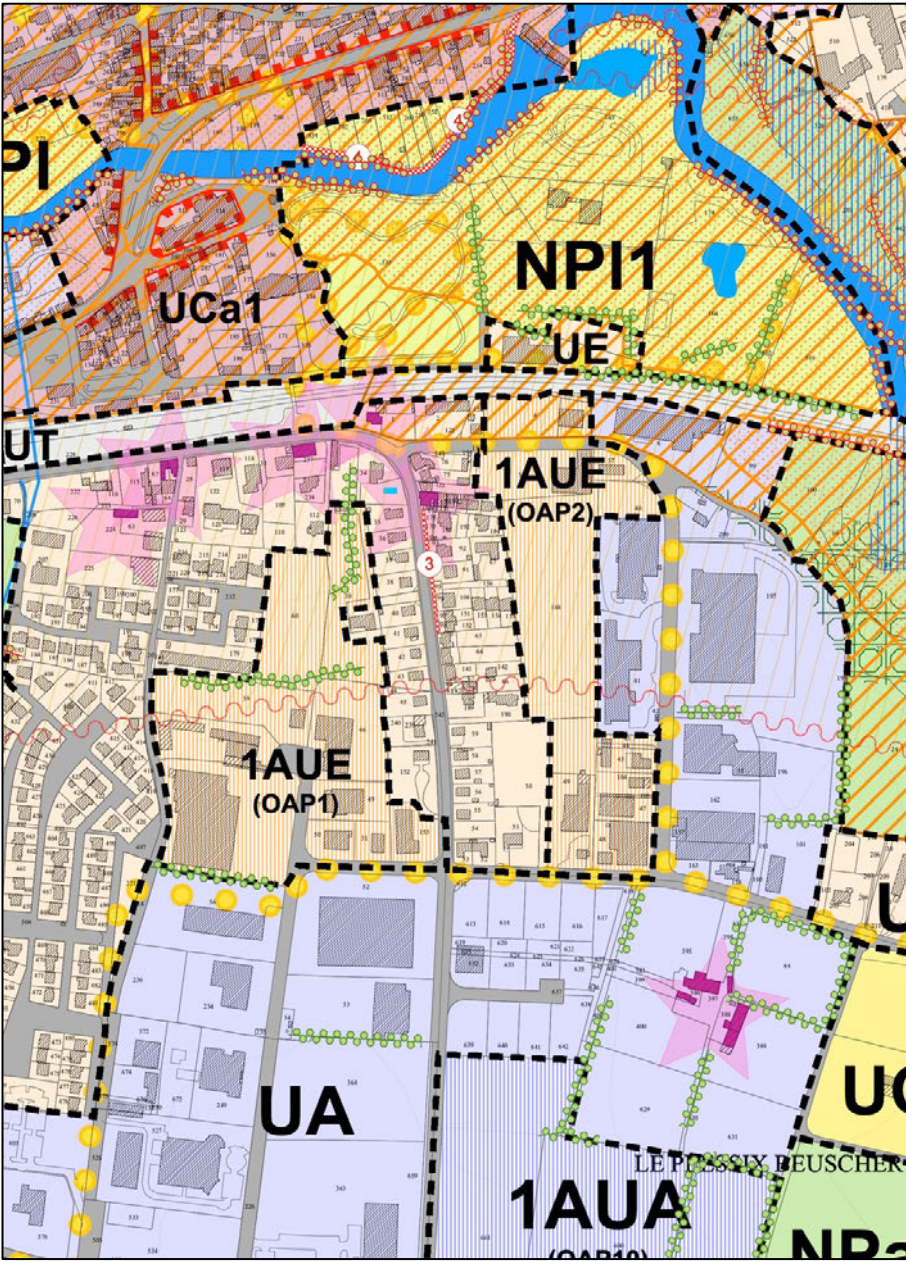
II. Description des OAP par secteur

1. Secteur 1AUE : quartier de « Bellevue »

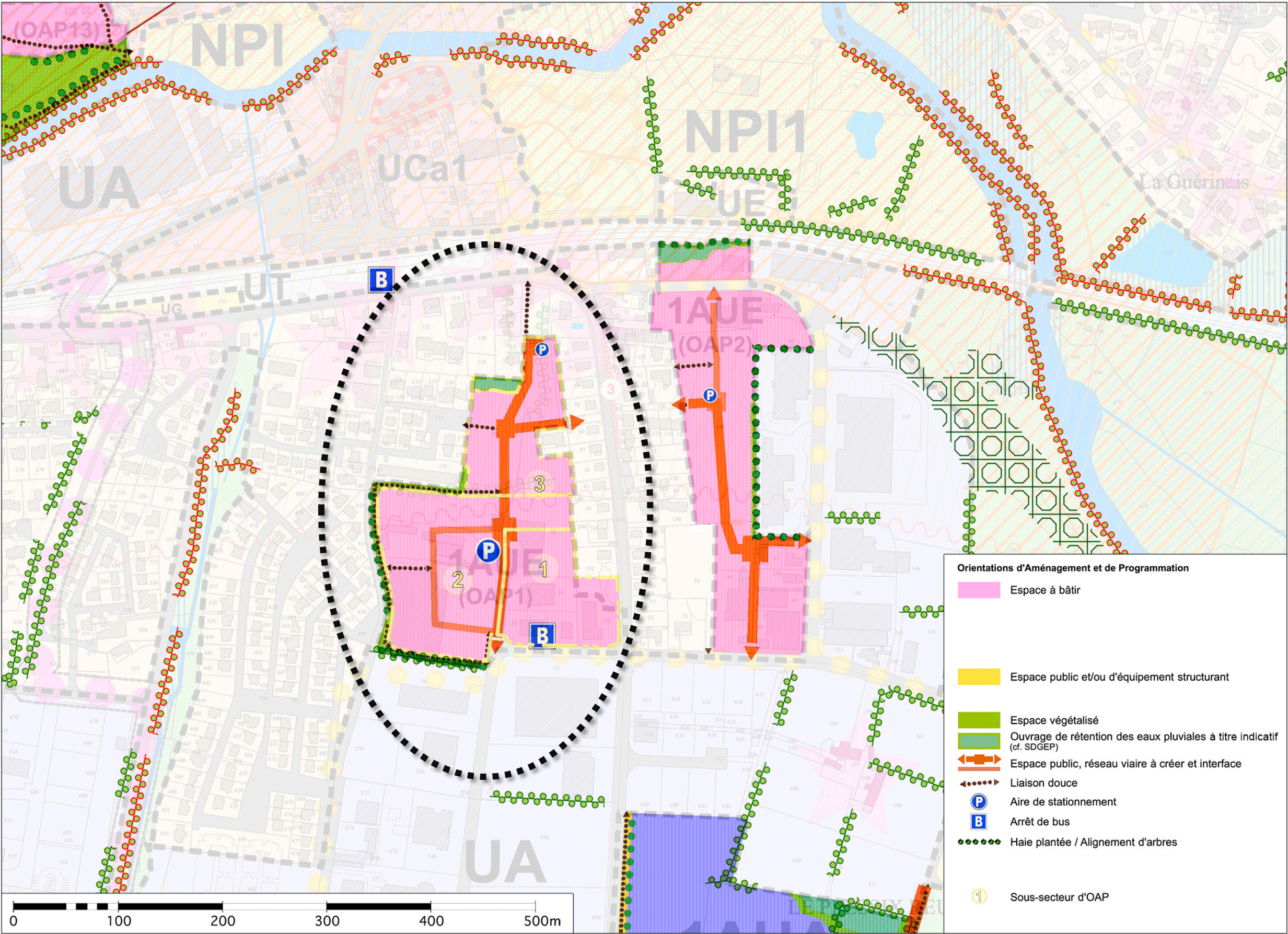
Ce secteur à urbaniser est localisé au sud de la voie ferrée, le long de la rue Blaise Pascal. Il porte sur une surface brute d'environ 4,4 hectares dont 0,2 ha de voirie existante ; principalement destinée à la création de nouveaux logements au sein de l'agglomération. Cette orientation favorise la requalification d'un parcellaire toujours occupé par des activités artisanales, dont les outils de production sont aujourd'hui à mettre aux normes ou deviennent incompatibles avec les quartiers résidentiels proches (P.ex. risque de nuisances, etc.).

• Orientations d'aménagement et de programmation :

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère Cf. Pièce 4.2 : articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11	<i>La composition architecturale et urbaine du projet doit satisfaire à une intégration paysagère harmonieuse, qu'elle soit perçue dans son environnement proche ou lointain. En plus de satisfaire aux prescriptions réglementaires de la zone UE énoncées aux articles 1 à 14 du règlement écrit, les constructions et jardins privatifs devront tirer profit d'un ensoleillement maximum. Toutefois, compte tenu de la forte densité attendue, l'opération peut déroger aux prescriptions générales de l'article 6.</i> <i>L'aménagement de ce secteur peut être séquencé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble réparties en trois sous-secteurs selon les opportunités foncières pour la requalification des parcelles.</i>
Qualité environnementale et prévention des risques Cf. Pièce 4.2 : article 12 et Annexe SDGEP	<i>La frange ouest de l'opération est à planter, le long d'une liaison douce à créer.</i> <i>La mutation de la zone d'activités doit être anticipée pour permettre la création de logements et limiter ainsi les risques de nuisances. Et, en préalable, toute dépollution des sols qui s'avérerait nécessaire devra être entreprise avant la construction de logement nouveau et toute autre activité autorisée au règlement (Cf. Fiche synthétique BASIAS BRE3503177).</i> <i>L'aménagement des espaces végétalisés à conserver, suivant les prescriptions réglementaires de l'article 12 de la zone UE, doit prévoir la plantation d'arbres de haut jet.</i>
Mixité fonctionnelle et sociale Cf. Pièce 4.2 : article 3	<i>Du fait de la densité attendue, une part de l'opération doit nécessairement prévoir un nombre suffisant de logements collectifs et/ou libres à définir.</i> <i>La proportion de logements aidés à créer est définie ci-dessous.</i> <i>Le secteur n°3 peut prévoir uniquement la construction de maisons individuelles.</i>
Destination principale	Majoritairement habitat
Densité de logements	<i>Par référence à la sectorisation ci-contre de la zone :</i> - Secteur n°1 est : un minimum de 25 logts/ha - Secteur n°2 Ouest : un minimum de 50 logts/ha - Secteur n°3 Nord : un minimum de 12 logts/ha <i>Soit une densité globale à prévoir sur l'ensemble de la zone près de 35 logements à l'hectare brut (secteurs 1, 2 et 3 confondus).</i>
Typologie de logement à prévoir	Prévoir la répartition d'environ 25 % de logements aidés dans les secteurs 1, 2 et 3 de la zone.
Desserte des terrains par les voies et réseaux Cf. Pièce 4.2 : articles 13 et 14	<i>La mise en place des dessertes doit permettre le désenclavement du site et sa connexion avec le reste du réseau viaire existant.</i>
Besoins en matière de stationnement Cf. Pièce 4.2 : article 5	<i>Les stationnements peuvent être dissociés des lots et regroupés en un ou plusieurs parcs.</i>
Desserte par les transports en commun	<i>Une emprise nécessaire à l'arrêt du bus doit être réservée et aménagée à l'entrée sud de l'opération pour permettre la desserte ultérieure par le réseau de transport collectif intercommunal.</i>



Extrait du plan de règlement graphique (cf. Pièce 4.1)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUE : quartier de « Bellevue »

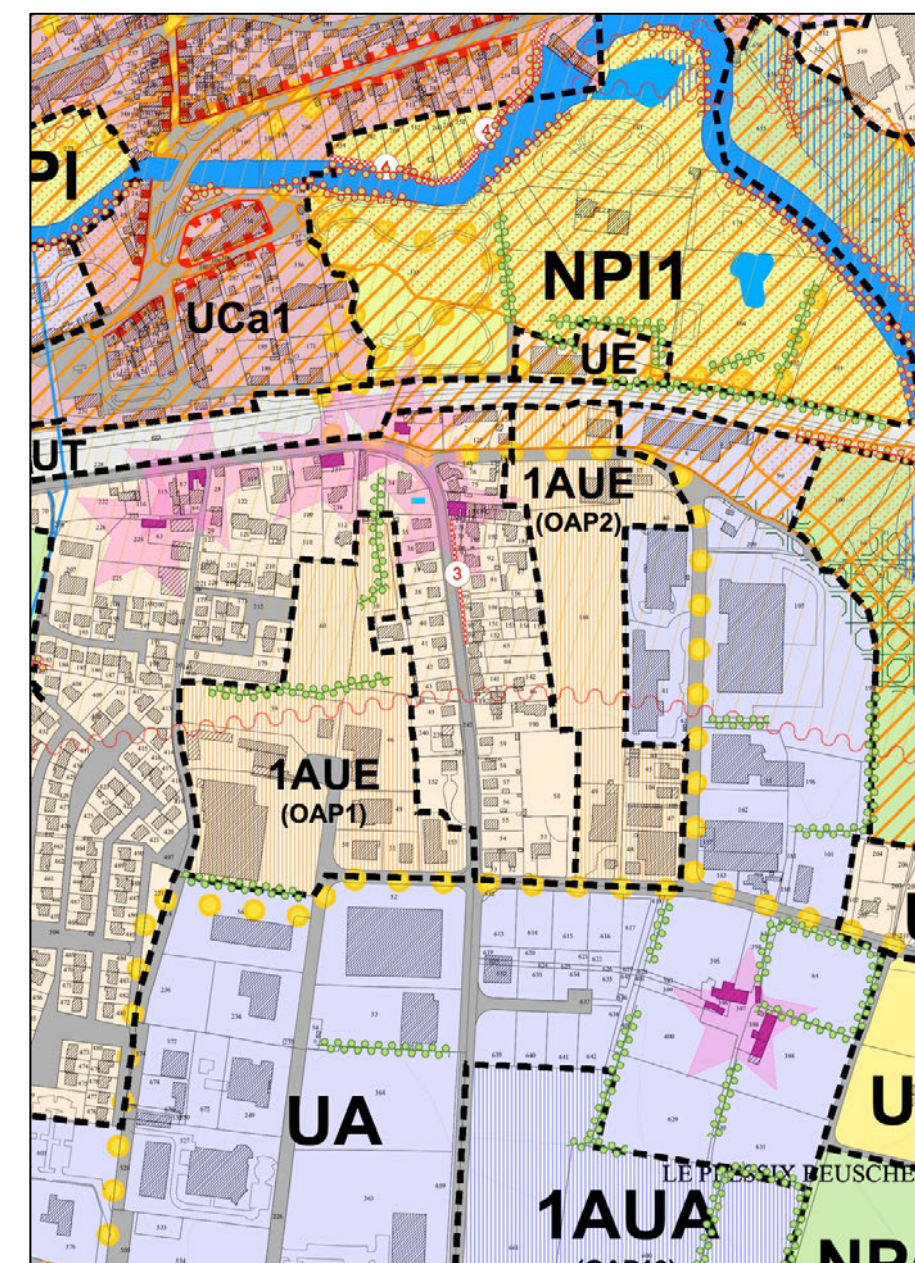
2. Secteur 1AUE : quartier du « Plessis Beucher »

Ce secteur à urbaniser est localisé au sud de la voie ferrée, entre la rue du Plessis Beucher et la rue de la Croix Guillemet. Il porte sur une surface brute d'environ 3,3 hectares dont 0,2 ha de voirie existante ; principalement destinée à la création de nouveaux logements au sein de l'agglomération.

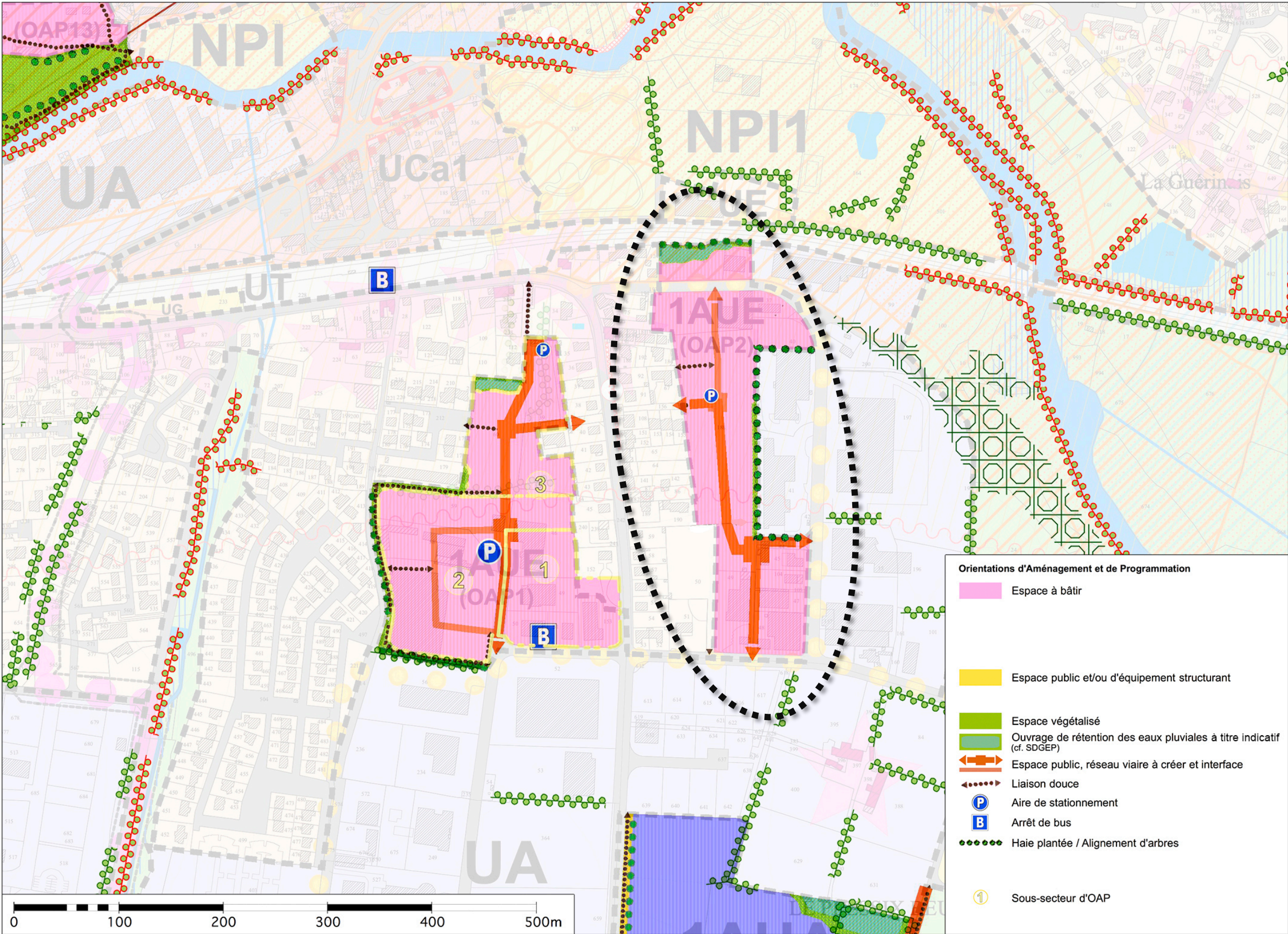
Cette orientation favorise la densification de l'agglomération et par conséquent l'économie des sols.

• Orientations d'aménagement et de programmation :

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère Cf. Pièce 4.2 : articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11	La composition architecturale et urbaine du projet doit satisfaire à une intégration paysagère harmonieuse, qu'elle soit perçue dans son environnement proche ou lointain. En plus de satisfaire aux prescriptions réglementaires de la zone UE énoncées aux articles 1 à 14 du règlement écrit, les constructions et jardins privés devront tirer profit d'un ensoleillement maximum. Les constructions à usage de logements seront développées sur un à deux niveaux (RDC à R+1), majoritairement sous la forme de maisons de ville en lots libres. Le long de la rue de la Croix Guillemet, un front bâti homogène est à constituer.	
Qualité environnementale et prévention des risques Cf. Pièce 4.2 : article 12 et Annexe SDGEP	La frange est de l'opération est à planter largement pour servir d'espace « tampon » à la zone d'activités UA. Et, en préalable, toute dépollution des sols qui s'avérerait nécessaire devra être entreprise avant la construction de logement nouveau et toute autre activité autorisée au règlement (Cf. Fiches Synthétiques BASIAS BRE3500883, BRE3501058, BRE3503391).	
Mixité fonctionnelle et sociale Cf. Pièce 4.2 : article 3	L'opération doit prévoir une part de logements collectifs et de logements aidés, en se rapprochant des seuils minimums indiqués ci-dessous.	
Destination principale	Habitat	
Densité de logements	25 logements à l'hectare brut	
Typologie de logement à prévoir	70 % d'individuels ou maisons de ville	30 % de semi-collectifs et collectifs
	20 % de logements aidés	
Desserte des terrains par les voies et réseaux Cf. Pièce 4.2 : articles 13 et 14	La mise en place des dessertes doit permettre le désenclavement du site et des parcelles avoisinantes ; à l'ouest.	
Besoins en matière de stationnement Cf. Pièce 4.2 : article 5	Les stationnements peuvent être dissociés des lots et regroupés en une ou plusieurs poches.	
Desserte par les transports en commun	Ce secteur est situé à proximité immédiate du secteur à urbaniser de Bellevue dont l'OAP comporte déjà l'obligation de desservir le quartier par le réseau de transport collectif. La solution de desserte doit être mutualisée avec le quartier de Bellevue.	



Extrait du plan de règlement graphique (cf. Pièce 4.1)



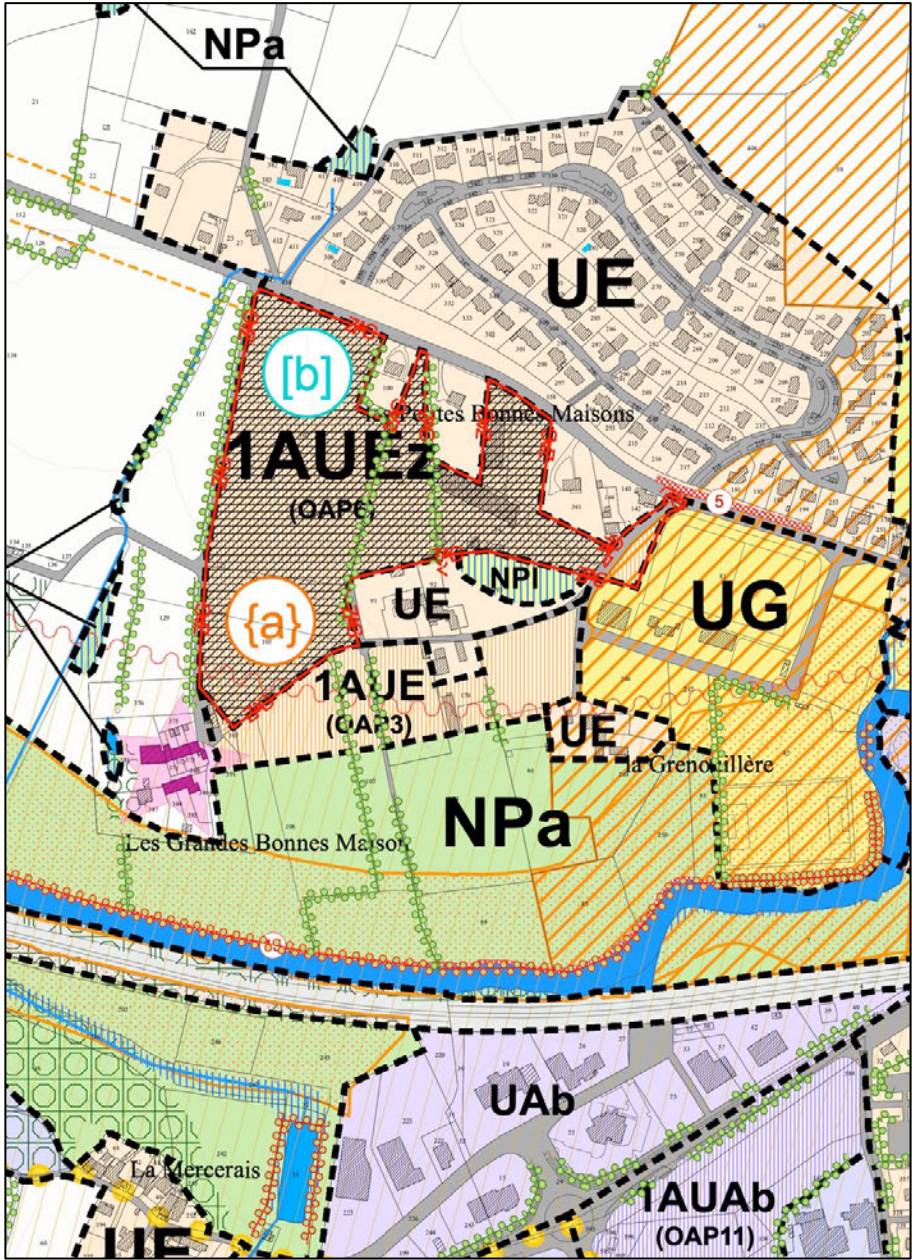
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUE : quartier du « Plessis Bleuser »

3. Secteurs 1AUE : quartier « les petites bonnes maisons 2 »

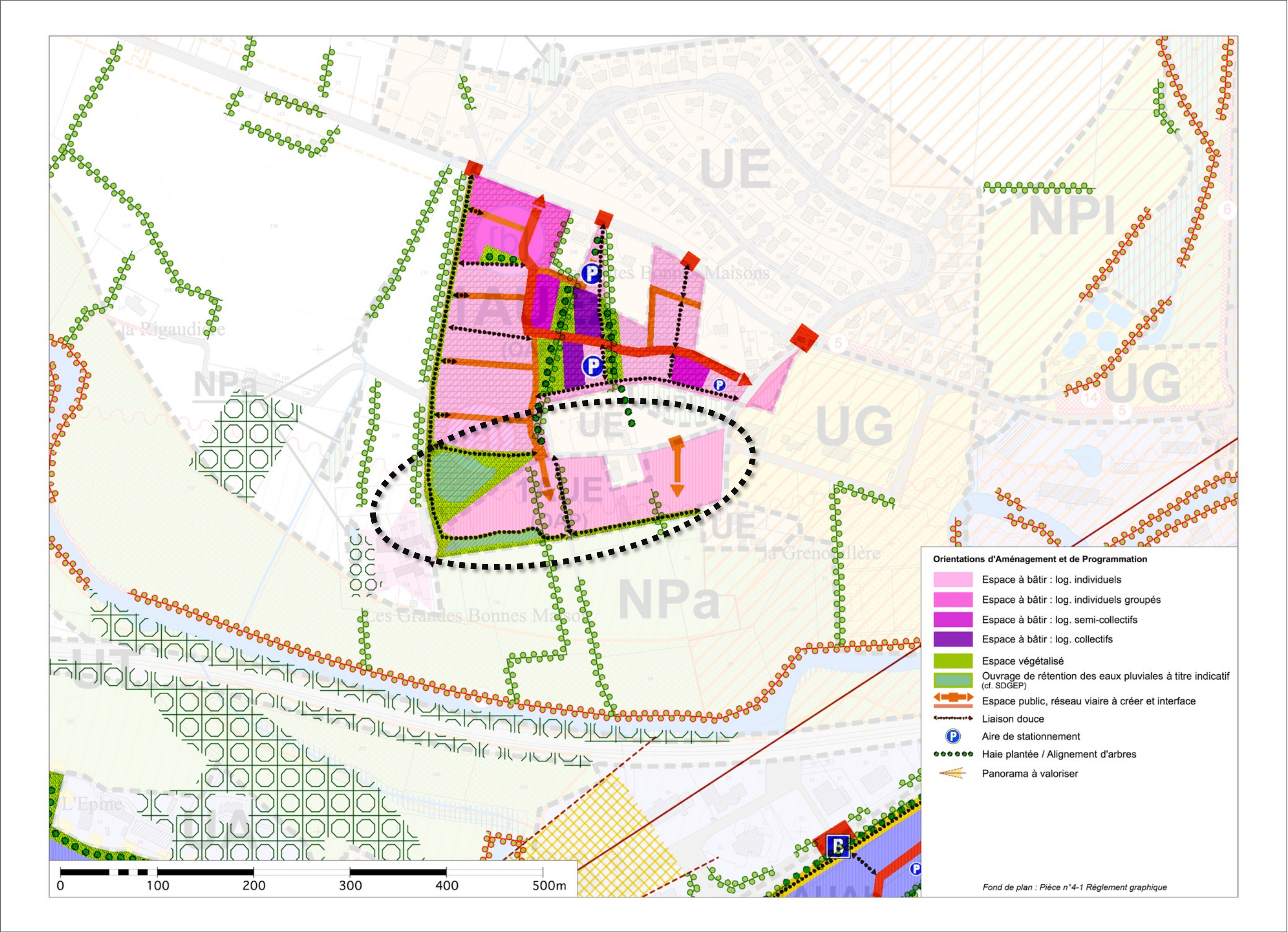
Ce secteur à urbaniser est localisé à l'ouest de l'agglomération, à proximité du stade. Il porte sur une surface brute d'environ 2,1 hectares (hors voirie) ; principalement destinée à la création de nouveaux logements en densification de l'assiette de l'agglomération projetée à moyen terme par l'aménagement de la ZAC multisite en cours.

• Orientations d'aménagement et de programmation :

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	La composition architecturale et urbaine du projet doit satisfaire à une intégration paysagère harmonieuse, qu'elle soit perçue dans son environnement proche ou lointain. Les constructions doivent satisfaire aux prescriptions réglementaires de la zone UE énoncées aux articles 1 à 14 du règlement écrit. Cf. Pièce 4.2 : articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11	
Qualité environnementale et prévention des risques	Cf. Pièce 4.2 : article 12 et Annexe SDGEP	
Mixité fonctionnelle et sociale	Cf. Pièce 4.2 : article 3	
Destination principale	Habitat	
Densité de logements	23 logements à l'hectare brut	
Typologie de logement à prévoir	100 % d'individuels ou maisons de ville	0 % de semi-collectifs et collectifs
	20 % de logements aidés	
Desserte des terrains par les voies et réseaux	L'aménagement du secteur viendra se greffer aux réseaux créés dans le cadre de la réalisation de la ZAC multisite 1AUEz au nord. Cf. Pièce 4.2 : articles 13 et 14	
Besoins en matière de stationnement	Cf. Pièce 4.2 : article 5	
Desserte par les transports en commun	Ce secteur est situé à proximité d'un arrêt de bus du réseau de transport collectif.	



Extrait du plan de règlement graphique (cf. Pièce 4.1)



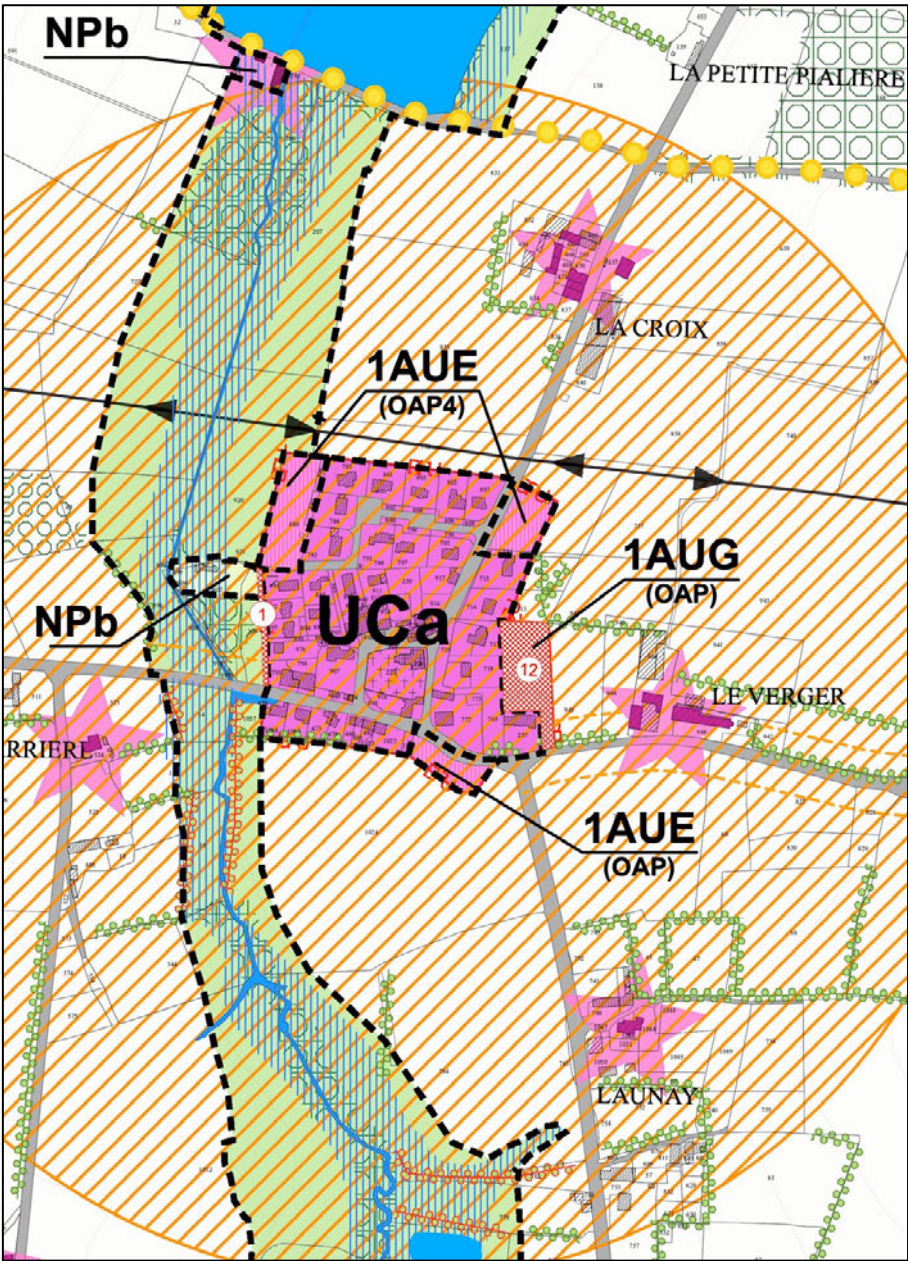
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUE : quartier « les petites bonnes maisons 2 »

4. Secteur 1AUE : village de Broons-sur-Vilaine

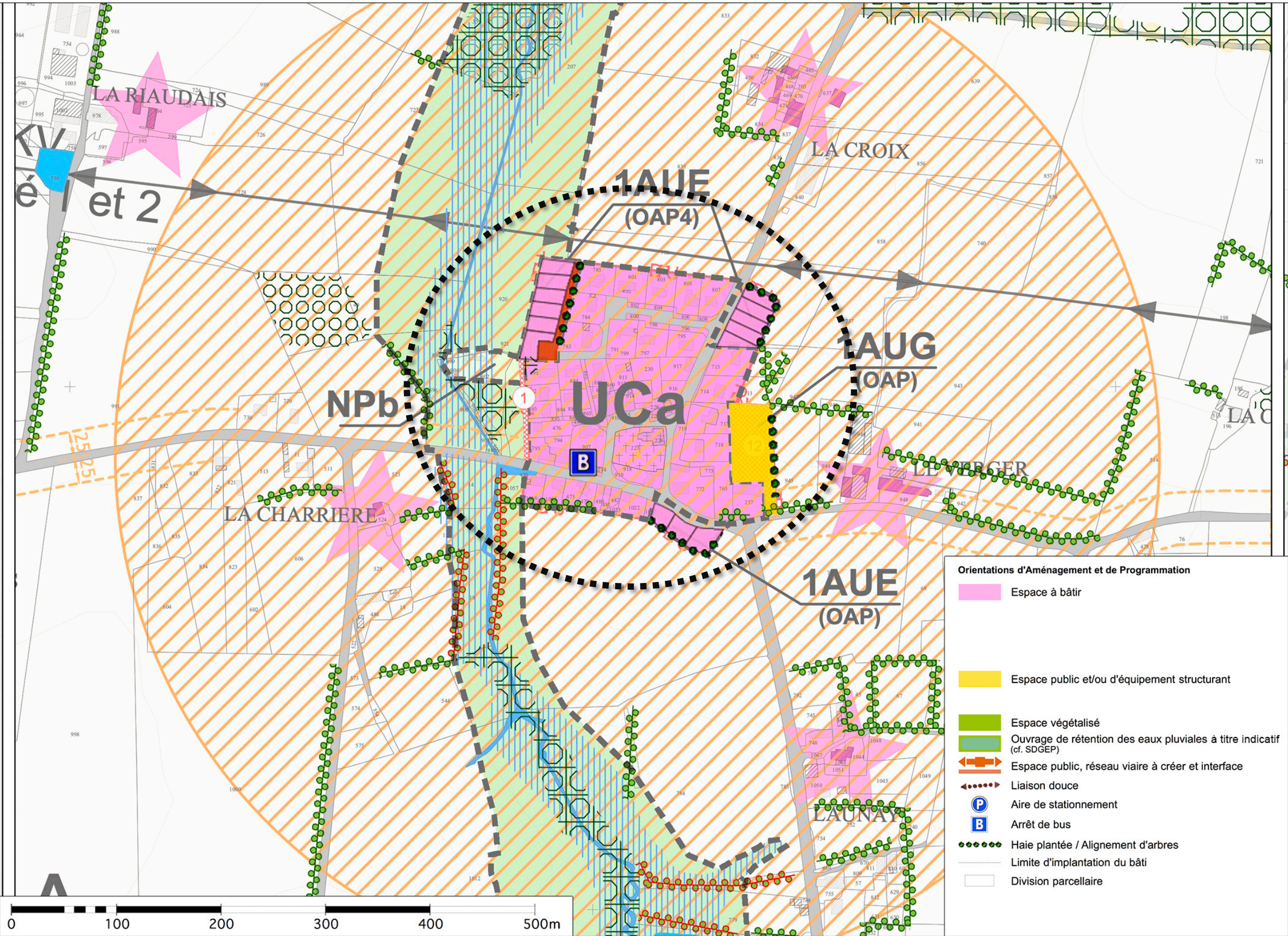
Ce secteur à urbaniser est localisé dans le village de Broons-sur-Vilaine, au nord-ouest du territoire communal. Il porte sur un ensemble de surfaces brutes d'environ 0,8 hectare ; principalement destinée à la création de nouveaux logements individuels en extension minorée du village.

• Orientations d'aménagement et de programmation :

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	La composition architecturale et urbaine du projet doit satisfaire à une intégration paysagère harmonieuse, qu'elle soit perçue dans son environnement proche ou lointain. Les constructions doivent satisfaire aux prescriptions réglementaires de la zone UE énoncées aux articles 1 à 14 du règlement écrit. Cf. Pièce 4.2 : articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11	
Qualité environnementale et prévention des risques	Cf. Pièce 4. : article 12 et Annexe SDGEP	
Mixité fonctionnelle et sociale	Cf. Pièce 4.2 : article 3	
Destination principale	Habitat	
Densité de logements	31 logements à l'hectare brut	
Typologie de logement à prévoir	100 % d'individuels ou maisons de ville	0 % de semi-collectifs et collectifs
	0 % de logements aidés	
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Cf. Pièce 4.2 : articles 13 et 14	
Besoins en matière de stationnement	Cf. Pièce 4.2 : article 5	
Desserte par les transports en commun	Ces secteurs sont situés à proximité d'un arrêt de bus du réseau de transport collectif.	



Extrait du plan de règlement graphique (cf. Pièce 4.1)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUE : village de Broons-sur-Vilaine

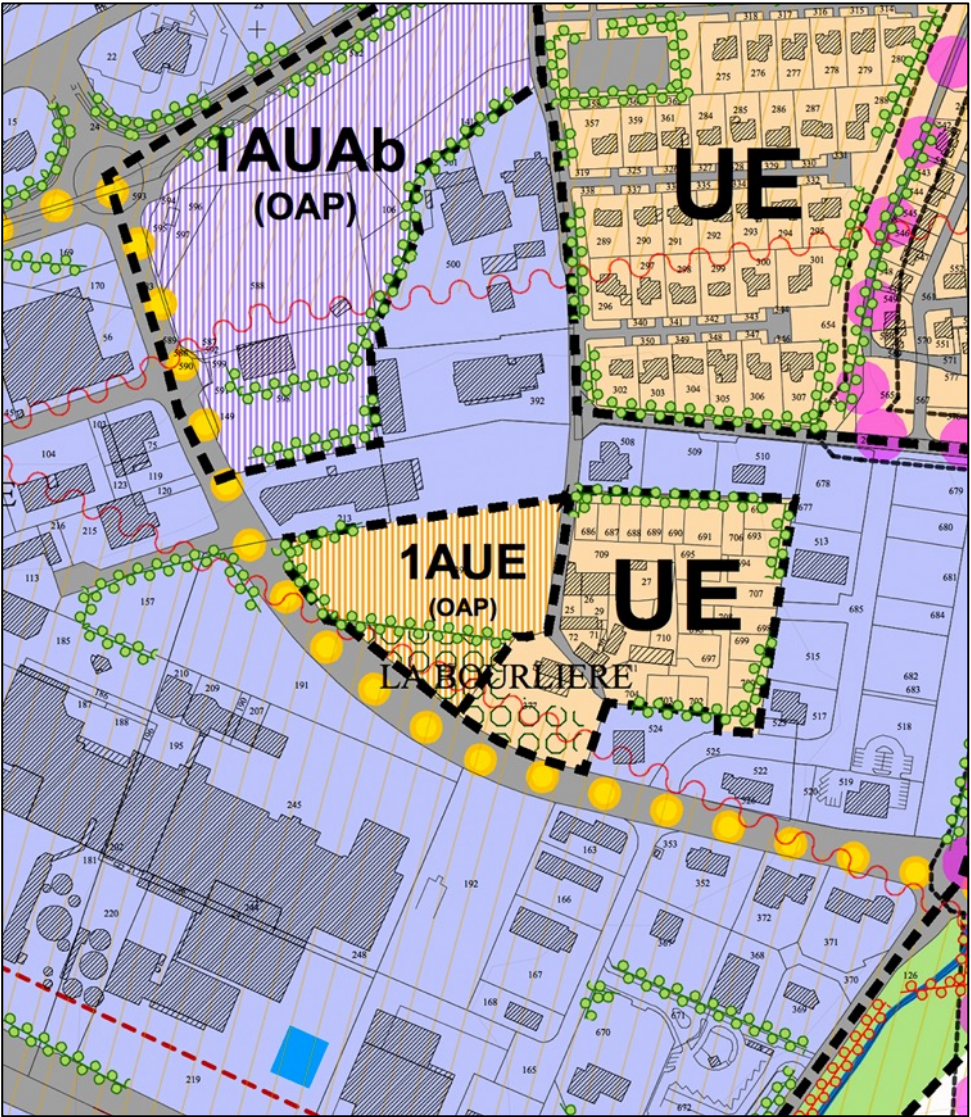
5. Secteur 1AUE : quartier « La Bourlière »

Ce secteur à urbaniser est localisé dans l'agglomération castelbourgeoise, en surplomb du boulevard Laennec. Il est desservi exclusivement par le chemin de la Goulgatière.

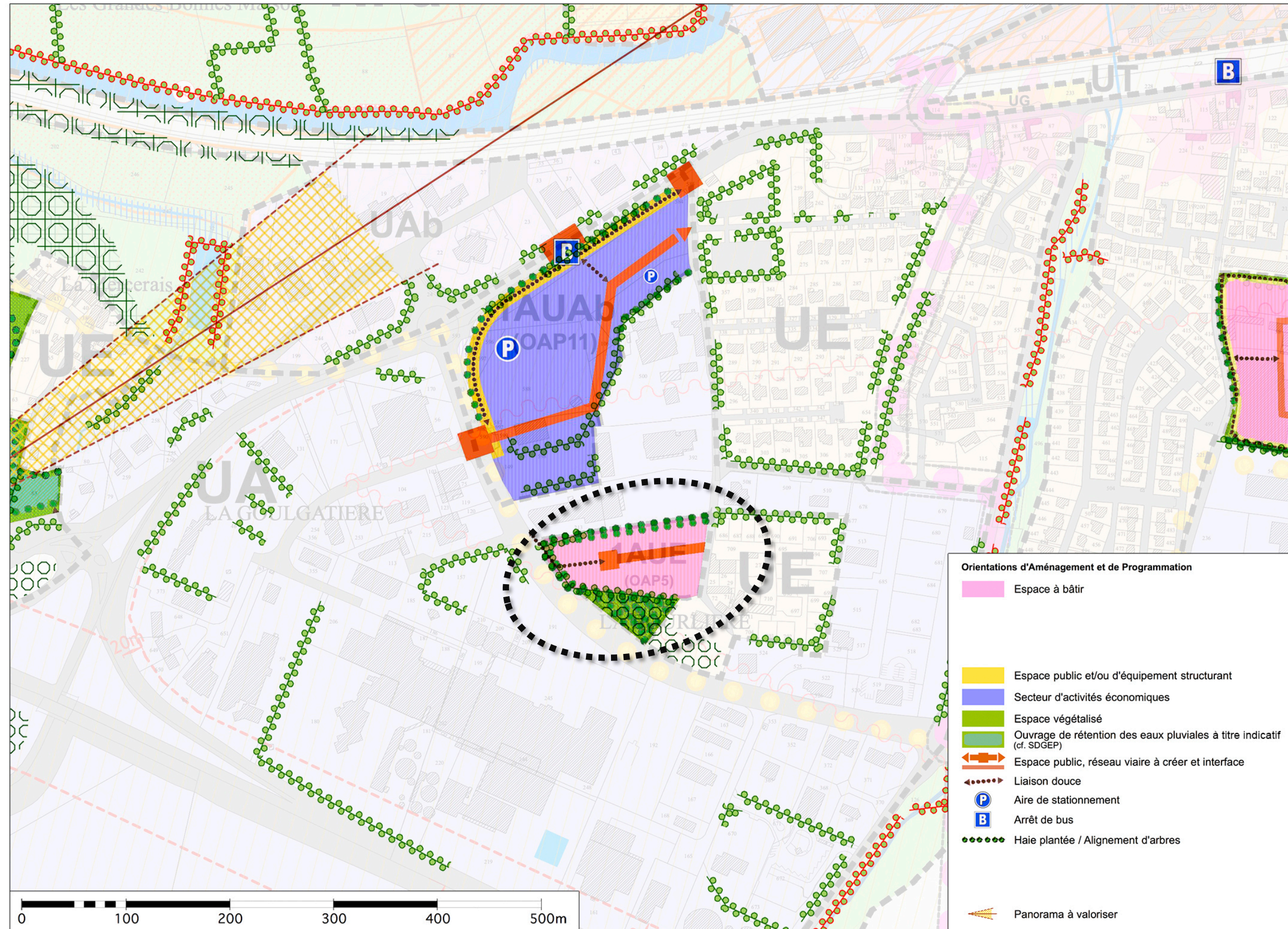
Cette zone 1AUE, principalement destinée à la création de nouveaux logements individuels en densification des secteurs agglomérés, regroupe deux parcelles pour une surface totale d'environ 1,2 hectare et dont l'une, d'environ 0,23 ha, est déjà plantée d'un boisement repéré comme à conserver sur le plan du règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Cf. Pièce 4.1).

• Orientations d'aménagement et de programmation :

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	La composition architecturale et urbaine du projet doit satisfaire à une intégration paysagère harmonieuse, qu'elle soit perçue dans son environnement proche ou lointain. Les constructions doivent satisfaire aux prescriptions réglementaires de la zone UE énoncées aux articles 1 à 14 du règlement écrit. Cf. Pièce 4 : articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11	
Qualité environnementale et prévention des risques	Pour minimiser les risques de nuisances et limiter les impacts visuels vis-à-vis de la zone d'activités UA au nord et du boulevard Laennec bordant le terrain à l'ouest et au sud, ce secteur doit être serti de plantation sur une épaisseur significative (P.ex. Haie bocagère). Sur la parcelle la plus au sud, le boisement repéré sur le plan du règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est à conserver. Cf. Pièce 4 : article 12 et Annexe SDGEP	
Mixité fonctionnelle et sociale	Cf. Pièce 4 : article 3	
Destination principale	Habitat	
Densité de logements	14 logements à l'hectare brut	
Typologie de logement à prévoir	100 % d'individuels ou maisons de ville	0 % de semi-collectifs et collectifs
	20 % de logements aidés	
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Si nécessaire et pour notamment optimiser la densité de logements à construire, ce quartier peut être desservi en impasse. En revanche la connexion avec le chemin de la Goulgatière ne devra pas déboucher directement sur les pignons des constructions déjà implantées dans la zone UE à l'est et limiter ainsi les nuisances liées à la circulation vis-à-vis des habitations existantes ; une connexion de la voirie face à la cour ou à la voie de desserte existante est donc à privilégier. Une desserte piétonne et une liaison douce le long du boulevard Laennec vers la future zone commerciale proche (Cf. 1AUAb au nord) sont également à prévoir pour assurer la proximité de ce quartier avec les commerces et services, ainsi qu'avec le réseau de transport collectif. Cf. Pièce 4 : articles 13 et 14	
Besoins en matière de stationnement	Le stationnement des véhicules devra être assuré dans l'assiette du terrain délimité en zone 1AUE pour la réalisation de ce nouveau quartier et conformément aux dispositions du règlement écrit du PLU. Il pourra être traité de manière individuelle, c'est-à-dire sur chacun des lots, ou de manière collective. Cf. Pièce 4 : article 5	
Desserte par les transports en commun	Ce secteur est localisé à proximité d'un arrêt de bus du réseau de transport collectif situé rue de Rennes. Comme indiqué ci-avant, une liaison douce est à prévoir pour renforcer cette proximité piétonne et faciliter ainsi l'accès des futurs habitants au réseau de transport collectif assuré par la collectivité.	



Extrait du plan de règlement graphique (cf. Pièce 4.1)



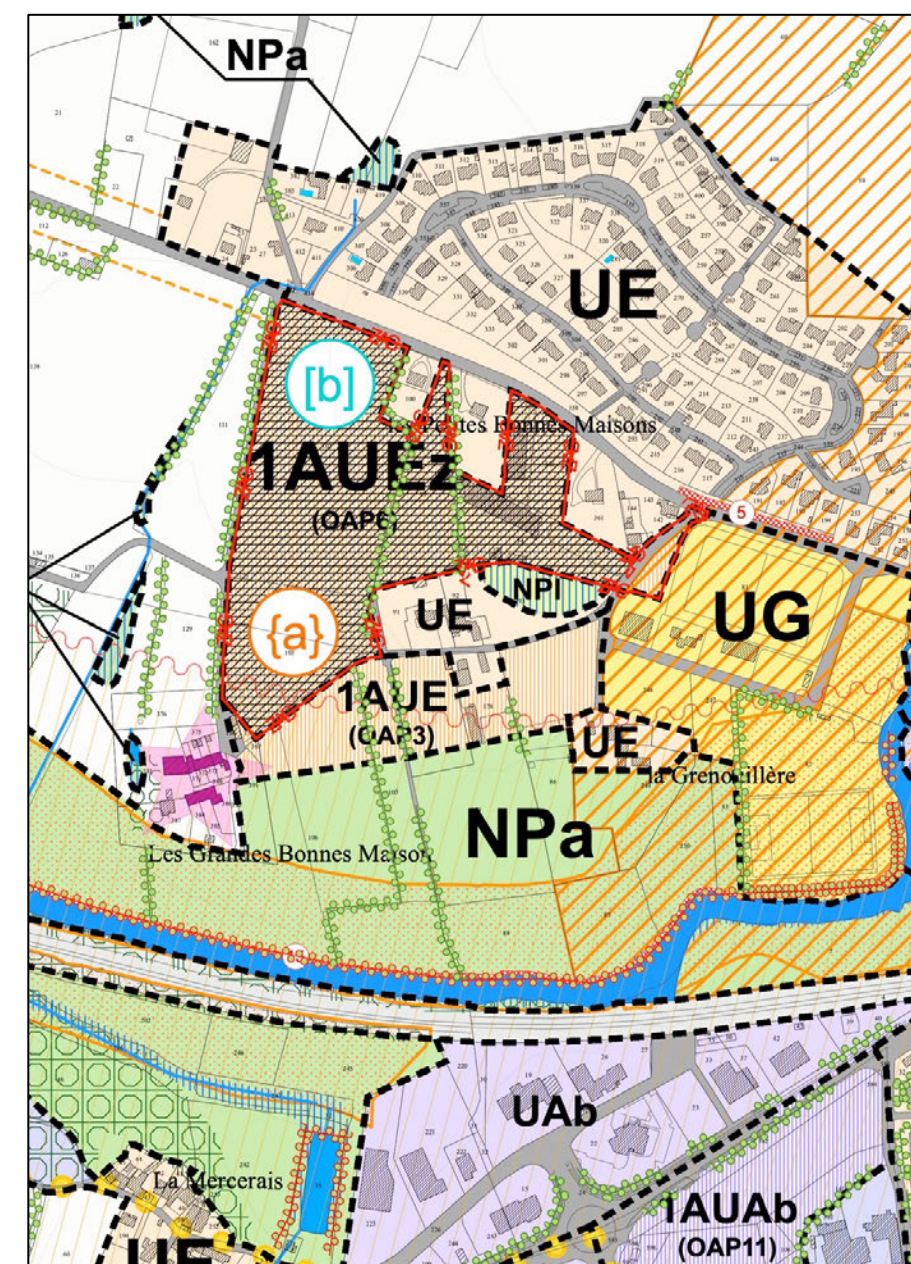
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUE : quartier « La Bourlière »

6. Secteur 1AUEz : quartier « les petites bonnes maisons »

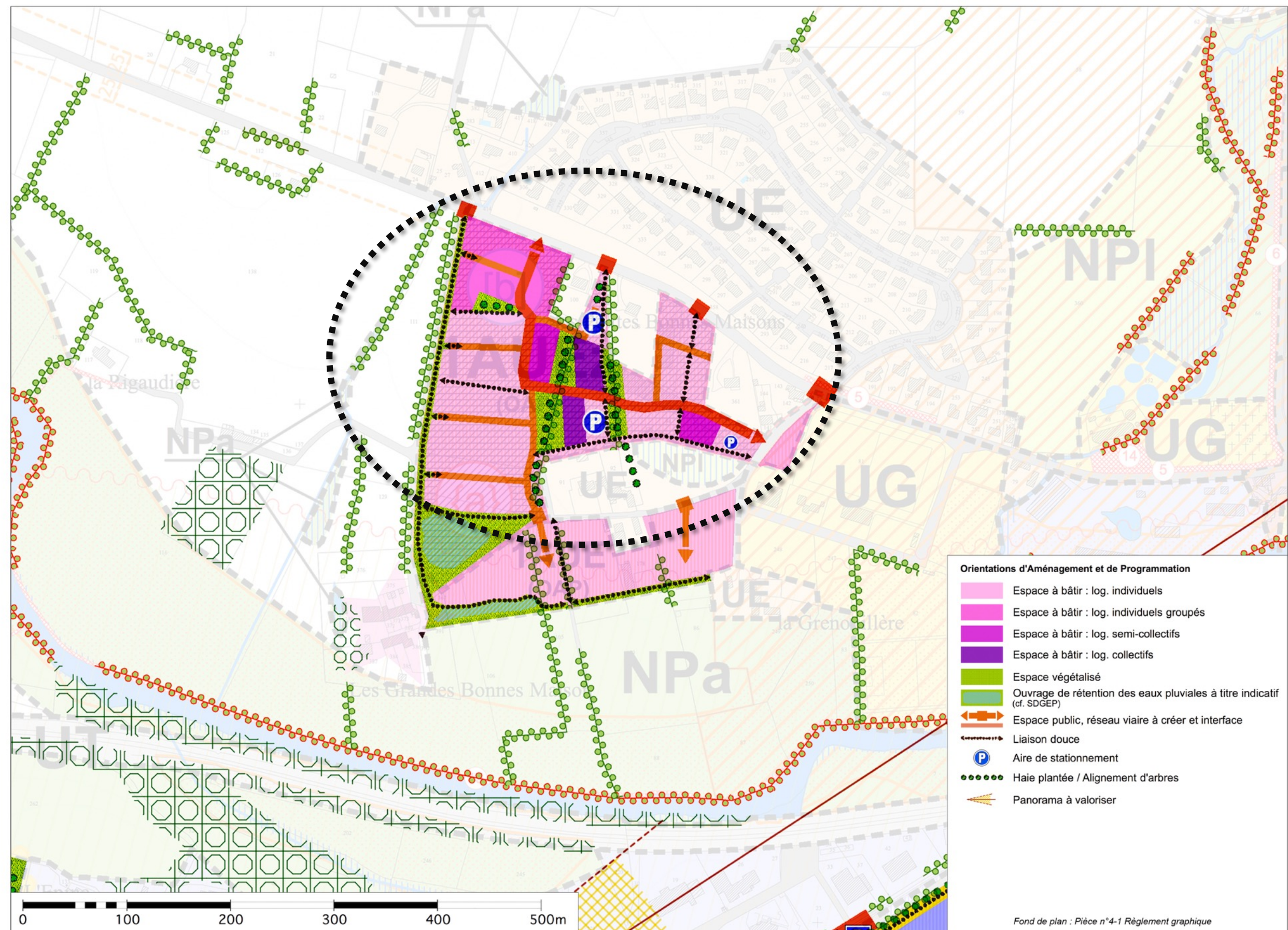
Ce secteur à urbaniser est localisé à l'ouest de l'agglomération, à proximité du stade. Il porte sur une surface brute d'environ 5,8 hectares (dont 0,2 ha de voirie existante) ; principalement destinée à la création de nouveaux logements en requalification d'une friche industrielle au sein des secteurs agglomérés. Il est compris dans la Zone d'Aménagement concerté multisite initiée par la municipalité.

• Orientations d'aménagement et de programmation :

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	La composition architecturale et urbaine du projet doit satisfaire à une intégration paysagère harmonieuse, qu'elle soit perçue dans son environnement proche ou lointain. Les constructions doivent satisfaire aux prescriptions réglementaires de la zone UE énoncées aux articles 1 à 14 du règlement écrit. Les constructions à usage de logements doivent être développées sous des formes collectives diversifiées, comme des immeubles collectifs de deux ou trois étages et avec un niveau de comble ou attique, ou des logements semi-collectifs ou individuels superposés, etc. Les logements individuels doivent conduire la densité urbaine avec des terrains de plus de 500 m² minoritaires et un principe majoritaire de lots libres denses, comprenant des opérations d'habitat individuel groupé, etc. Cf. Pièce 4.2 : articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11	
Qualité environnementale et prévention des risques	La zone humide existante est conservée en zone NPI et les haies bocagères en place sont réintégrées sans dénaturation dans le projet de Zone d'Aménagement concerté ; celles-ci sont aussi les supports d'espaces verts réservés. La frange ouest de l'opération, à l'interface de la zone agricole A, est à planter d'une haie bocagère et à border d'une liaison douce. Un ouvrage de rétention des eaux pluviales est également à prévoir dans la partie sud-ouest de ce nouveau quartier. Cf. Pièce 4.2 : article 12 et Annexe SDGEP	
Mixité fonctionnelle et sociale	Cf. Pièce 4.2 : article 3	
Destination principale	Habitat	
Densité de logements	23 logements à l'hectare brut	
Typologie de logement à prévoir	55 % d'individuels ou maisons de ville	45 % de semi-collectifs et collectifs
	45 % de logements aidés	
Desserte des terrains par les voies et réseaux Cf. Pièce 4.2 : articles 13 et 14	La desserte des terrains doit être réalisée suivant le plan d'orientations d'aménagement et de programmation illustré en page ci-contre et conformément au projet prévu dans le dossier de Zone d'Aménagement concerté. Un réseau de cheminements doux doit aussi irriguer l'ensemble du quartier.	
Besoins en matière de stationnement (Cf. Pièce 4.2 : article 5)	En plus du stationnement individuel à prévoir suivant les prescriptions réglementaires de la zone UEz, des aires de stationnement doivent être créées d'après le plan d'orientations d'aménagement et de programmation illustré en page ci-contre et conformément au projet prévu dans le dossier de Zone d'Aménagement concerté.	
Desserte par les transports en commun	Ce secteur est localisé à proximité immédiate d'un arrêt de bus du réseau de transport collectif situé le long de la RD33.	



Extrait du plan de règlement graphique (cf. Pièce 4.1)



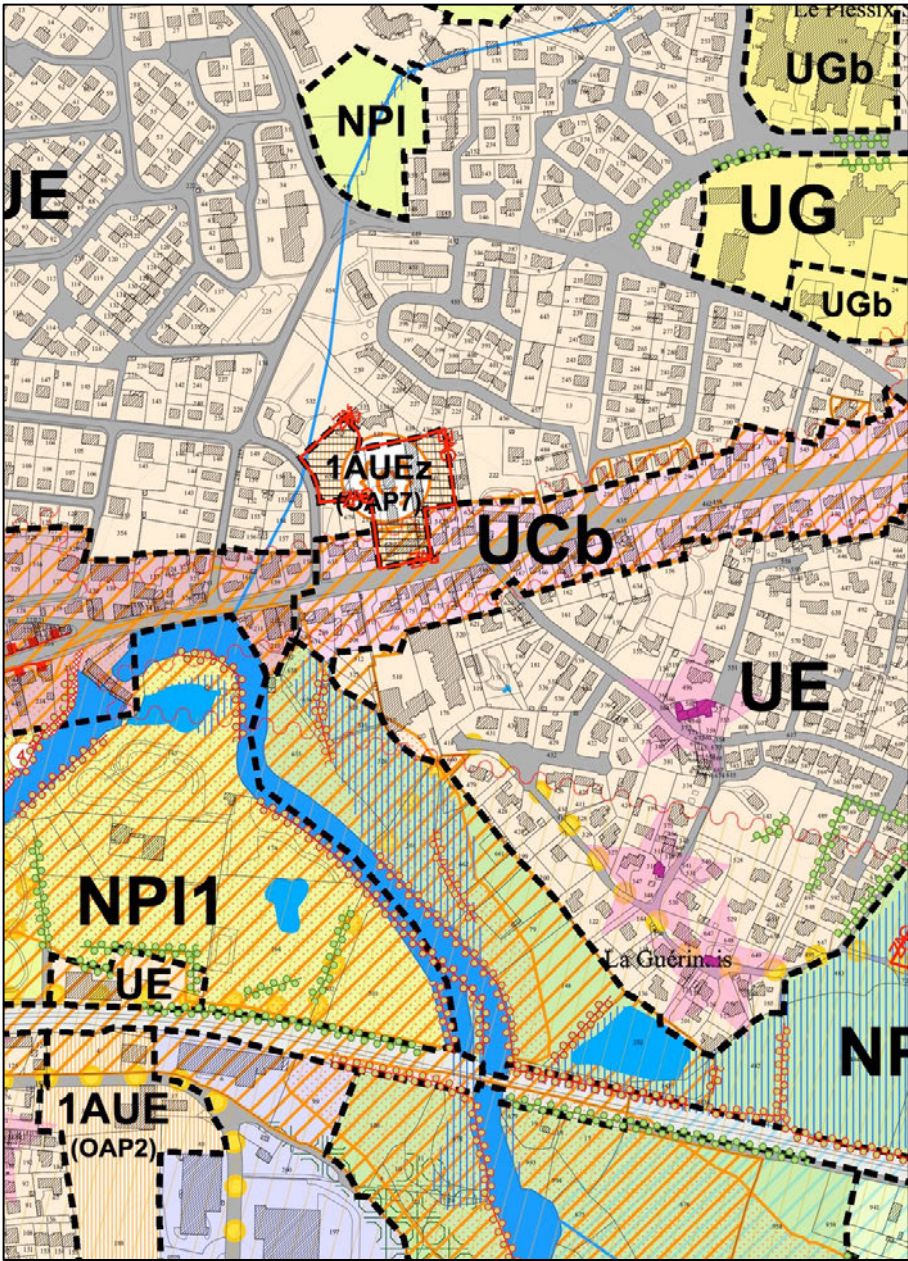
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUEz : quartier « les petites bonnes maisons 1 »

7. Secteur 1AUEz : quartier « Gendarmerie »

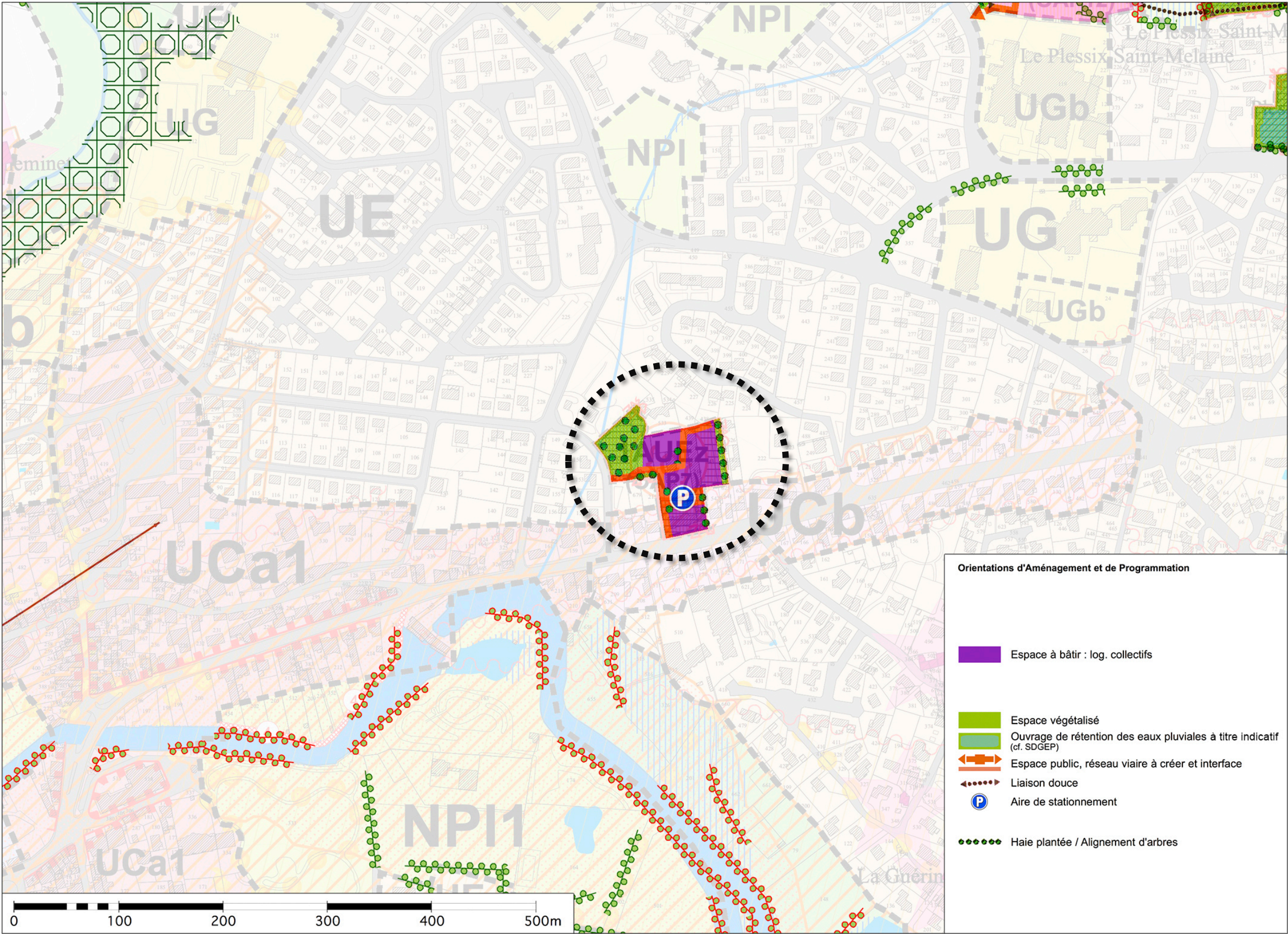
Ce secteur à urbaniser est situé au centre de l'agglomération, le long de la rue de Paris. Il porte sur une surface brute d'environ 0,8 hectare ; principalement destinée à la création de nouveaux logements par le réaménagement de l'ancienne gendarmerie et la requalification des abords au sein de l'agglomération. Il est compris dans la Zone d'Aménagement concerté multisite initiée par la municipalité et participe de l'enveloppe des surfaces à requalifier comprise dans le projet de développement et d'aménagement urbain de la municipalité.

• Orientations d'aménagement et de programmation :

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	La composition architecturale et urbaine du projet doit satisfaire à une intégration paysagère harmonieuse, qu'elle soit perçue dans son environnement proche ou lointain. Les constructions doivent satisfaire aux prescriptions réglementaires de la zone UE énoncées aux articles 1 à 14 du règlement écrit. Les constructions à usage de logements doivent être développées sous des formes collectives diversifiées, comme des immeubles collectifs de deux ou trois étages et avec un niveau de comble ou attique, ou des logements semi-collectifs ou individuels superposés, etc. Un des immeubles existants doit faire l'objet d'une réhabilitation. Cf. Pièce 4.2 : articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11	
Qualité environnementale et prévention des risques	Un espace vert planté est à réserver de manière conséquente au nord-ouest de l'opération et une bande verte est aussi à prévoir sur la frange est ; à l'interface de la zone UE et des logements individuels. Cf. Pièce 4.2 : article 12 et Annexe SDGEP	
Mixité fonctionnelle et sociale	Cf. Pièce 4.2 : article 3	
Destination principale	Habitat	
Densité de logements	60 logements à l'hectare brut	
Typologie de logement à prévoir	0 % d'individuels ou maisons de ville	100 % de semi-collectifs et collectifs
	0 % de logements aidés	
Desserte des terrains par les voies et réseaux Cf. Pièce 4.2 : articles 13 et 14	La desserte des terrains doit être réalisée suivant le plan d'orientations d'aménagement et de programmation illustré en page ci-contre et conformément au projet prévu dans le dossier de Zone d'Aménagement concerté.	
Besoins en matière de stationnement Cf. Pièce 4.2 : article 5	En plus du stationnement individuel à prévoir suivant les prescriptions réglementaires de la zone UEz, des aires de stationnement doivent être créées d'après le plan d'orientations d'aménagement et de programmation illustré en page ci-contre et conformément au projet prévu dans le dossier de Zone d'Aménagement concerté.	
Desserte par les transports en commun	Ce secteur est situé à proximité d'un arrêt de bus du réseau de transport collectif.	



Extrait du plan de règlement graphique (cf. Pièce 4.1)



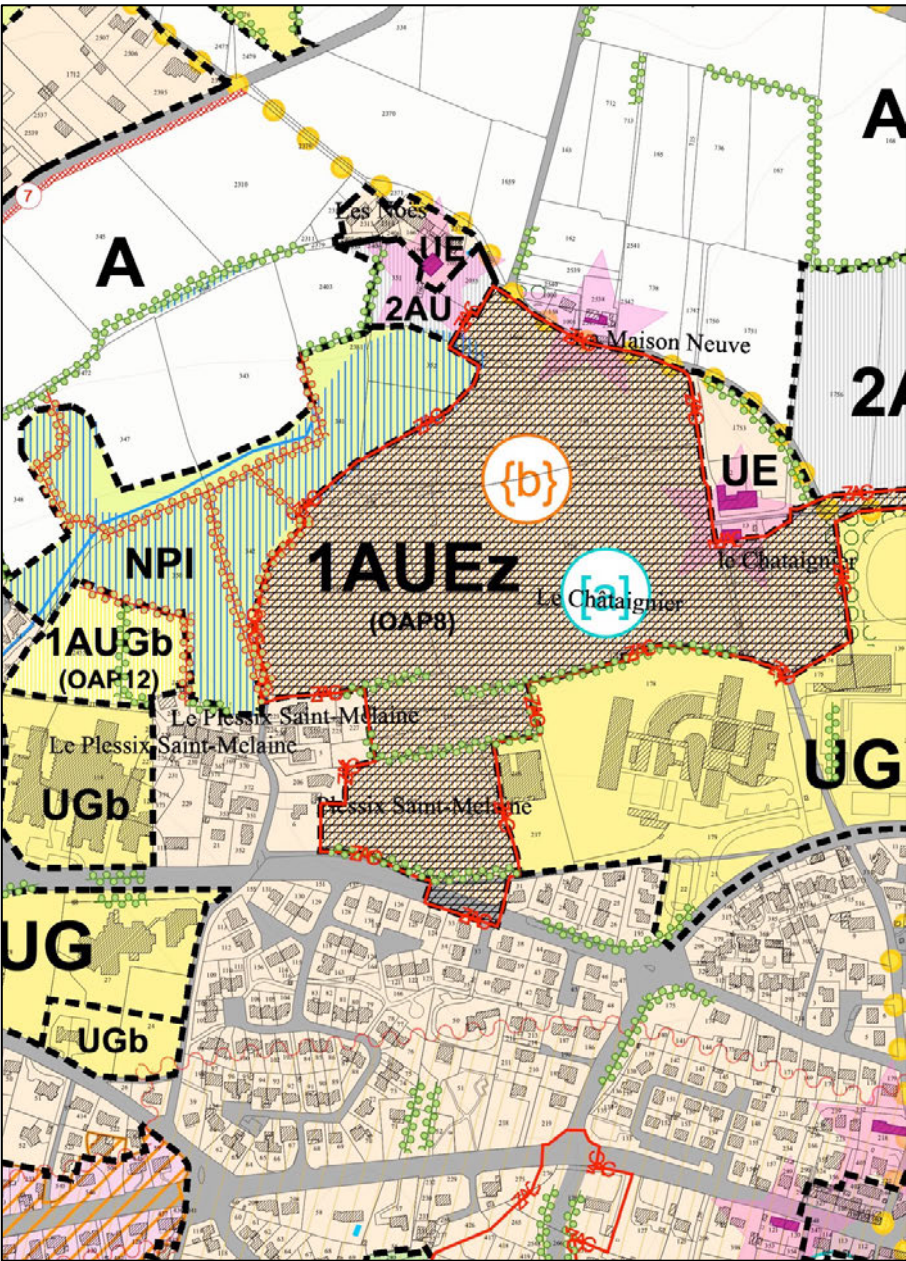
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUEz : quartier « Gendarmerie »

8. Secteur 1AUEz : quartier « Les Noës »

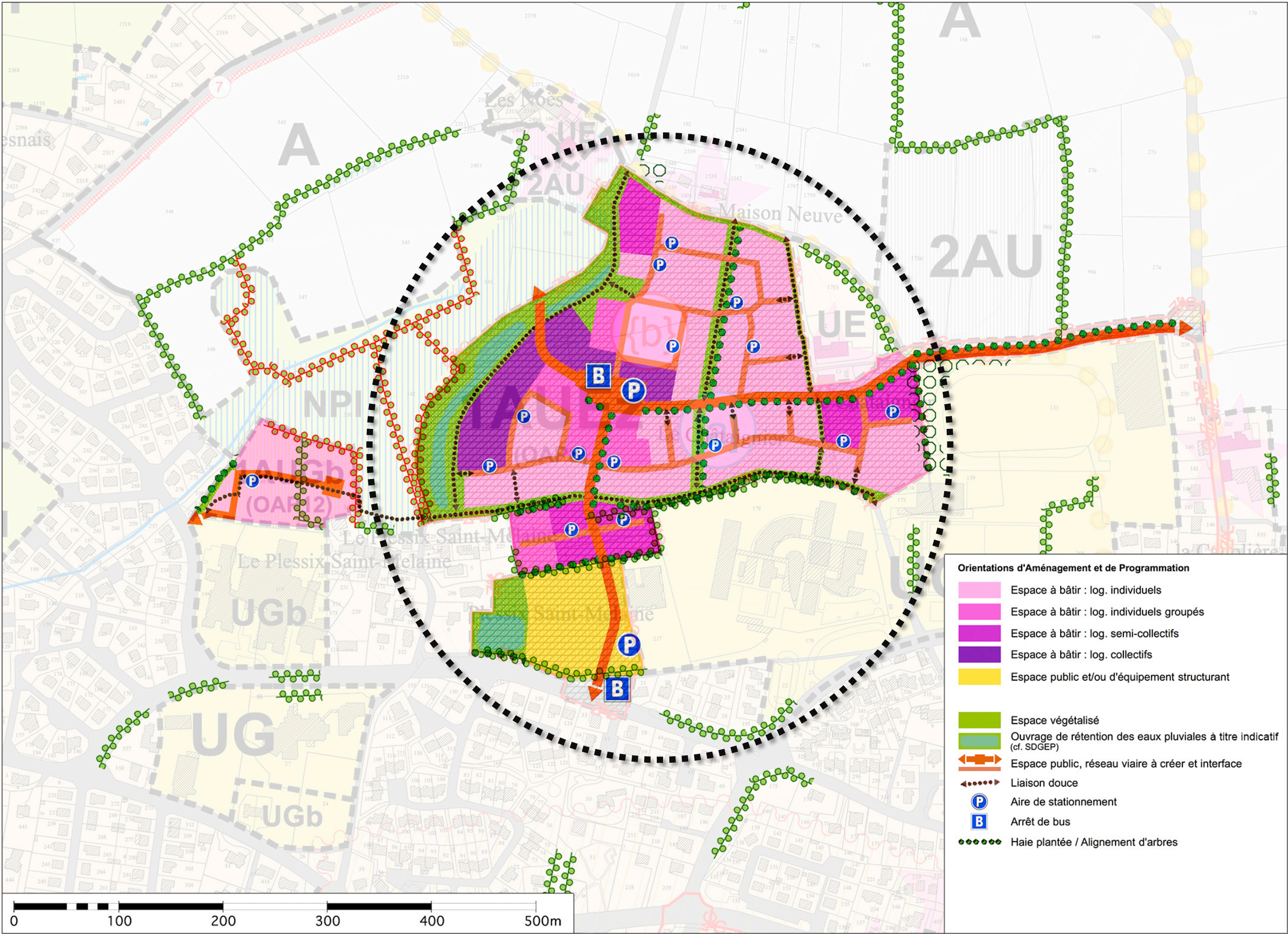
Ce secteur à urbaniser est situé au nord-est de l'agglomération. Il porte sur une surface brute d'environ 12,6 hectares (dont 0,7 ha de voirie existante) ; destinée à la création de nouveaux logements et d'un équipement public sur 1,75 ha. À court et moyen termes, 73 % participent de l'extension de l'agglomération ; le reste s'insère en densification des secteurs d'habitats et d'équipements scolaires. Il est compris dans la Zone d'Aménagement concerté multisite initiée par la municipalité.

• Orientations d'aménagement et de programmation :

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	La composition architecturale et urbaine du projet doit satisfaire à une intégration paysagère harmonieuse, qu'elle soit perçue dans son environnement proche ou lointain. Les constructions doivent satisfaire aux prescriptions réglementaires de la zone UE énoncées aux articles 1 à 14 du règlement écrit. Les constructions à usage de logements doivent être développées sous des formes collectives diversifiées, comme des immeubles collectifs de deux ou trois étages et avec un niveau de comble ou attique, ou des logements semi-collectifs ou individuels superposés, etc. Les logements individuels doivent conduire la densité urbaine avec des terrains de plus de 500 m2 minoritaires et un principe majoritaire de lots libres denses, comprenant des opérations d'habitat individuel groupé, etc. Cf. Pièce 4.2 : articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11	
Qualité environnementale et prévention des risques	La zone humide étendue à l'ouest de l'opération est conservée en zone naturelle NPI sans possibilité de dénaturation. À cette interface un large espace vert est à réserver et doit contenir un ouvrage de rétention des eaux pluviales comme une noue. Au centre du quartier une haie bocagère doit donner appui à un espace vert longitudinale ; traversant l'opération du nord au sud. Au sud, un même espace vert doit traiter l'interface avec la zone UG comprenant entre autres l'établissement scolaire. Ces espaces tampons doivent aussi être les supports de liaisons douces pour irriguer l'opération de cheminements piétonniers. Cf. Pièce 4.2 : article 12 et Annexe SDGEP	
Mixité fonctionnelle et sociale	Cf. Pièce 4.2 : article 3	
Destination principale	Habitat et réserve pour équipement public (P.m. 1,75 ha)	
Densité de logements	25 logements à l'hectare brut	
Typologie de logement à prévoir	80 % d'individuels ou maisons de ville	20 % de semi-collectifs et collectifs
	20 % de logements aidés	
Desserte des terrains par les voies et réseaux	La desserte des terrains doit être réalisée suivant le plan d'orientations d'aménagement et de programmation illustré en page ci-contre et conformément au projet prévu dans le dossier de Zone d'Aménagement concerté. Cf. Pièce 4.2 : articles 13 et 14	
Besoins en matière de stationnement	En plus du stationnement individuel à prévoir suivant les prescriptions réglementaires de la zone UEz, des aires de stationnement doivent être créées d'après le plan d'orientations d'aménagement et de programmation illustré en page ci-contre et conformément au projet prévu dans le dossier de Zone d'Aménagement concerté. Cf. Pièce 4.2 : article 5	
Desserte par les transports en commun	Au sud de l'opération, sur l'avenue des Platanes, une emprise doit être réservée et aménagée pour la création d'un arrêt de bus du réseau de transport collectif.	



Extrait du plan de règlement graphique (cf. Pièce 4.1)



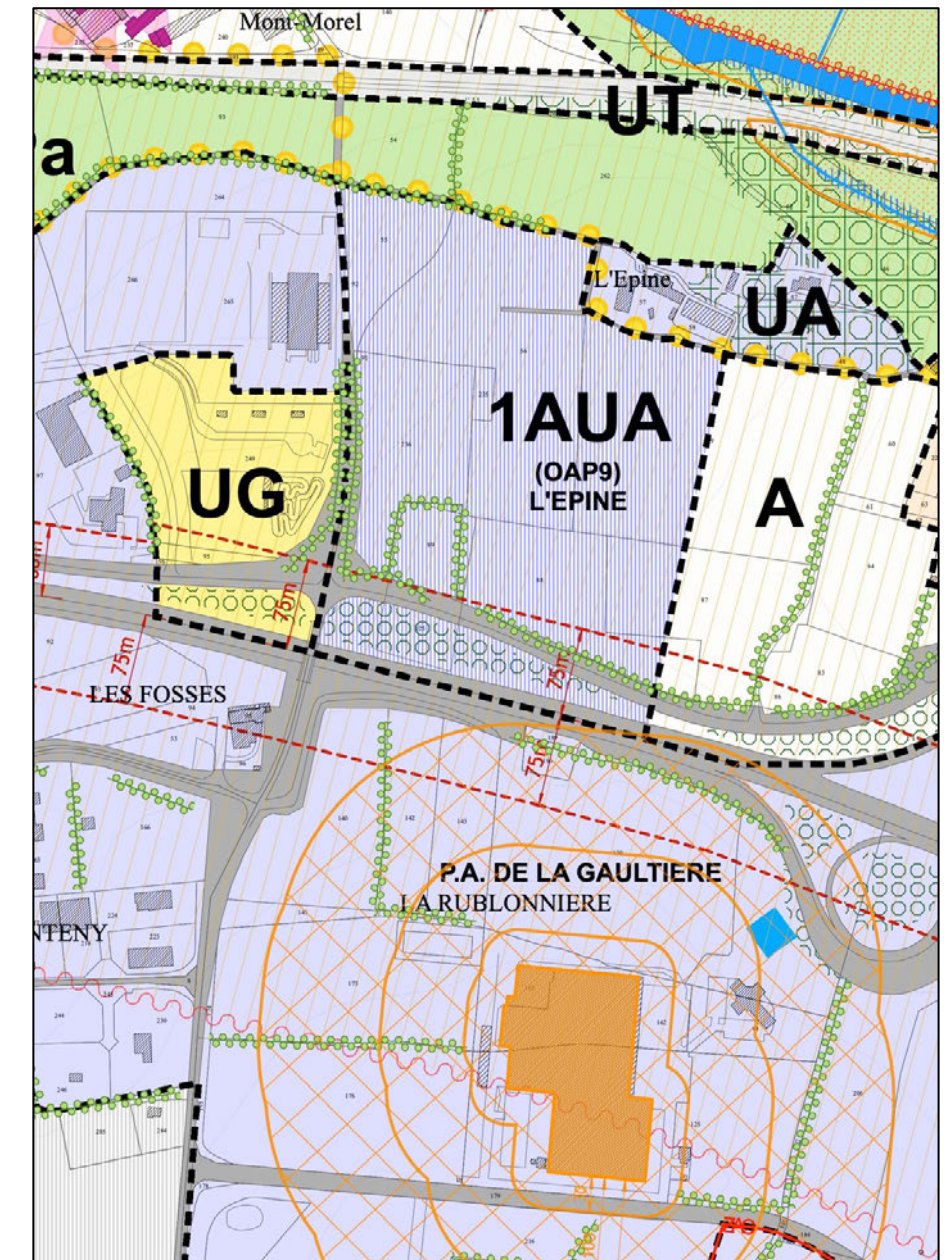
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUEz : quartier « Les Noës »

9. Secteur 1AUA : zone d'activités « L'Épine »

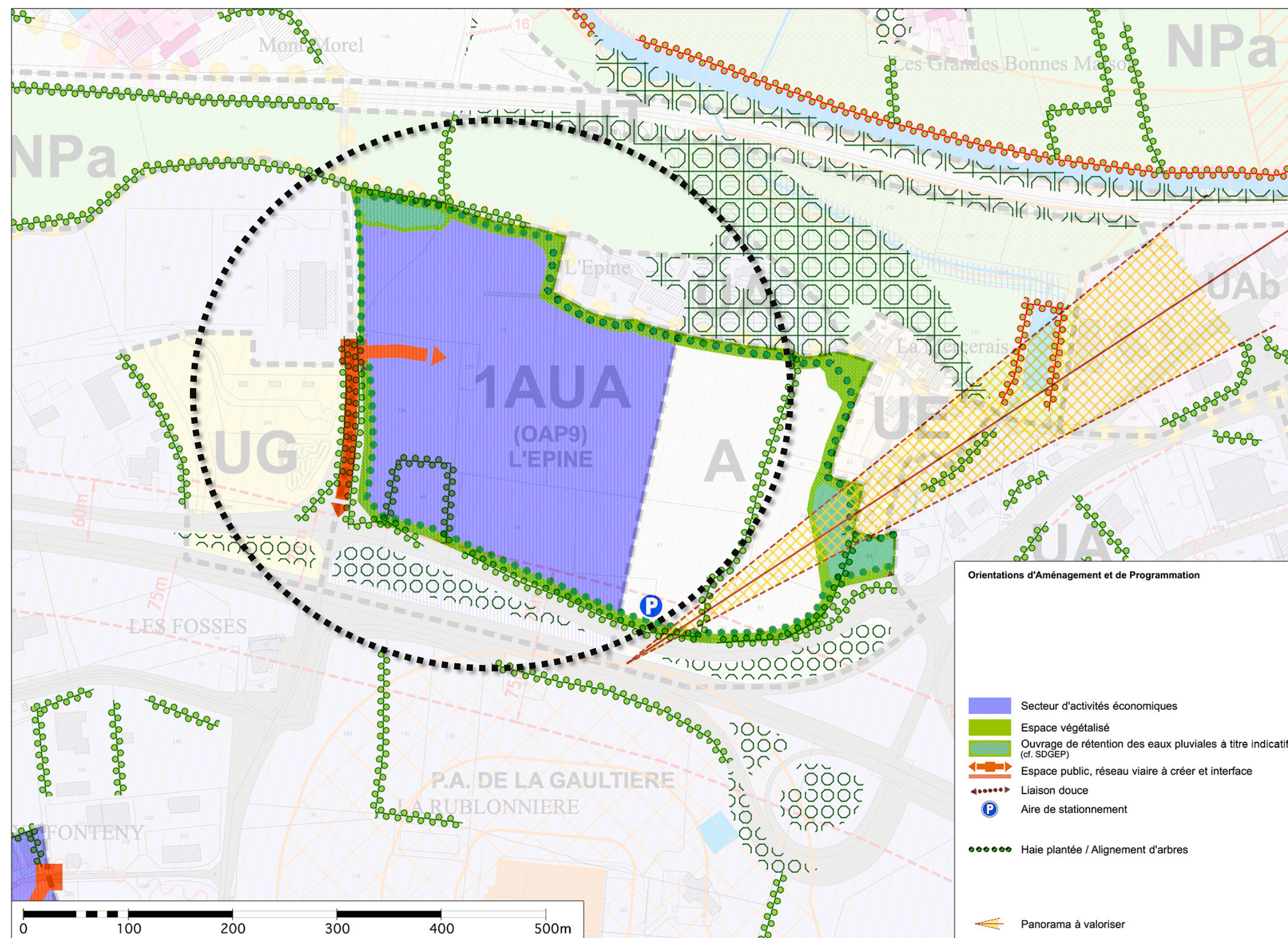
Ce secteur est situé à l'ouest de l'agglomération, au nord de la route de Rennes. Il couvre une superficie d'environ 10,9 ha bruts. Il s'insère dans un large secteur entièrement enserré par des parties urbanisées ; pour 74 % en extension et 26% en densification relative.

• Orientations d'aménagement et de programmation :

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Cette zone d'activités doit être sertie de plantations à conserver ou à créer. L'aménagement doit notamment être compatible avec la charte paysagère de la RN 157 approuvée le 21 mars 2011 et favoriser la mise en œuvre de ses orientations. Cf. Pièce 4.2 : articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11
Qualité environnementale et prévention des risques Cf. Pièce 4.2 : article 12 et Annexe SDGEP	Un ouvrage de rétention des eaux pluviales est à prévoir au nord-ouest de l'opération. Et, en préalable, la nécessité d'une dépollution des sols d'une partie de la zone doit être vérifiée avant toute nouvelle construction autorisée au règlement (Cf. Fiche synthétique BASIAS BRE3505529).
Mixité fonctionnelle et sociale	Cf. Pièce 4.2 : article 3
Destination principale	Activités artisanales et industrielles
Desserte des terrains par les voies et réseaux Cf. Pièce 4.2 : articles 13 et 14	Dans la mesure du possible, l'accès principal de cette nouvelle zone est à prévoir depuis la voie existante à l'ouest, limitant ainsi les nouveaux accès depuis la RD93
Besoins en matière de stationnement Cf. Pièce 4.2 : article 5	Une aire de stationnement pourra être aménagée dans la bande de retrait imposée par la marge de recul liée à la RN 157, sous réserve d'une étude de dérogation à la loi Barnier (L.111-1-4 du code de l'urbanisme)
Desserte par les transports en commun	Ce secteur pourra être desservi par le réseau de transport collectif, dans la mesure du possible



Extrait du plan de règlement graphique (cf. Pièce 4.1)



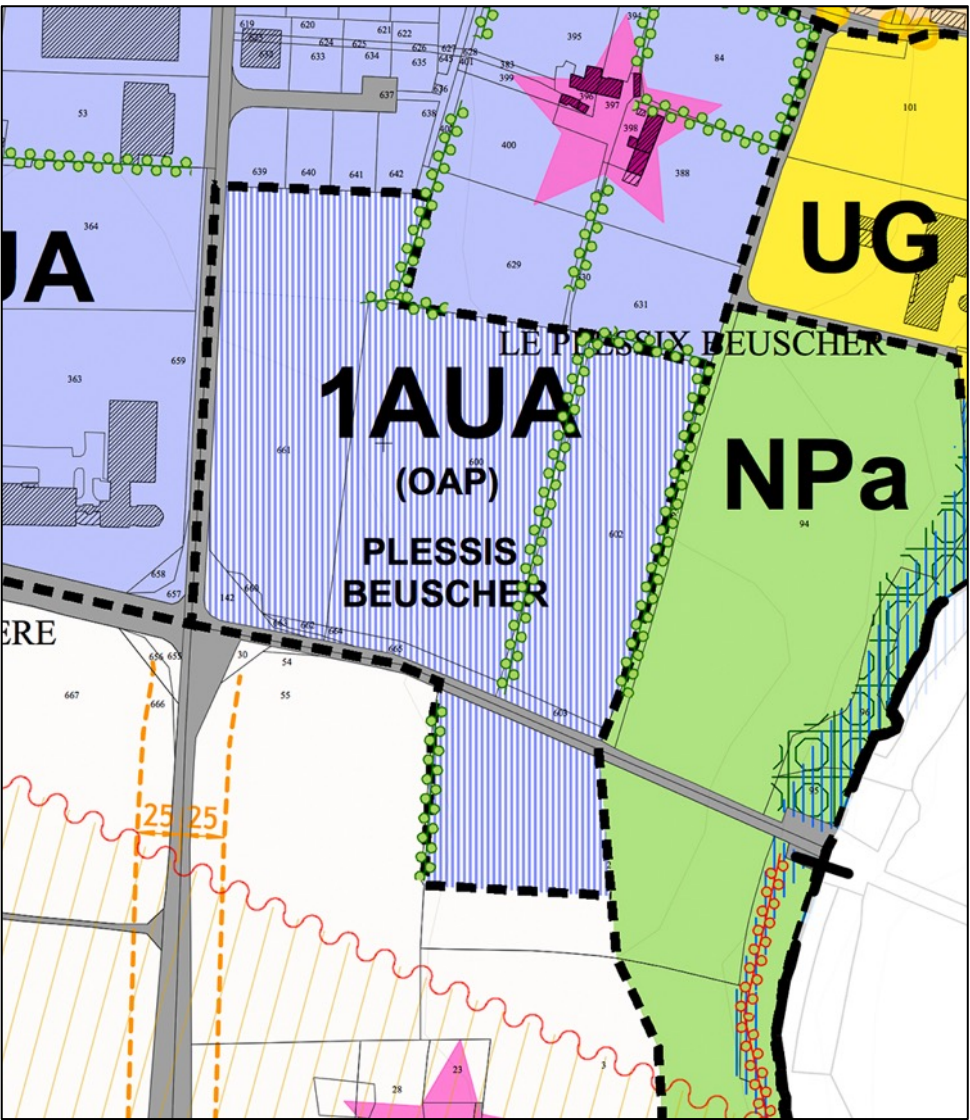
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUA : zone d'activités « route de Rennes »

10. Secteur 1AUA : zone d'activités « Le Plessis Beuscher »

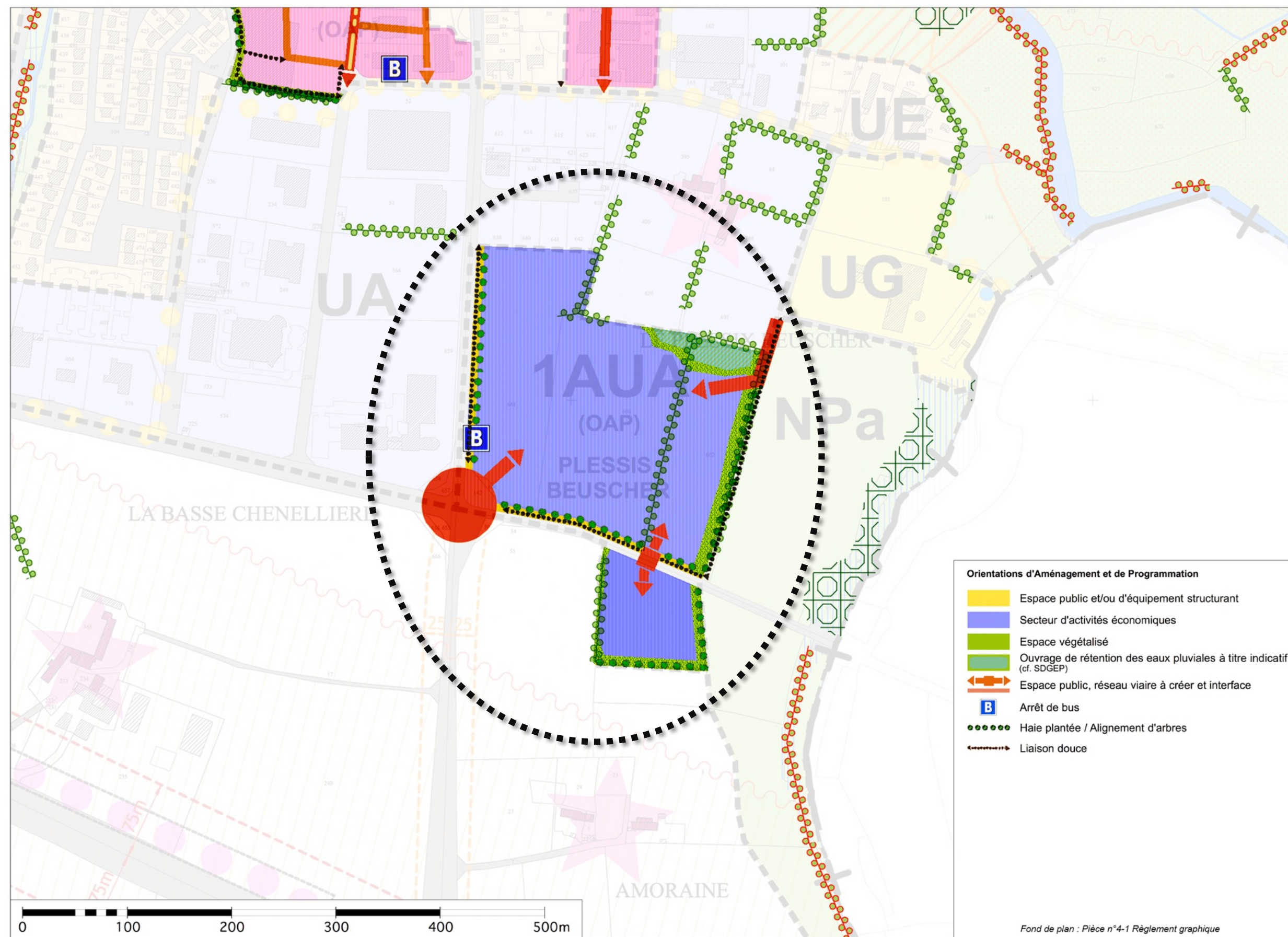
Ce secteur est situé à l'est de l'agglomération, au bout de la rue Blaise Pascal. Il couvre une superficie d'environ 7,3 ha (dont 0,6 ha de voirie existante). L'ensemble est destiné à l'accueil d'activités, dans la continuité de la zone engagée et s'insère à hauteur de 90% dans l'extension de l'agglomération. La parcelle au sud est à envisager pour l'implantation d'activité(s) en lien avec la production agricole.

• Orientations d'aménagement et de programmation :

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Le long de la RD 33, un espace suffisant pour les piétons est à prévoir. Cette liaison douce est à planter pour limiter les impacts visuels depuis la voie express. L'aménagement doit notamment être compatible avec la charte paysagère de la RN 157 approuvée le 21 mars 2011 et favoriser la mise en œuvre de ses orientations. Cf. Pièce 4.2 : articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11
Qualité environnementale et prévention des risques	Un espace vert suffisant pour formaliser un espace tampon est à réserver sur la frange est de l'opération ; à l'interface de la zone naturelle NP _a . Un ouvrage de rétention est aussi à prévoir à l'angle nord-ouest de la zone. La partie sud de cette zone 1AUA, en fange de la zone agricole A, est à servir de plantations. Cf. Pièce 4.2 : article 12 et Annexe SDGEP
Mixité fonctionnelle et sociale	Cf. Pièce 4.2 : article 3
Destination principale	Activités artisanales et industrielles
Desserte des terrains par les voies et réseaux	La desserte principale de l'opération est à réaliser depuis le rond-point du boulevard Laennec et de la RD 33. Un carrefour entre la partie sud et la partie nord, de part et d'autre de la RD 33 est aussi à prévoir. Cf. Pièce 4.2 : articles 13 et 14
Besoins en matière de stationnement	Les besoins en stationnement devront être assurés conformément aux prescriptions du règlement écrit du PLU. Cf. Pièce 4.2 : article 5
Desserte par les transports en commun	Un nouvel arrêt de bus est à prévoir pour connecter cette extension de la zone d'activités au réseau de transport en commun mis à disposition par la collectivité



Extrait du plan de règlement graphique (cf. Pièce 4.1)



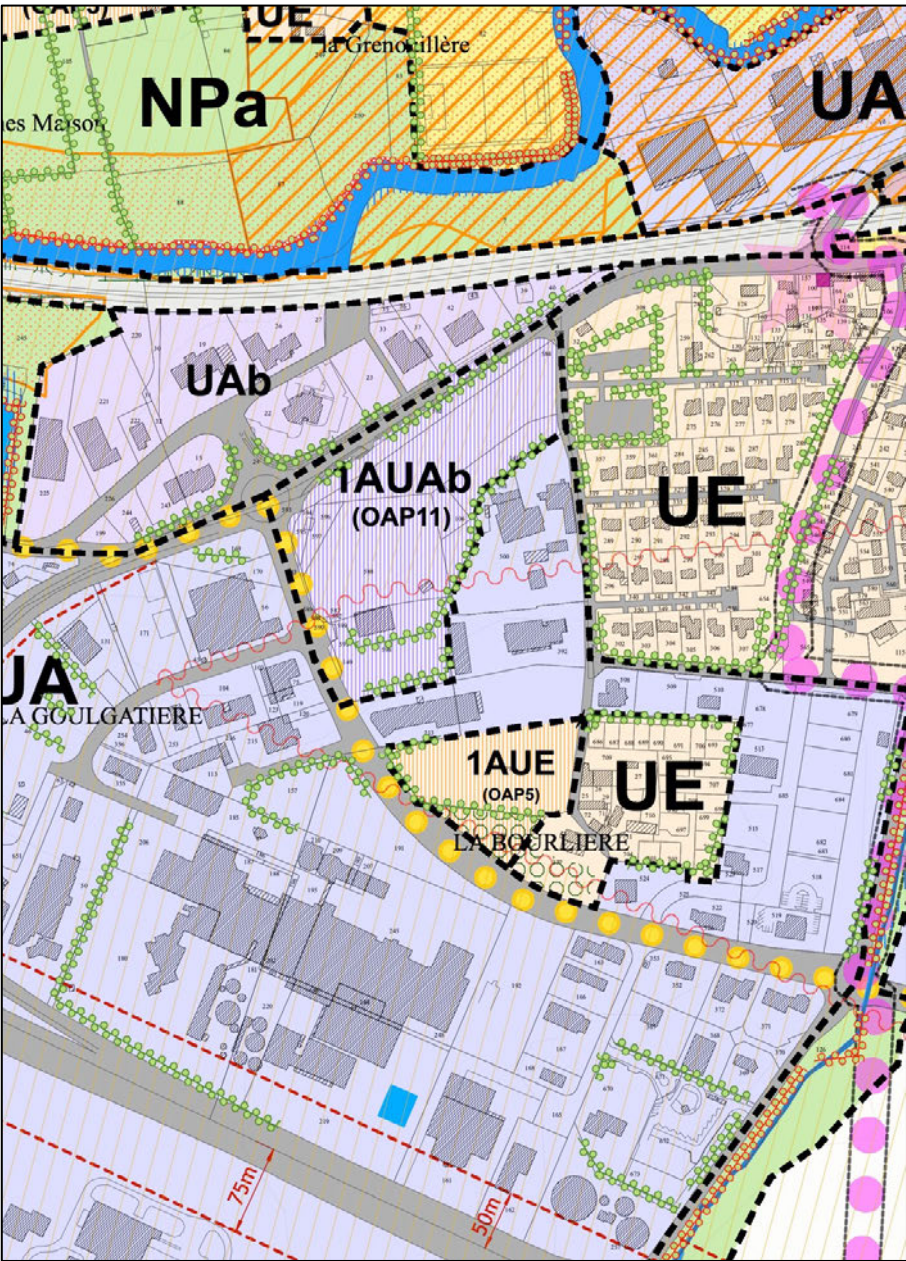
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUA : zone d'activités « rue Blaise Pascal »

11. Secteur 1AUAb : zone commerciale « rue de Rennes »

Ce secteur est situé à l’est de l’agglomération, le long de la rue de Rennes. Il couvre une superficie d’environ 4,0 ha (dont 0,7 ha de voirie existante) et correspond à une friche industrielle totalement désaffectée. Cette emprise participe de l’enveloppe des zones à requalifier au sein de l’agglomération pour réduire la consommation foncière des espaces naturels et agricoles situés en périphérie.

• Orientations d'aménagement et de programmation :

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Un trottoir conséquent et planté, de type maille, est à prévoir le long de la rue de Rennes et du boulevard Laennec. Cf. Pièce 4.2 : articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11
Qualité environnementale et prévention des risques	Cf. Pièce 4.2 : article 12 et Annexe SDGEP Et, en préalable, la nécessité d'une dépollution des sols d'une partie de la zone doit être vérifiée avant toute nouvelle construction autorisée au règlement (Cf. Fiche synthétique BASIAS BRE3503454).
Mixité fonctionnelle et sociale	Cf. Pièce 4.2 : article 3
Destination principale	Activités commerciales
Desserte des terrains par les voies et réseaux	La desserte principale de l'opération est à assurer de manière transversale, depuis le boulevard Laennec vers le Chemin de la Goulgatière. Des liaisons piétonnes avec la rue de Rennes sont aussi à prévoir. Cf. Pièce 4.2 : articles 13 et 14
Besoins en matière de stationnement	Les besoins en matière de stationnement doivent être prévus à l'intérieur de l'opération et conformément aux prescriptions du règlement écrit du PLU. Cf. Pièce 4.2 : article 5
Desserte par les transports en commun	L'opération est à desservir par le réseau de transport collectif, dont l'arrêt est à prévoir le long de la rue de Rennes.



Extrait du plan de règlement graphique (cf. Pièce 4.1)



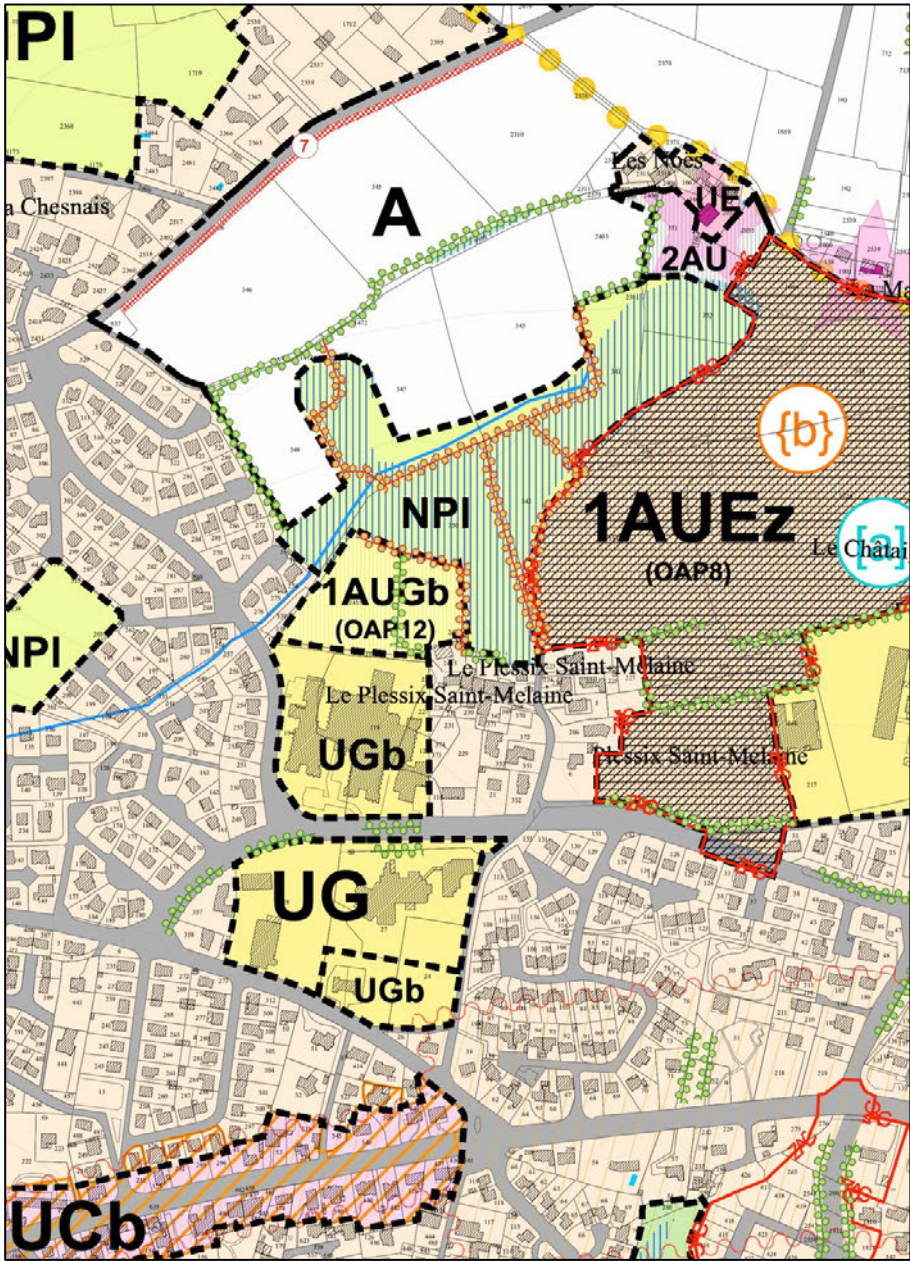
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUAb : zone commerciale « rue de Rennes »

12. Secteur 1AUGb : secteur « Sainte-Marie »

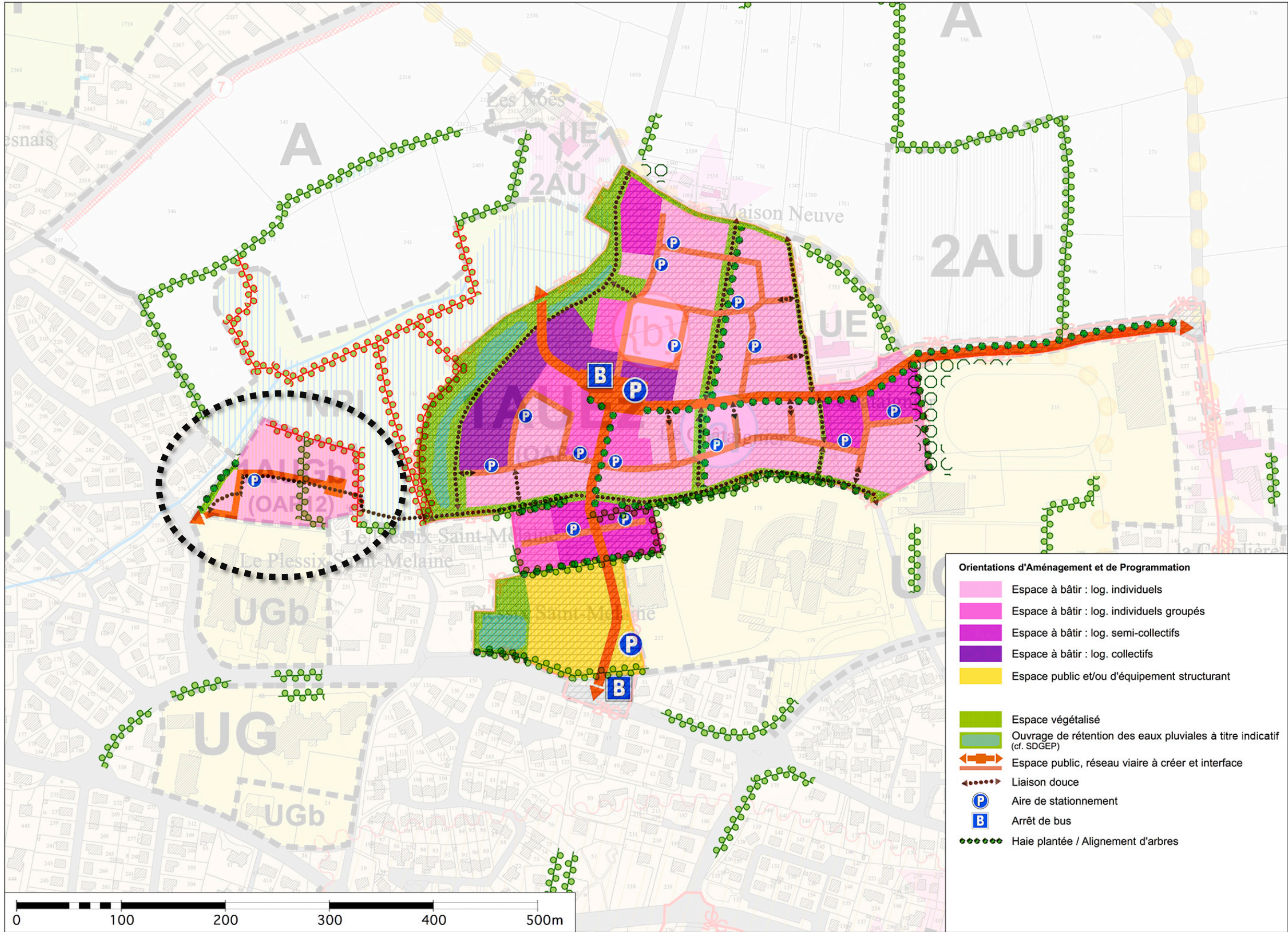
Ce secteur est situé au nord de l’agglomération, derrière la maison de retraite. Il couvre une superficie d’environ 1,4 ha, dont 0,5 ha en espace interstitiel de l’agglomération et 0,9 ha en extension.

• Orientations d'aménagement et de programmation :

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Un espace vert planté est à réserver à l'entrée de l'opération, en interface avec la zone UE à l'ouest. Cf. Pièce 4.2 : articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11
Qualité environnementale et prévention des risques	La haie bocagère située sur les limites nord et est de la zone est à conserver, à l'interface de la zone humide délimitée en zone NPI ; elle est repérée au titre des espaces boisés classés sur le règlement graphique du PLU. Cf. Pièce 4.2 : article 12 et Annexe SDGEP
Mixité fonctionnelle et sociale	Cf. Pièce 4.2 : article 3
Destination principale	Hébergements et logements pour personnes âgées principalement.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	L'opération doit être desservie depuis la rue Jules Verne, sans dénaturation de la zone humide contenue dans la zone naturelle NPI. Cf. Pièce 4.2 : articles 13 et 14
Besoins en matière de stationnement	Une aire de stationnement est à prévoir dans le périmètre de l'opération. Cf. Pièce 4.2 : article 5
Desserte par les transports en commun	L'opération est localisée à proximité immédiate d'un arrêt de bus situé rue Jules Vernes.



Extrait du plan de règlement graphique (cf. Pièce 4.1)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUGb : secteur Sainte-Marie



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

