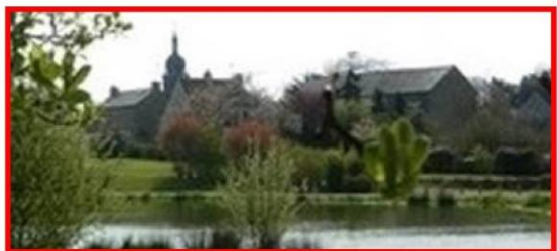


PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Révision approuvée le 7 Octobre 2019

DM.EAU

La Chauvellerie
35 150 Janzé
02 99 47 65 63
p.bernard@dm eau.fr
<http://www.dmeau.fr/>



AMETER

227 rue de Châteaugiron
35 000 Rennes
02 99 26 15 95
contact@ameter.fr
<http://www.ameter.fr/>



ANTAK - ARCHITECTES
DU PATRIMOINE

15 rue des Etats
44 000 Nantes
02 40 89 01 95
contact@antak.fr



AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19
50 240 Saint James cedex
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Lillion / Route de Sainte-Foix / BP 79 124
35 091 RENNES cedex 9
02 99 31 77 55 / urba@archipole.fr
<http://www.archipole.fr/>



CHÂTEAUGIRON



➔ SOMMAIRE

➔ PREAMBULE 2

INTRODUCTION..... 2

LES ENJEUX..... 6

OBJECTIFS DE MODERATION DE L'ESPACE 8

➔ LES ORIENTATIONS GENERALES..... 12

IDENTITE ET CADRE DE VIE – VALORISER LES ATOUTS PATRIMONIAUX ET LES ESPACES PUBLICS 12

HABITAT – ACCUEILLIR ET INTEGRER LES NOUVEAUX HABITANTS 18

ACCUEIL ECONOMIQUE – FAVORISER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL 22

LES DEPLACEMENTS – ASSURER LA MOBILITE POUR TOUS..... 26

ENVIRONNEMENT – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS 30

EQUIPEMENTS ET SERVICES – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT PAR UNE OFFRE COHERENTE..... 34

Les cartes contenues dans le PADD sont déclinées par thème. En introduction on trouvera également une carte de synthèse regroupant l'ensemble des thèmes abordés.

Chaque carte est exprimée à deux échelles, l'une portant sur l'ensemble du territoire, et l'autre fait un zoom au niveau de la ville de Châteaugiron, des bourgs d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail et du village de Veneffles. Elles utilisent la même légende.

➔ PREAMBULE

INTRODUCTION

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont introduit une profonde réforme de l'urbanisme, et notamment, en ce qui concerne la planification, en transformant les Plans d'Occupation des Sols (POS) en Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). La Loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et la Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 ont précisé les mesures visant à une meilleure prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme comme les PLU, complétées par la suite par les lois d'orientation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010, loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014 et loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014.

Ainsi, les Plans Locaux d'Urbanisme ne se limitent plus à préciser le droit des sols mais permettent aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement urbain.

Pour ce faire, les PLU comprennent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui précise le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune.

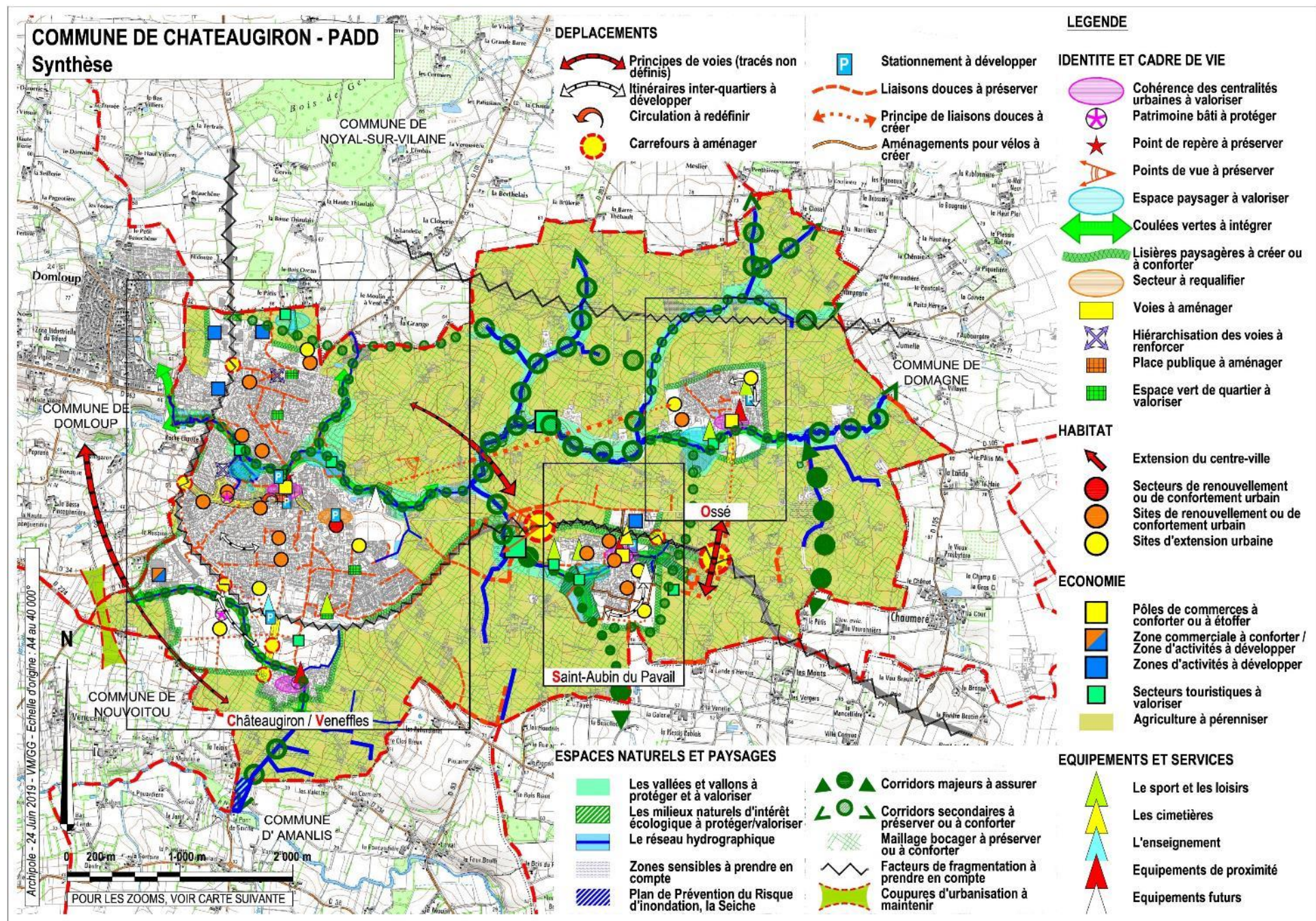
Article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les grandes orientations de la politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain.

Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des futurs projets.

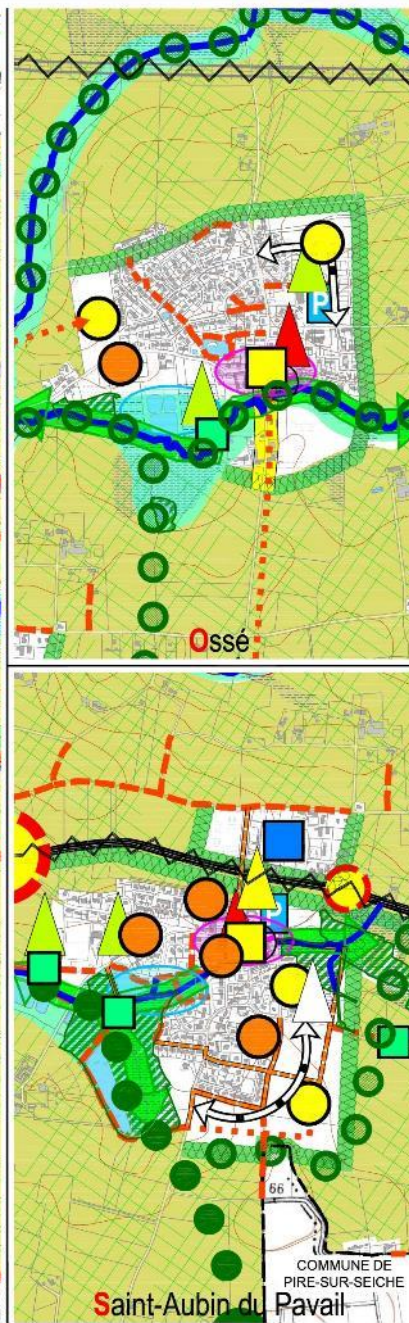
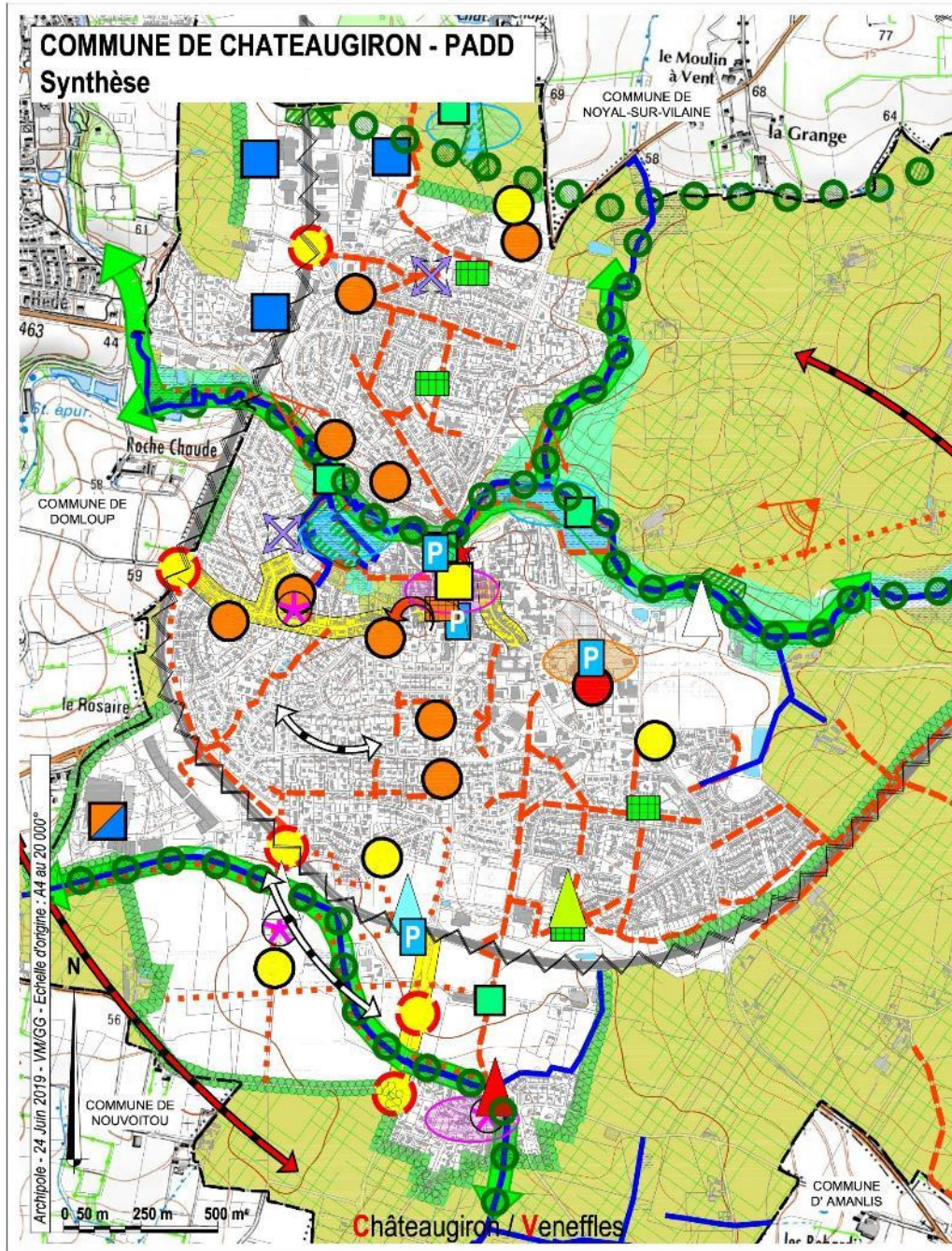
Le 1^{er} janvier 2017, la commune nouvelle de Châteaugiron a été créée, correspondant aux communes historiques de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail. En soit, cela constitue un défi pour définir une politique commune de développement dans un contexte élargi.

Suite à l'analyse et au diagnostic de son territoire, la commune de Châteaugiron a dressé le bilan de la situation communale. Il s'en dégage des volontés et des choix d'orientations ou d'actions d'aménagement, en faveur d'une ville dynamique.

En particulier, la commune historique de Châteaugiron est définie par le SCoT comme « *Pôle structurant de bassin de vie* », et à ce titre, il constitue un pôle de développement majeur à l'échelle du Pays de Rennes. Au niveau local, la ville de Châteaugiron joue le rôle de « ville centre » au sein d'un secteur périurbain et rural.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations générales suivantes :

- **Une commune attractive pour conforter la place de Châteaugiron à l'échelle du bassin de vie et au niveau communautaire.**
- **Une commune favorisant un renouvellement raisonné de l'habitat et maîtrisant son développement.**
- **Une commune poursuivant l'accueil d'activités, confortant ses commerces et services et développant le tourisme.**
- **Une commune bénéficiant d'un réseau et d'une offre de transports adaptés aux besoins des habitants et favorisant l'usage des modes doux (vélo, marche à pied, etc.) et des transports en commun ou partagés (covoiturage).**
- **Un bassin de vie en progression, offrant à ses habitants un choix d'équipements publics et privés.**
- **Une commune souhaitant maintenir des espaces agricoles et naturels.**
- **Une commune engagée dans un développement urbain durable.**



LEGENDE

Pour la légende, se reporter à la carte de synthèse à l'échelle communale

LES ENJEUX

Le PADD s'inscrit dans une perspective de **développement durable** et répond aux principes de la Loi SRU (voir article L. 101-2 du code de l'urbanisme) :

- *L'équilibre entre :*
 - a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
 - c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
 - d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
 - e) *Les besoins en matière de mobilité ;*
- *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*
- *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

Ainsi, le développement de Châteaugiron à l'horizon 2034 s'articule autour des enjeux suivants :

- **affirmer la ville en poursuivant la valorisation de son image et en étoffant son centre vers les quartiers limitrophes pour le mettre en adéquation avec le poids démographique de Châteaugiron ;**
- **construire une cohérence territoriale de la commune nouvelle, en privilégiant le renforcement des spécificités urbaines et la mutualisation de l'usage des équipements ;**
- **accueillir, intégrer les nouveaux habitants, pour augmenter la population ;**
- **assurer le dynamisme en s'inscrivant dans une politique de développement de l'activité ;**
- **développer une politique tournée vers le tourisme en s'appuyant sur les atouts patrimoniaux et l'image d'une ville structurée et dynamique ;**
- **conforter le dynamisme commercial de proximité pour favoriser la vitalité locale et le lien social ;**
- **donner priorité au renouvellement urbain et maîtriser le développement de la ville et des bourgs ;**
- **maintenir des espaces agricoles forts ;**
- **créer les conditions favorables à l'évolution du secteur de Sainte-Croix ;**
- **tenir compte de la proximité de Domloup ;**
- **renforcer le lien Châteaugiron/Veneffles ;**
- **organiser les espaces publics, poursuivre la hiérarchisation des voies pour rendre plus lisibles la desserte urbaine ;**
- **conforter une politique équilibrée des déplacements au service du Développement Durable ;**
- **développer les relations entre les espaces urbains et les secteurs naturels environnants ;**
- **préserver et mettre en valeur les espaces naturels de qualité et présentant un intérêt environnemental ;**
- **favoriser le développement d'un habitat de haute qualité environnementale et en particulier économe en énergie.**

OBJECTIFS DE MODERATION DE L'ESPACE

Le projet de Châteaugiron s'inscrit dans une volonté de limiter la consommation d'espaces agro-naturels. Il s'inscrit dans une logique de satisfaction des besoins en logements par l'optimisation du potentiel au sein du tissu urbain existant et par une extension limitée. L'optimisation est également garantie par une densité renforcée par rapport aux années passées.

Le SCoT du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015 fixe pour principe la réalisation d'opérations d'habitat¹ qui doivent tendre vers une densité de **30 logements par hectare** minimum sur la commune historique de Châteaugiron et de tendre vers **20 logements par hectare** minimum sur les communes historiques d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail. De plus, aux abords du pôle d'échange multimodal la densité devra être renforcée pour tendre vers **45 logements par hectare**.

Les orientations du SCoT limitent les possibilités d'extension sur la période 2015-2030 (15 ans) comme suit :

- **90 hectares** d'extension à l'urbanisation sur la commune historique de Châteaugiron,
- **27 hectares** d'extension à vocation économique mutualisés entre la commune historique de Châteaugiron et la commune de Domloup,
- **15 hectares** d'extension à l'urbanisation sur la commune historique d'Ossé,
- **24 hectares** d'extension à l'urbanisation sur la commune historique de Saint-Aubin du Pavail.

Le PLH du Pays de Châteaugiron Communauté couvrant la période 2018-2023 prévoit un rythme de construction de 130 logements par an sur la commune, répartis comme suit :

- **Commune historique de Châteaugiron : 100 logements par an**
- **Commune historique d'Ossé : 15 logements par an**
- **Commune historique de Saint-Aubin du Pavail : 15 logements par an**

¹ Ne concerne pas les lotissements, remembrements réalisés par des associations foncières urbaines (AFU) et constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher inférieure à 5 000 m².

OBJECTIFS POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES TERRES AGRO-NATURELLES

Au regard des évolutions démographiques, du rythme de constructions de logements des dernières années, et du projet communal, la Commune nouvelle de Châteaugiron se donne pour objectif un rythme de croissance démographique annuel de 1,95 sur la période 2019-2034, soit, en tenant compte de l'évolution de la décohabitation observée, une augmentation d'environ **1 949 logements** (voir chapitre « Habitat » pour plus de détails).

Pour répondre aux besoins en **logements** sur la période 2019-2034, le PLU tient compte :

- des opérations en cours ou programmées,
- des possibilités de changement de destination en milieu rural,
- du potentiel de densification urbaine/dents creuses/cœurs d'îlots,

Le reste des logements est à programmer dans le cadre de nouveaux secteurs en extension ou en renouvellement urbain. En tenant compte des programmes déjà engagés et des objectifs de densité affichés dans le SCoT, la commune de Châteaugiron estime qu'environ **72 hectares en extension urbaine** devraient suffire pour répondre aux besoins en logements sur la période 2019-2034, avec la répartition suivante :

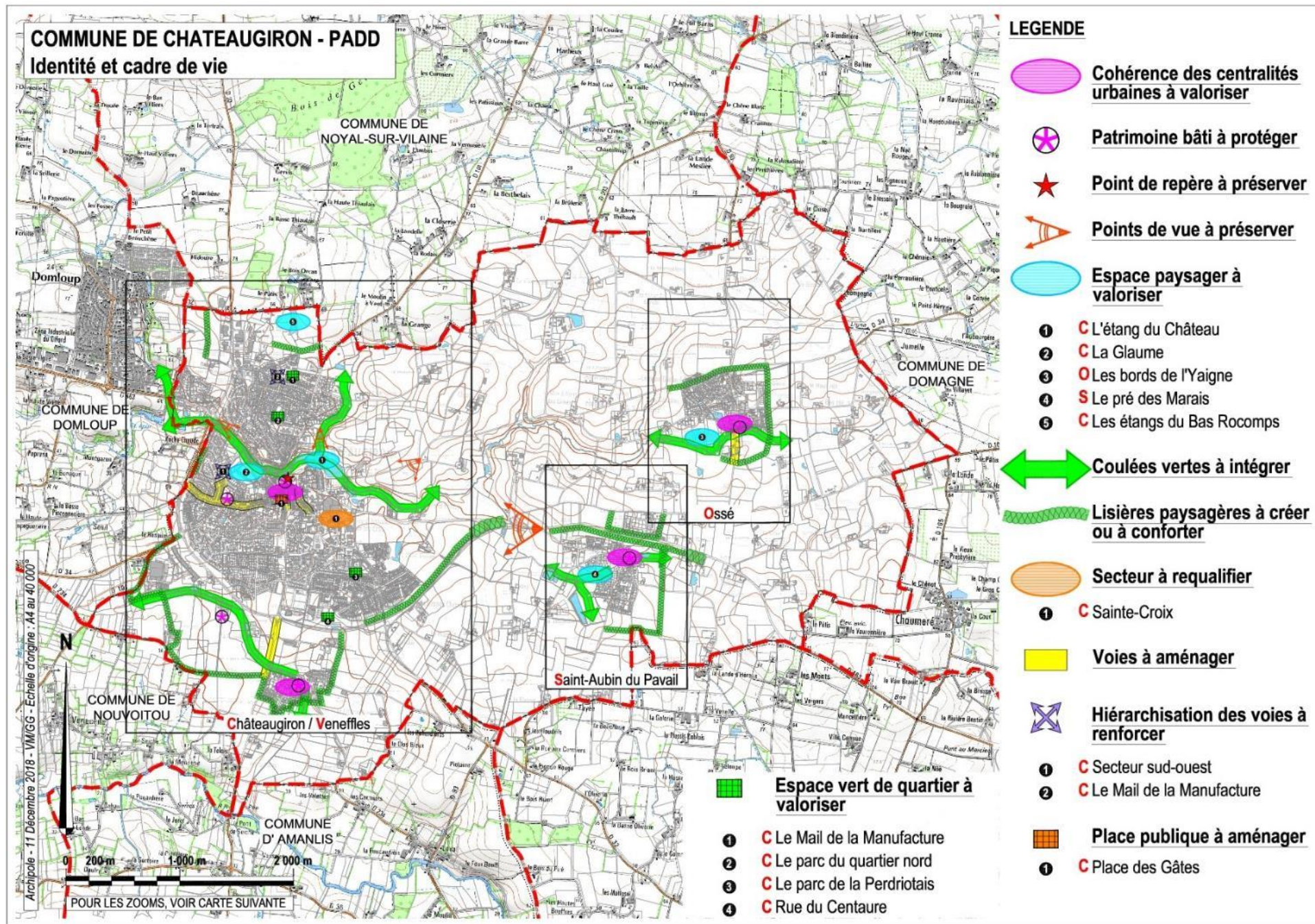
- commune historique de Châteaugiron : environ 46 hectares,
- commune historique d'Ossé : environ 14 hectares,
- commune historique de Saint-Aubin du Pavail : environ 12 hectares.

La commune de Châteaugiron estime son besoin de développement sur la période 2019-2034 en matière **d'équipement** à environ **21 hectares d'extension**, avec la répartition suivante :

- commune historique de Châteaugiron : environ 13 hectares,
- commune historique d'Ossé : environ 1 hectare,
- commune historique de Saint-Aubin du Pavail : environ 7 hectares.

Concernant **l'activité et le commerce**, la commune de Châteaugiron estime son besoin de développement à environ **17 hectares d'extension**, avec la répartition suivante :

- commune historique de Châteaugiron : environ 14 hectares (dont environ 2 sur le centre Univer),
- commune historique d'Ossé : aucun développement,
- commune historique de Saint-Aubin du Pavail : environ 3 hectares.



➔ LES ORIENTATIONS GENERALES

IDENTITE ET CADRE DE VIE – VALORISER LES ATOUTS PATRIMONIAUX ET LES ESPACES PUBLICS

La réputation de Châteaugiron repose en premier lieu sur son image, celle de son Château, de la silhouette urbaine si caractéristique, et d'un centre-ville historique à forte qualité patrimoniale. Il s'agit de sa marque d'identité. Elle constitue un facteur déterminant de son rayonnement et de son attractivité. Du Nord de la commune, de nombreux points de vue mettent en valeur la silhouette urbaine de Châteaugiron.

Le territoire communal présente plusieurs facettes : l'Ouest du territoire est nettement urbanisé, avec le développement de la ville de Châteaugiron ; le reste du territoire conserve un caractère plus rural ponctué par Ossé, Saint-Aubin-du-Pavail, Veneffles. Le paysage de plateaux légèrement vallonnés, la topographie associée aux cours d'eau, et les ensembles boisés et bocagers offrent régulièrement des vues.

Associés au patrimoine historique, les commerces et services de proximité du centre-ville de Châteaugiron renforcent son attractivité. La place des Gâtes joue essentiellement un rôle de stationnement (et ponctuellement de marché), mais gagnerait à être aménagée à la manière d'une place urbaine. A proximité du centre se trouvent deux « poumons » verts, l'étang du Château et la Glaume, et le Château. Malgré cette proximité, la relation entre ces différentes entités n'est pas évidente. Plusieurs espaces verts de quartier agrémentent la vie locale. Si la ville dispose d'un bon niveau d'aménagement des voies, la perception de leur hiérarchisation n'est pas toujours lisible. A titre d'exemple, le lien entre la RD 92 et la rue au Prévôt, ou dans le quartier à l'Ouest de la Glaume. Certaines voies pourraient également être réaménagées, comme l'axe entre Veneffles et Châteaugiron. Par ailleurs, le quartier de Sainte-Croix accueille une zone d'activités en cœur de ville, posant la question de sa mutation.

La localisation d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail, leurs confère un caractère plus rural que Châteaugiron, de même que Veneffles situé juste au Sud de Châteaugiron. Les centres d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail possèdent quelques commerces de proximité et équipements, contribuant à leur vitalité. Ils ont fait l'objet d'aménagements publics. En continuité du centre de Saint-Aubin du Pavail se trouve une coulée verte structurante donnant un cadre de vie au quotidien de qualité. Ossé s'est développé le long de l'Yaigne, mais n'a pas aménagé cette relation avec le cours d'eau. Le déménagement des lagunes offre une opportunité pour tisser ce lien.

L'Yaigne est un élément naturel fort de la commune. Elle traverse le territoire d'Est en Ouest mais est peu perceptible. Elle constitue un lien potentiel, avec ses affluents, entre Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail.

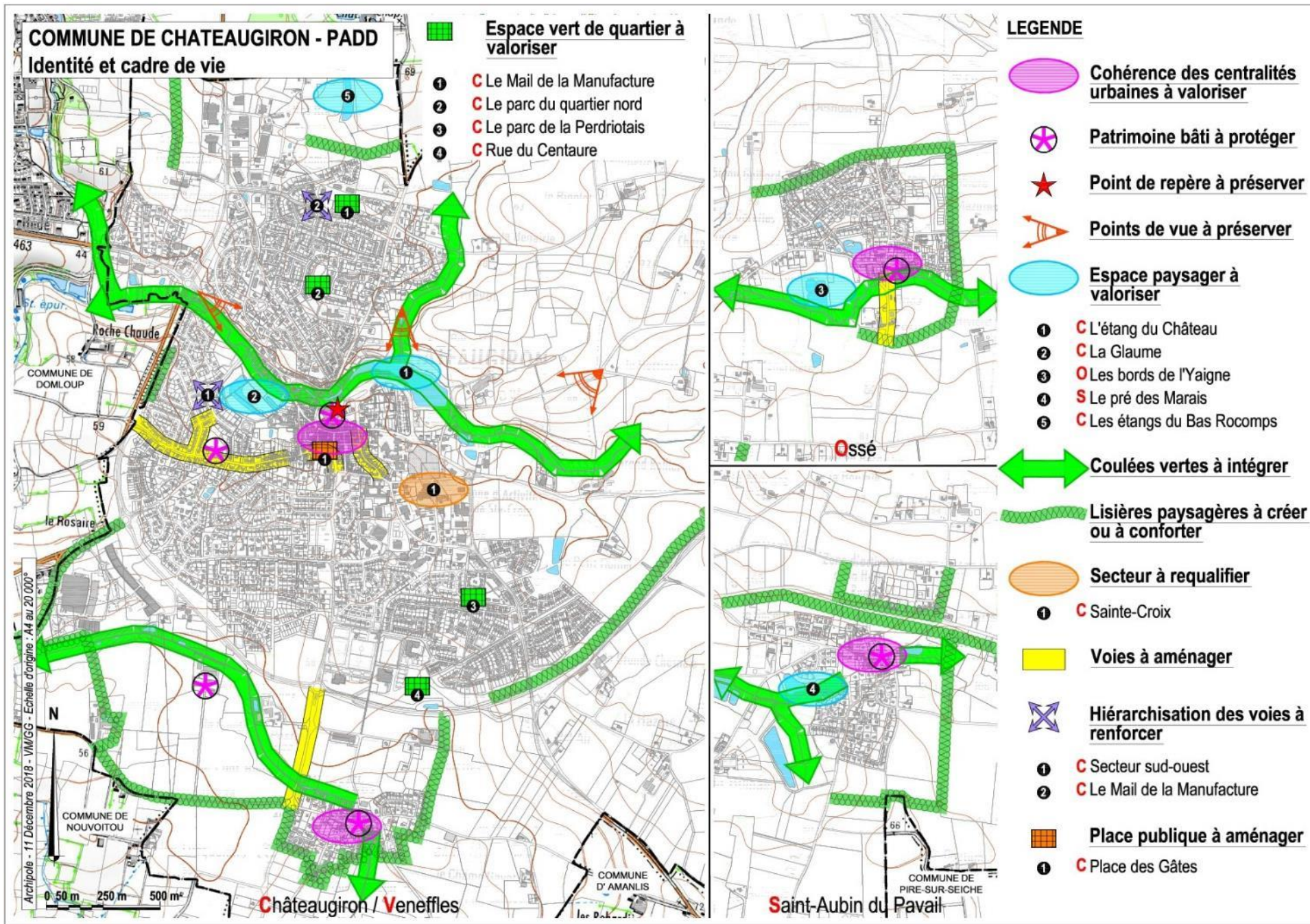
Châteaugiron offre de grandes infrastructures d'équipements et d'activités en lien avec le statut de « *Pôle structurant de bassin de vie* » de la commune historique de Châteaugiron comme défini par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes. Aménagées en limite urbaine, les infrastructures sont exposées aux vues lointaines.

La création de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) Rennes-Le Mans traverse la commune historique d'Ossé au Nord du territoire. Il a fait l'objet d'un aménagement paysagé.

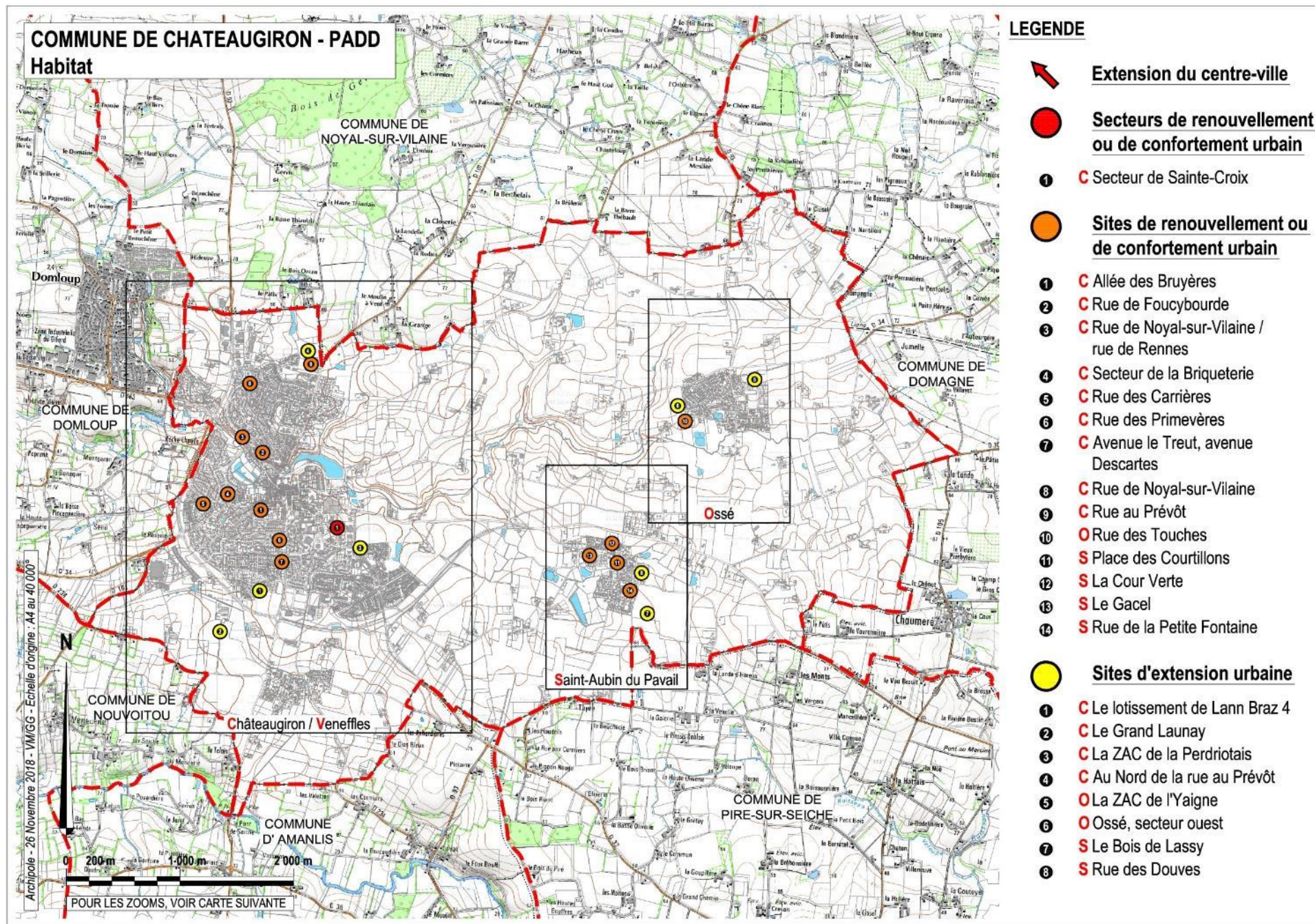
OBJECTIFS

- Préserver et améliorer la lisibilité des grandes entités paysagères.
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain.
- Requalifier le quartier de Sainte-Croix.
- Améliorer la qualité des voies et espaces publics.
- Conforter les espaces verts en milieu urbain.
- Gérer le traitement des limites parcellaires.
- Favoriser l'intégration des lisières urbaines, très exposées aux vues lointaines.





OBJECTIFS	ACTIONS
Préserver et améliorer la lisibilité des grandes entités paysagères	• Préserver et entretenir le paysage agricole, les haies, talus et chemins ; interdire l'urbanisation en diffus. • Mettre en valeur la vallée de l'Yaigne. • Préserver les points de vue, les mettre en valeur.
Préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain	• Protéger le caractère patrimonial du centre-ville de Châteaugiron dans toutes ses composantes, urbaines, architecturales, paysagères et environnementales. • Rendre plus lisible le lien entre le centre-ville de Châteaugiron, et le château. • Préserver la cohérence urbaine des centres anciens et des hameaux. • Protéger et valoriser le patrimoine bâti. • Permettre la mise en valeur du patrimoine bâti dispersé en milieu rural (changement de destination). • Rénover le bâti ancien.
Requalifier le quartier de Sainte-Croix	• Favoriser la mutation du secteur d'activités de Sainte-Croix en secteur d'habitat et/ou d'activités compatibles avec un secteur d'habitat.
Améliorer la qualité des voies et espaces publics	• Redéfinir une fonction de place à la place des Gâtes. • Anticiper l'intégration urbaine de la RD 463 dans le cadre du développement urbain Sud. • Aménager les entrées et voies urbaines (l'entrée Sud d'Ossé, et sur Châteaugiron, rue de Montgazon/rue Dorel, la RD 92 entre Veneffles et Châteaugiron, rue de la Poterie...), notamment pour améliorer le niveau de sécurité. • Renforcer la lisibilité de la hiérarchisation des voies, notamment sur la ville de Châteaugiron entre la RD 92 et la rue au Prévôt, et dans le quartier à l'Ouest de la Glaume.
Conforter les espaces verts en milieu urbain	• Renforcer la lisibilité des liens entre le centre-ville de Châteaugiron et l'étang du château et la Glaume. • Intégrer les coulées vertes au fonctionnement urbain. • Valoriser les espaces verts de quartier.
Gérer le traitement des limites parcellaires	• Harmoniser le traitement des limites parcellaires, et définir un règlement spécifique à chaque secteur urbanisé en fonction de ses caractéristiques.
Favoriser l'intégration des lisières urbaines, très exposées aux vues lointaines	• S'appuyer sur les limites naturelles. • Créer une transition arborée entre l'espace bâti et le grand paysage en prenant en compte les points de vue. • Conforter, recomposer la trame bocagère pour atténuer la présence des grandes infrastructures.



HABITAT – ACCUEILLIR ET INTEGRER LES NOUVEAUX HABITANTS

L'objectif de la politique d'habitat de Châteaugiron est d'offrir des conditions de logement accessibles à tous, d'organiser la mixité sociale et de permettre un parcours résidentiel adapté aux évolutions des ménages. Elle doit garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces et une diversité de l'habitat. En ce sens, le PADD s'inscrit dans les objectifs du PLH intercommunal couvrant la période 2018-2023.

Depuis 1975, Châteaugiron connaît une progression régulière de sa population. L'INSEE estime la population de Châteaugiron à 9 561 habitants en 2015 avec 2,6 personnes par foyer. La commune de Châteaugiron souhaite poursuivre cette politique d'accueil maîtrisée pour les prochaines années, garant d'un équilibre dans la gestion des équipements et des finances publiques. Elle se fixe un taux de croissance démographique annuel indicatif de 1,95 sur la période 2019-2034 (15 ans). La population passerait de 10 329 habitants en 2019 à environ **13 799 habitants en 2034**. En poursuivant la tendance à la décohabitation, on obtient 2,55 personnes par foyer en 2019, et 2,3 en 2034 en prévoyant un léger ralentissement de la tendance. Sur cette base, le nombre de logements passerait de 4 051 en 2019 à 6 000 en 2034, soit **une augmentation de 1 949 logements**. Ces chiffres constituent à l'échelle du PLU un ordre de grandeur indicatif.

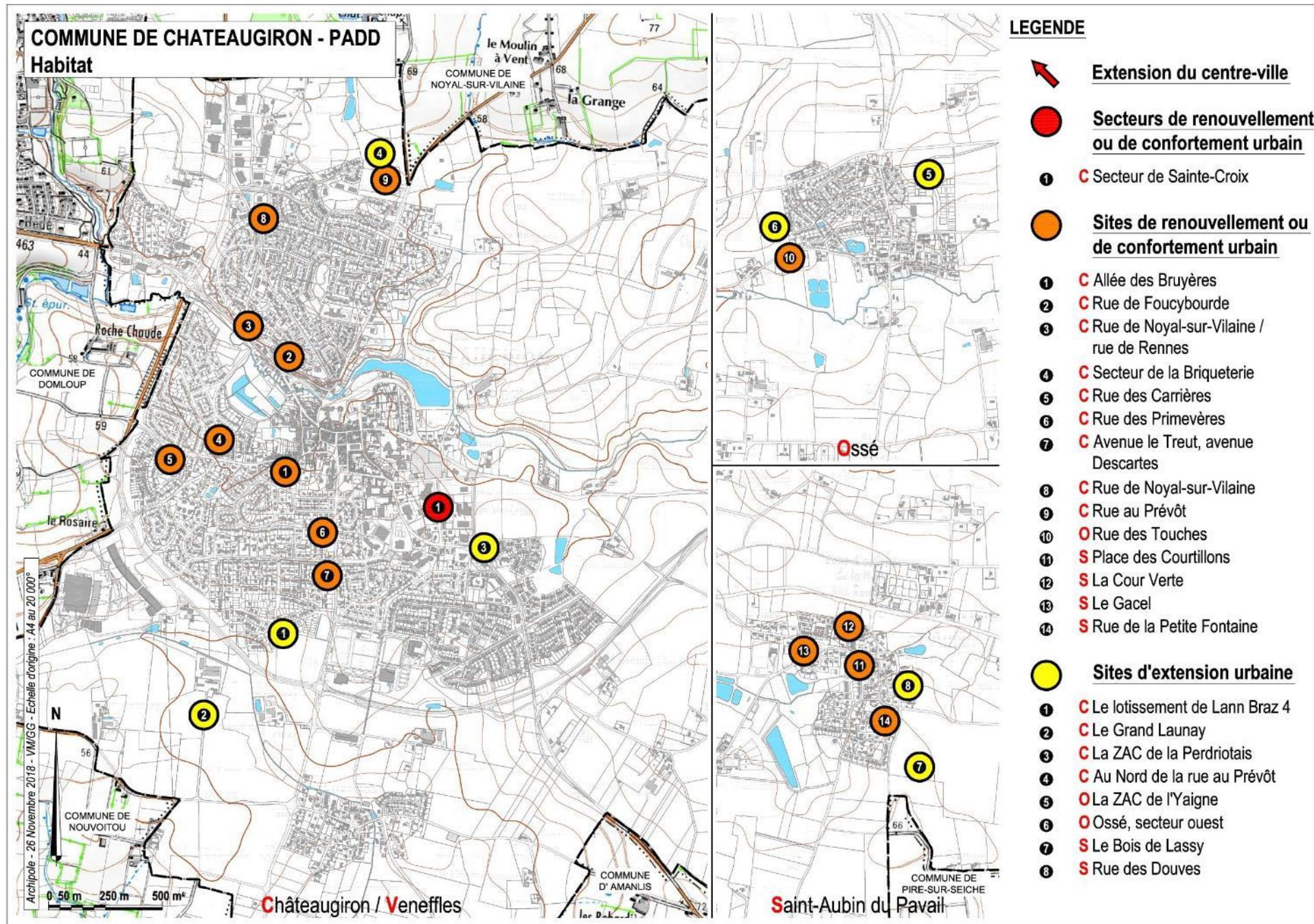
L'accueil de nouvelles populations doit être poursuivi en développant un urbanisme attractif, qualitatif et diversifié. La commune s'inscrit dans une politique raisonnée d'urbanisation équilibrée entre renouvellement urbain et développement.

Par ailleurs, le PADD s'inscrit dans les objectifs du PLH sur la période 2019-2034 en prévoyant sur cette période la réalisation de 375 logements aidés (50% de PSLA, 25% de PLUS et 25% de PLAI) sur la commune historique de Châteaugiron, et 15 logements aidés (75% de PLUS et 25% de PLAI) sur chacune des communes historiques d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail. Ces chiffres constituent à l'échelle du PLU un ordre de grandeur indicatif.

C'est par une maîtrise de son développement associée à une densité volontaire et pondérée favorisant la mixité, que peut être évité l'étalement urbain. La densité est une façon de faire de la ville un lieu d'échanges et de rencontres, la volonté étant d'aménager et de penser des formes urbaines qui offrent à tous une liberté de choix pour ce qui est du statut d'occupation mais aussi du type de logements et de localisation.

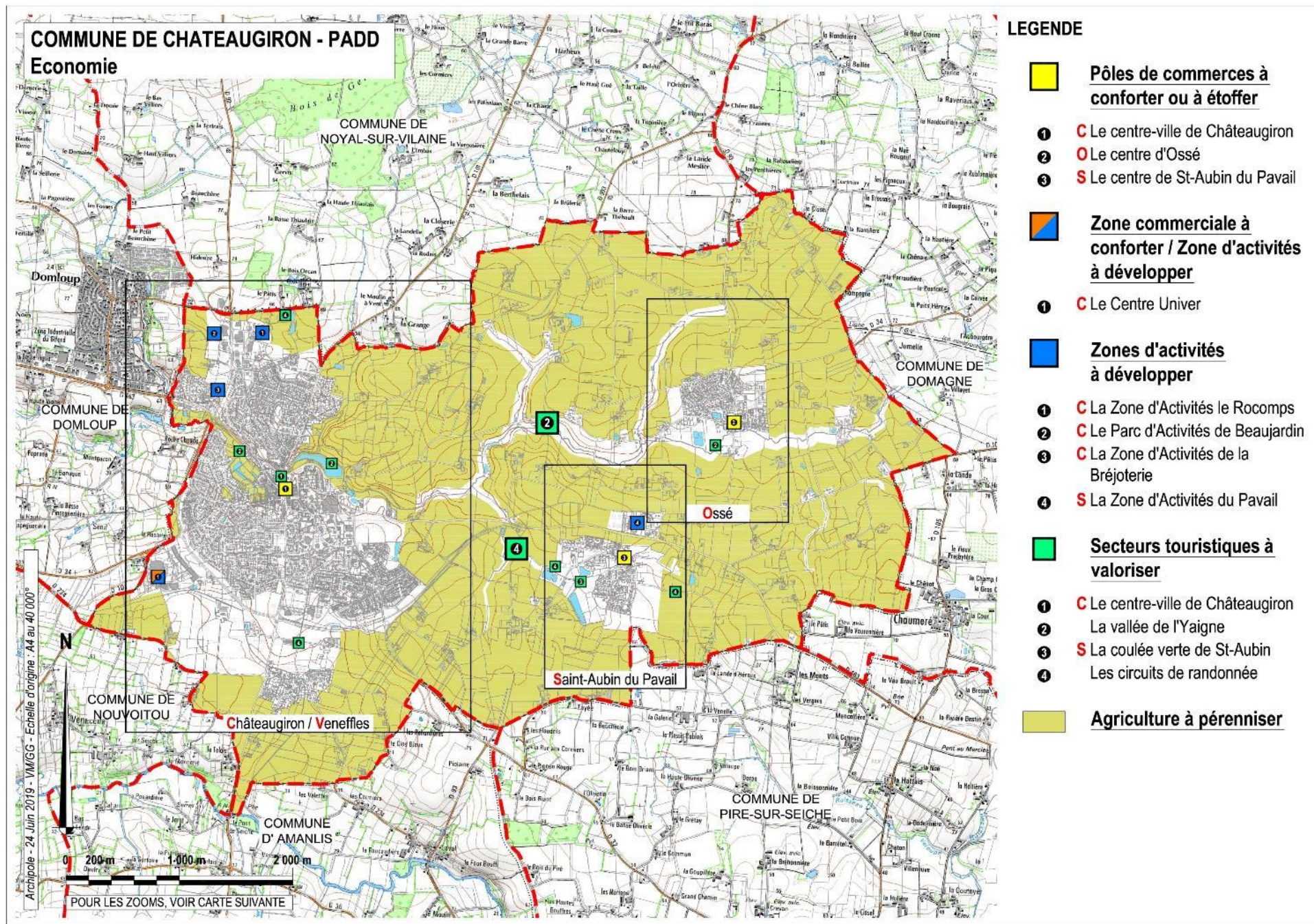
OBJECTIFS

- Proposer une offre diversifiée de logements.
- Développer l'offre de logements en fonction de la position de chaque entité urbaine.
- Assurer la requalification du secteur de Sainte-Croix.
- Conforter l'urbanisation existante et renforcer les centres.
- Rapprocher Veneffles et Châteaugiron.
- Poursuivre la politique foncière pour maîtriser le développement communal et le prix du foncier.



OBJECTIFS	ACTIONS
Proposer une offre diversifiée de logements	• Poursuivre la production de logements sociaux. • Construire des logements adaptés aux publics divers (jeunes travailleurs, seniors, en situation de handicap...) • Créer des opérations mixtes en termes de taille, de prix, de type, d'accès...
Développer l'offre de logements en fonction de la position de chaque entité urbaine.	• Conserver le caractère rural d'Ossé, de Saint-Aubin du Pavail et de Veneffles en préservant les caractéristiques patrimoniales des centres. • Anticiper un développement vers le Sud d'Ossé pour rééquilibrer la place du centre au sein de l'agglomération et intégrer le vallon de l'Yaigne au fonctionnement urbain. • Développer Châteaugiron en lien avec le statut de « <i>Pôle structurant de bassin de vie</i> » de la commune historique de Châteaugiron.
Assurer la requalification du secteur de Sainte-Croix	• Développer un nouveau quartier résidentiel cohérent. • Anticiper le devenir des entreprises présentes sur le site. • Autoriser les activités compatibles avec de l'habitat (services, bureaux...).
Conforter l'urbanisation existante et renforcer les centres	• Donner priorité au renouvellement urbain (exemples : avenue Pierre le Treut, dans le secteur de la Briqueterie, rue de Foucybourde, rue des Primevères, le long de la route des Touches à Ossé, rue de la Petite Fontaine à Saint-Aubin du Pavail ainsi que sur la Cour Verte, au Gacel...). • Améliorer l'habitat existant. • Promouvoir la densification.
Rapprocher Veneffles de Châteaugiron	• Développer un secteur d'habitat au Sud de la RD 463 en continuité de la ville de Châteaugiron, tout en tenant compte des sites d'exploitation agricole.
Poursuivre la politique foncière pour maîtriser le développement communal et le prix du foncier	• Anticiper l'impact du développement urbain sur les activités agricole par une veille foncière.

Note : Dans les secteurs de renouvellement urbain identifiés sur les cartes « *Habitat* », la vocation habitat indique une possibilité de créer du logement mais n'en fait pas une obligation dans le cas d'une programmation mixte fixée dans les OAP (exemple : habitat et/ou équipement...). Dans tous les cas, ce sont les OAP qui précisent le type d'occupation possible par secteur.



ACCUEIL ECONOMIQUE – FAVORISER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

La ville de Châteaugiron est labélisée comme « *Petite cité de caractère* », et son centre-ville constitue l'élément identitaire majeur de la commune. Ossé, Saint-Aubin du Pavail et Veneffles se démarquent par leur caractère plus rural, composés d'éléments naturels comme la vallée de l'Yaigne et ses affluents, qui tissent un lien « naturel » entre la ville de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail. Sur le plan touristique, la commune nouvelle doit tirer parti de son identité entre ville et campagne.

Le centre-ville de Châteaugiron dispose d'une offre commerciale bien regroupée, diversifiée et relativement dense. La rue de la Madeleine et quelques rues adjacentes du centre historique concentrent la majorité des commerces de proximité. Ossé et Saint-Aubin du Pavail possèdent quelques commerces de proximité qui participent à l'animation des centres.

Le déménagement de l'hypermarché et l'aménagement de la zone commerciale Univer a étoffé l'offre commerciale. Il s'agit d'un équipement structurant à l'échelle du Pays.

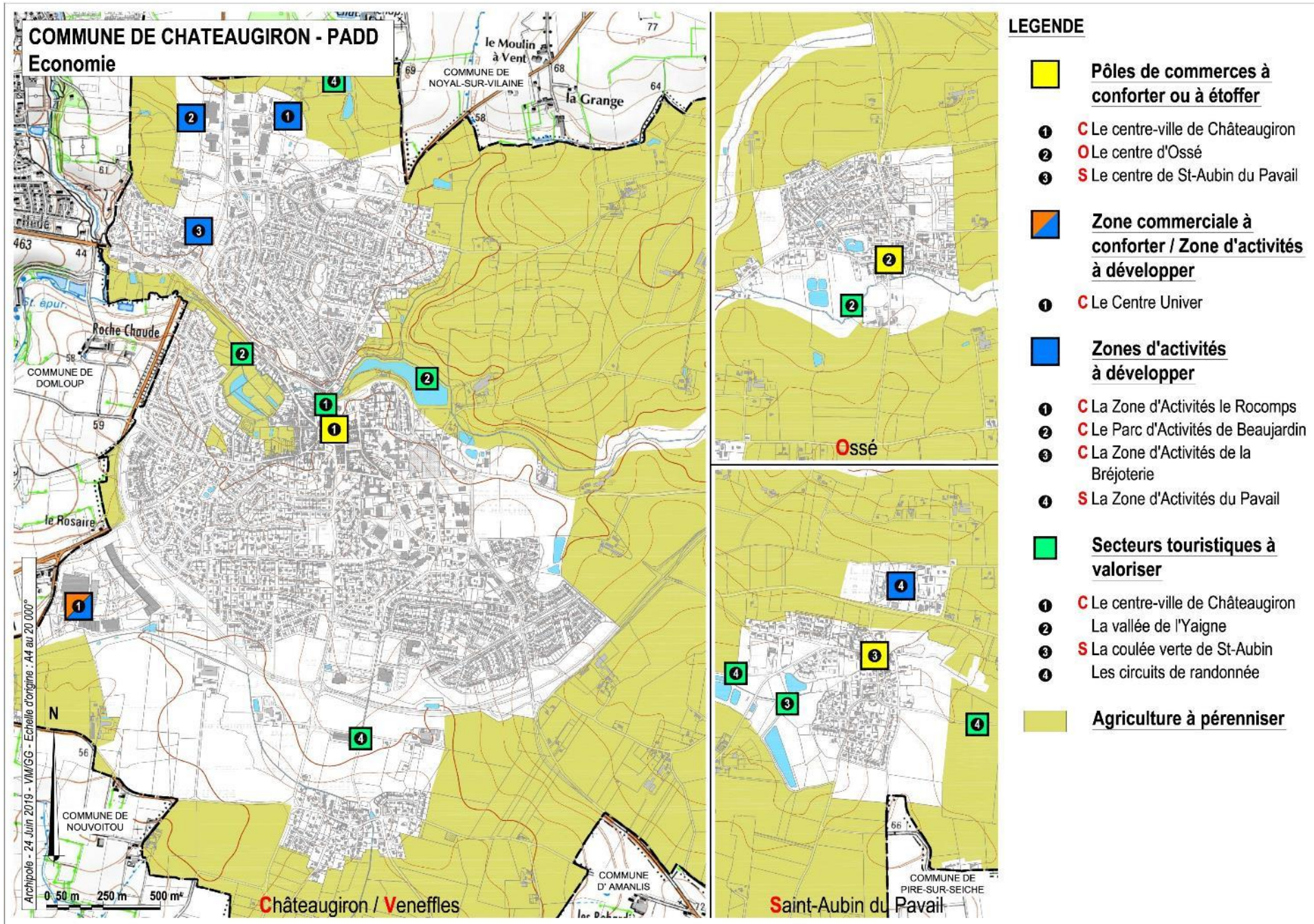
En termes d'activités, la compétence économique relève de la Communauté de Commune. La zone d'activités le Rocomps, le parc d'activités de Beaujardin-Ouest et la zone d'activités tertiaire de Beaujardin-Est, au Nord de Châteaugiron ne disposent plus que de rares terrains libres et le secteur de la Bréjoterie est urbanisé. La zone d'activités de Sainte-Croix constitue un cas particulier du fait de l'extension de la ville de Châteaugiron qui a rattrapé ce secteur, posant des problèmes de cohabitation avec les quartiers riverains. Sa proximité avec le centre-ville en fait un site à enjeu et pose la question à terme de sa reconversion. Ainsi, autour de la ville de Châteaugiron l'offre en termes d'activités est essentiellement centrée sur la Zone d'Aménagement COMmercial (ZACOM) destinée à accueillir les activités commerciales. Cependant, la ville devra répondre à une demande économique, notamment artisanale et de tertiaire.

Par ailleurs, la zone d'activités du Pavail située à proximité du bourg de Saint-Aubin du Pavail, conservera un potentiel d'urbanisation pour de l'activité. On note également la présence d'une entreprise d'assainissement au lieu-dit le Feudon, non loin du bourg d'Ossé, et d'un ancien garagiste à la Longuerais à l'Est du bourg de Saint-Aubin du Pavail.

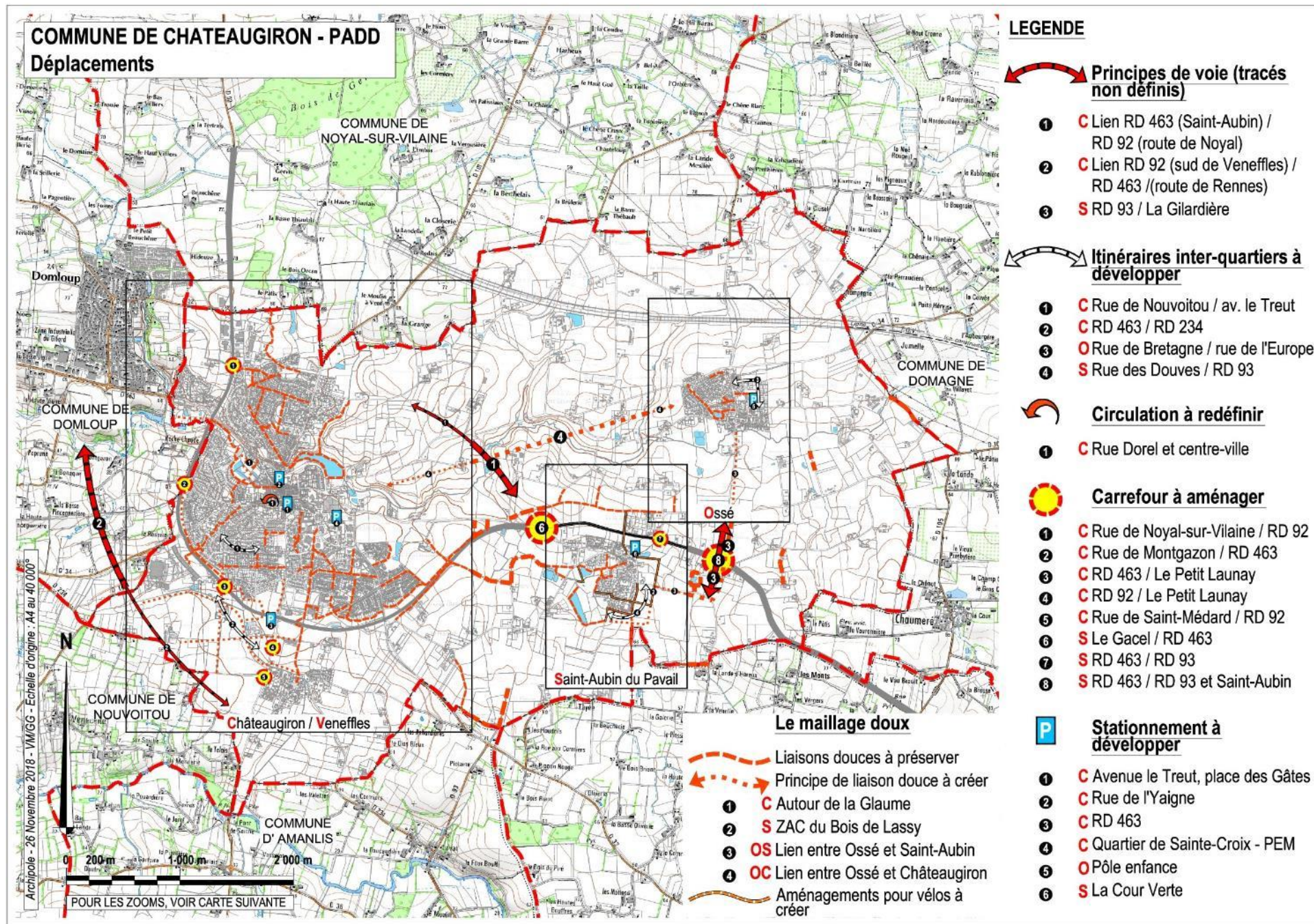
Malgré la baisse du nombre d'exploitations liée au regroupement des GAEC, le secteur agricole reste une composante importante du territoire communal.

OBJECTIFS

- Promouvoir l'image de Châteaugiron et développer le tourisme.
- Assurer le développement économique en lien avec la croissance démographique.
- Maintenir et étoffer l'offre commerciale des centres.
- Conforter les zones d'activités existantes et prévoir des développements.
- Conforter la zone commerciale Univer et développer l'activité.
- Concilier le maintien de l'activité agricole avec le développement communal.



OBJECTIFS	ACTIONS
Promouvoir l'image de Châteaugiron et développer le tourisme	- Se servir de l'image de Châteaugiron, « Petite cité de caractère », comme levier de développement du territoire. - Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique. - Conserver la cohérence urbaine du centre, maintenir les commerces de proximité. - Rendre plus lisible la vallée de l'Yaigne, notamment dans les secteurs urbains. - Développer des activités touristiques type randonnées autour de l'Yaigne. - Valoriser la coulée verte de Saint-Aubin du Pavail.
Assurer le développement économique en lien avec la croissance démographique	- Développer une offre d'activités et de commerces diversifiée en rapport avec le statut de « <i>Pôle structurant de bassin de vie</i> » de la commune historique de Châteaugiron. - Développer une économie génératrice d'emplois.
Maintenir et étoffer l'offre commerciale des centres	- Dans les centralités, promouvoir des rez-de-chaussée capables d'accueillir du commerce ; travailler sur l'accessibilité, l'aménagement des espaces publics, le stationnement, la signalétique... - Développer la complémentarité et la synergie entre le centre-ville de Châteaugiron et la zone commerciale Univer.
Conforter les zones d'activités existantes et prévoir des développements	- Conforter et développer la zone d'activités le Rocomps, le parc d'activités de Beaujardin, la zone d'activités de la Bréjoterie et la zone d'activités du Pavail. - Permettre le développement d'activités situées en milieu rural non compatibles avec le milieu urbain.
Conforter la zone commerciale Univer et développer l'activité	- Privilégier une offre commerciale complémentaire à celle du centre-ville. - Développer de l'activité artisanale ou tertiaire pour conforter ce secteur. - Prévoir une extension de la zone commerciale vers le Sud et/ou le Sud-Ouest.
Concilier le maintien de l'activité agricole avec le développement communal	- Assurer la cohabitation urbaine et agricole au niveau des franges urbaines. - Maîtriser le développement urbain en privilégiant le renouvellement urbain et en fixant des densités minimales dans les secteurs de développement. - Anticiper l'impact des développements urbains sur les terres agricoles, en pratiquant une veille foncière. - Permettre le maintien ou la reconversion d'activités en milieu rural de façon maîtrisée (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).



LES DEPLACEMENTS – ASSURER LA MOBILITE POUR TOUS

La croissance démographique observée sur la commune et en particulier à Châteaugiron engendre une augmentation des flux. De plus, située à une vingtaine de minutes de Rennes, la commune polarise de nombreux flux quotidiens domicile-travail qui transitent par son territoire, et plus particulièrement sur la RD 463 et la RD 92. Compte-tenu des projets de développement vers le Sud de la ville de Châteaugiron, et avec le projet de rapprocher Châteaugiron de Veneffles, cette voie, support d'un flux de transit important et croissant, va se retrouver en partie en milieu urbain, posant la question de la cohabitation entre la nature actuelle de cette infrastructure dédiée au flux de transit, et son statut futur comme « voie urbaine ».

Châteaugiron et Saint-Aubin du Pavail sont reliés à Rennes par des axes majeurs de circulation, la RD 463 et la RD 92, tandis qu'Ossé est davantage à l'écart des axes principaux de circulation. Les carrefours d'accès à Saint-Aubin du Pavail sur la RD 463 ne présentent pas tous toutes les garanties de sécurité, et l'entrée historique par la Cour Verte est très étroite, ne permettant pas le croisement de cars.

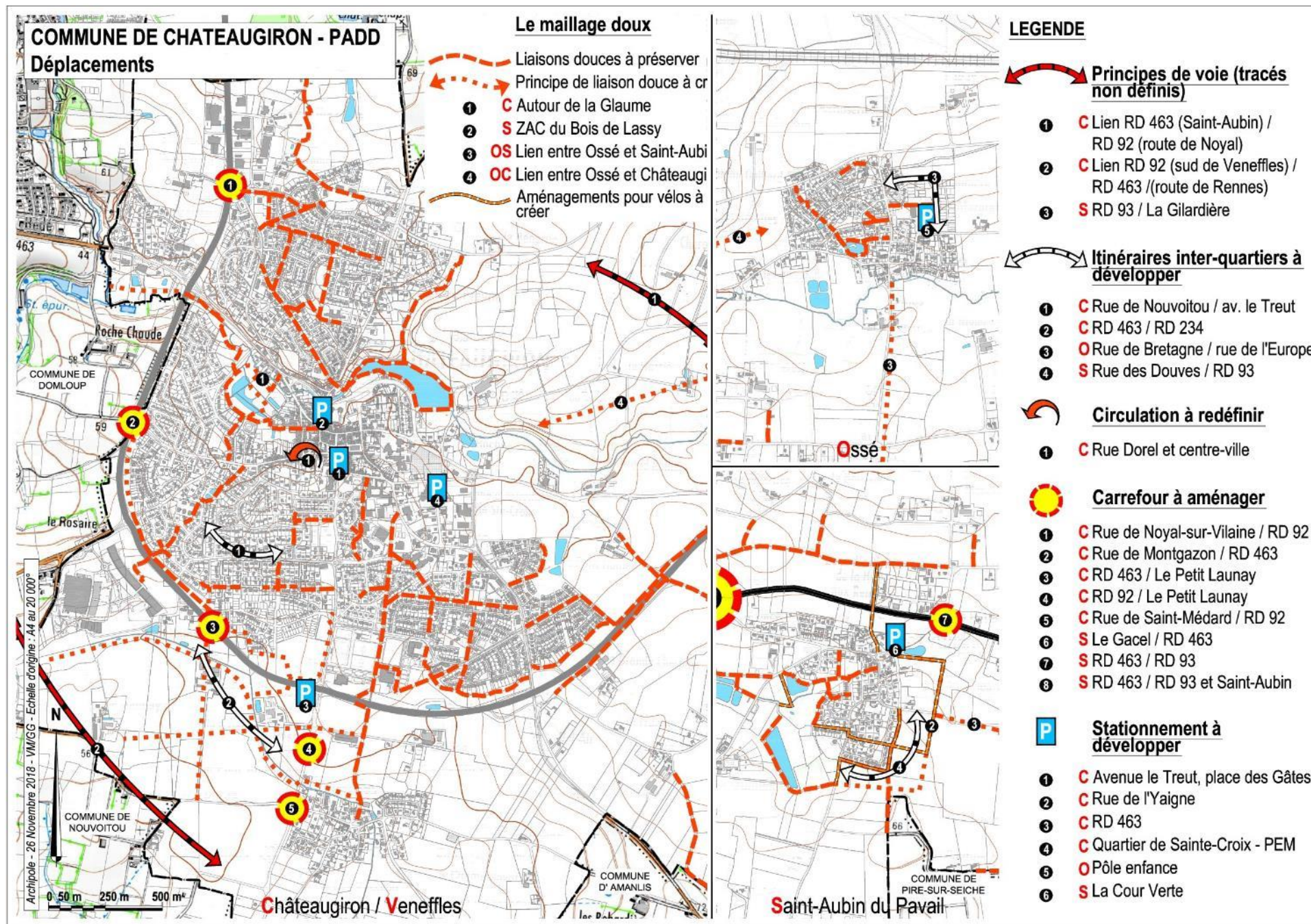
L'organisation du réseau viaire est relativement bien organisée dans les agglomérations. Toutefois, il manque sur Châteaugiron une liaison inter-quartiers entre les entrées de ville avenue Pierre le Treut, et route de Nouvoitou, et la circulation dans le centre-ville pourrait être améliorée, notamment autour de la place des Gâtes.

Le maillage doux au sein des agglomérations est également assez bien organisé. En revanche, il n'y a pas de liaisons permettant de relier Ossé, Saint-Aubin du Pavail, et Châteaugiron.

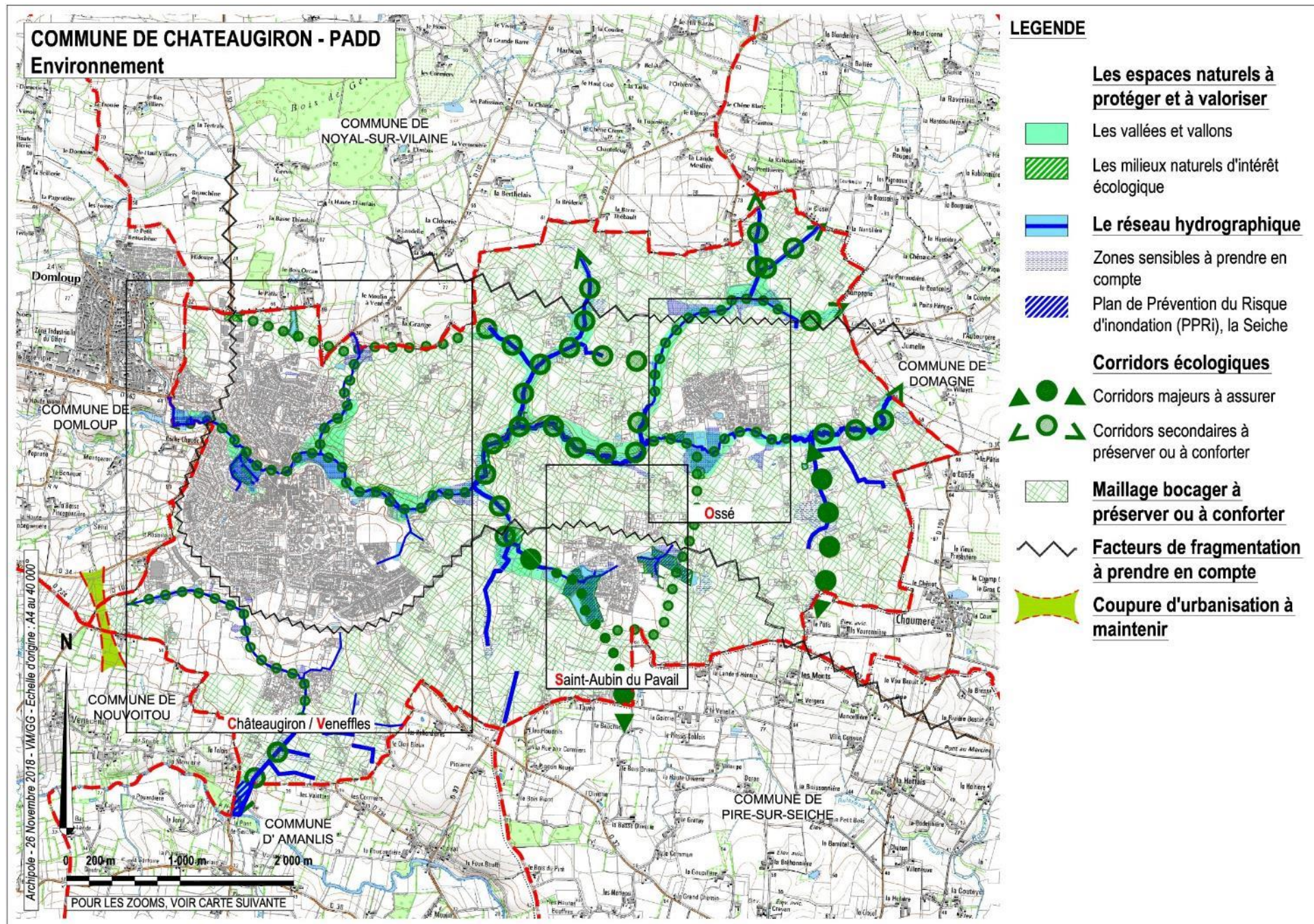
L'offre de stationnement est globalement satisfaisante. Les espaces dédiés au stationnement à proximité du centre-ville sont toutefois bien utilisés, et pourrait à l'avenir devenir insuffisant. Il existe 3 aires de covoiturage sur le territoire communal.

OBJECTIFS

- Anticiper l'augmentation du trafic et structurer le territoire.
- Améliorer la circulation urbaine et développer les liaisons inter-quartiers.
- Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture.



OBJECTIFS	ACTIONS
Anticiper l'augmentation du trafic et structurer le territoire	• Permettre l'adaptation de la RD 463 à l'augmentation prévisible du trafic, et à la cohabitation avec le milieu urbain de la ville de Châteaugiron. • Anticiper la création d'une voie structurante au Nord-Est de la ville entre la RD 463 (Saint-Aubin du Pavail) et la RD 92 (route de Noyal-sur-Vilaine) pour répondre aux besoins futurs ; le futur tracé devra tenir compte des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique et de la vallée de l'Yaigne. • Anticiper la création d'une voie de contournement au Sud de la ville de Châteaugiron et de Veneffles, assurant un lien entre la RD 92 (route de Janzé) et la RD 463 (route de Rennes). • Traiter les carrefours d'accès aux agglomérations présentant un risque : sur la RD 463, les accès à Saint-Aubin du Pavail et vers Ossé, mais également à Châteaugiron, rue de Montgazon et entre la rue de Noyal-sur-Vilaine et la RD 92. • Renforcer le lien entre Ossé et Saint-Aubin du Pavail par un trajet améliorant les conditions de sécurité.
Améliorer la circulation urbaine et développer les liaisons inter-quartiers	• Redéfinir la circulation dans le centre-ville de Châteaugiron, et notamment autour de la rue Dorel, pour favoriser la cohabitation dans le centre des différents usages : voitures, piétons, vélos... • Renforcer l'offre de stationnement dans le centre-ville pour favoriser son accessibilité, mais aussi autour des équipements comme le pôle enfance sur Ossé, et sur Saint-Aubin du Pavail à la Cour Verte en lien avec le projet de cimetière. • Créer une voie inter-quartiers pour relier directement la route de Nouvoitou et l'avenue Pierre le Treut, via l'avenue René Descartes et la rue Aristide Tournoux. • Développer des voies inter-quartiers dans les futures opérations. • Renforcer les itinéraires de liaisons douces entre les différents pôles (équipements, habitat, commerces...). • Prévoir des espaces de stationnement dédiés aux vélos à proximités des équipements et des commerces.
Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture	• Adopter un urbanisme plus dense pour réduire les déplacements. • Prévoir la création d'un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) dans le cadre de la requalification du secteur de Sainte-Croix. • Permettre la création d'un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) à proximité des grands axes de circulation. • Organiser les espaces existants dédiés au covoiturage. • Renforcer le maillage doux. • Développer les liaisons douces, notamment entre Ossé et Saint-Aubin du Pavail, mais également en direction de Châteaugiron pour rapprocher ces entités urbaines. • Promouvoir les modes actifs (autopartage, covoiturage, transport à la demande...). • Conforter l'offre de transports en commun.



ENVIRONNEMENT – *PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS*

Sur le plan de l'environnement, le territoire communal possède un chevelu hydrographique important, avec notamment l'Yaigne qui parcourt d'Est en Ouest la commune, mais aussi en limite Sud du territoire, la vallée de la Seiche concernée par un risque d'inondation. Si les espaces boisés sont relativement peu présents, en revanche, il existe de nombreuses haies en milieu rural. Le passage de la LGV au Nord du territoire a été l'occasion d'une campagne de plantation de nouvelles haies sur la commune historique d'Ossé.

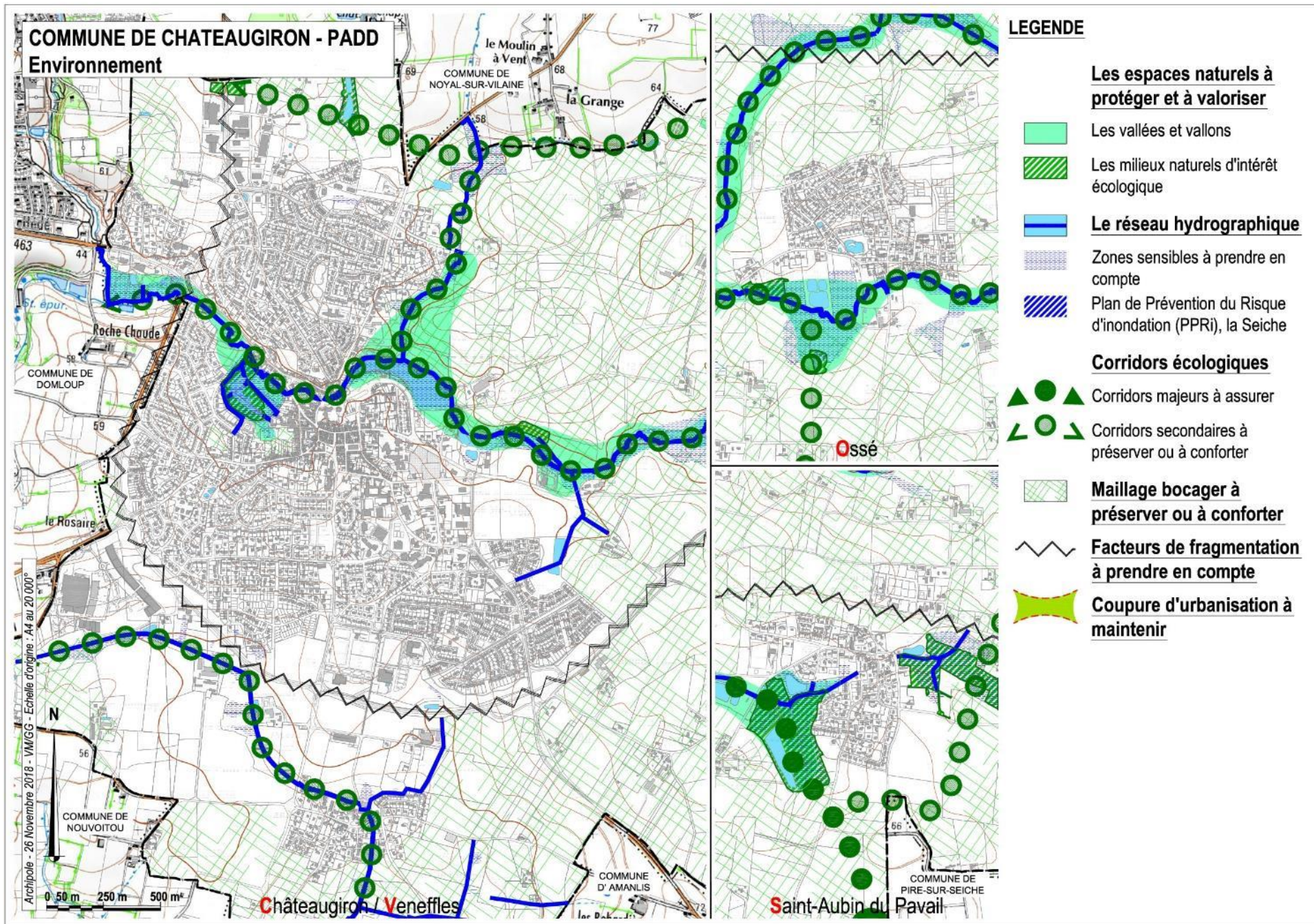
Plusieurs espaces naturels de biodiversité sont identifiés sur le territoire et notamment des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE), pour la plupart aux abords du cours d'eau de l'Yaigne ou de ses affluents. L'Yaigne est donc un corridor majeur et structurant pour la biodiversité, à l'échelle communale et au-delà. La qualité des eaux est un facteur important pour l'expression de la biodiversité des milieux aquatiques.

Dans ces conditions, les principaux corridors écologiques sont associés aux cours d'eau et au maillage bocager. Des infrastructures majeures (LGV, RD 463/92, agglomérations...) limitent les connexions entre les réservoirs de biodiversité, même si des aménagements spécifiques pour le passage des animaux ont été réalisés.

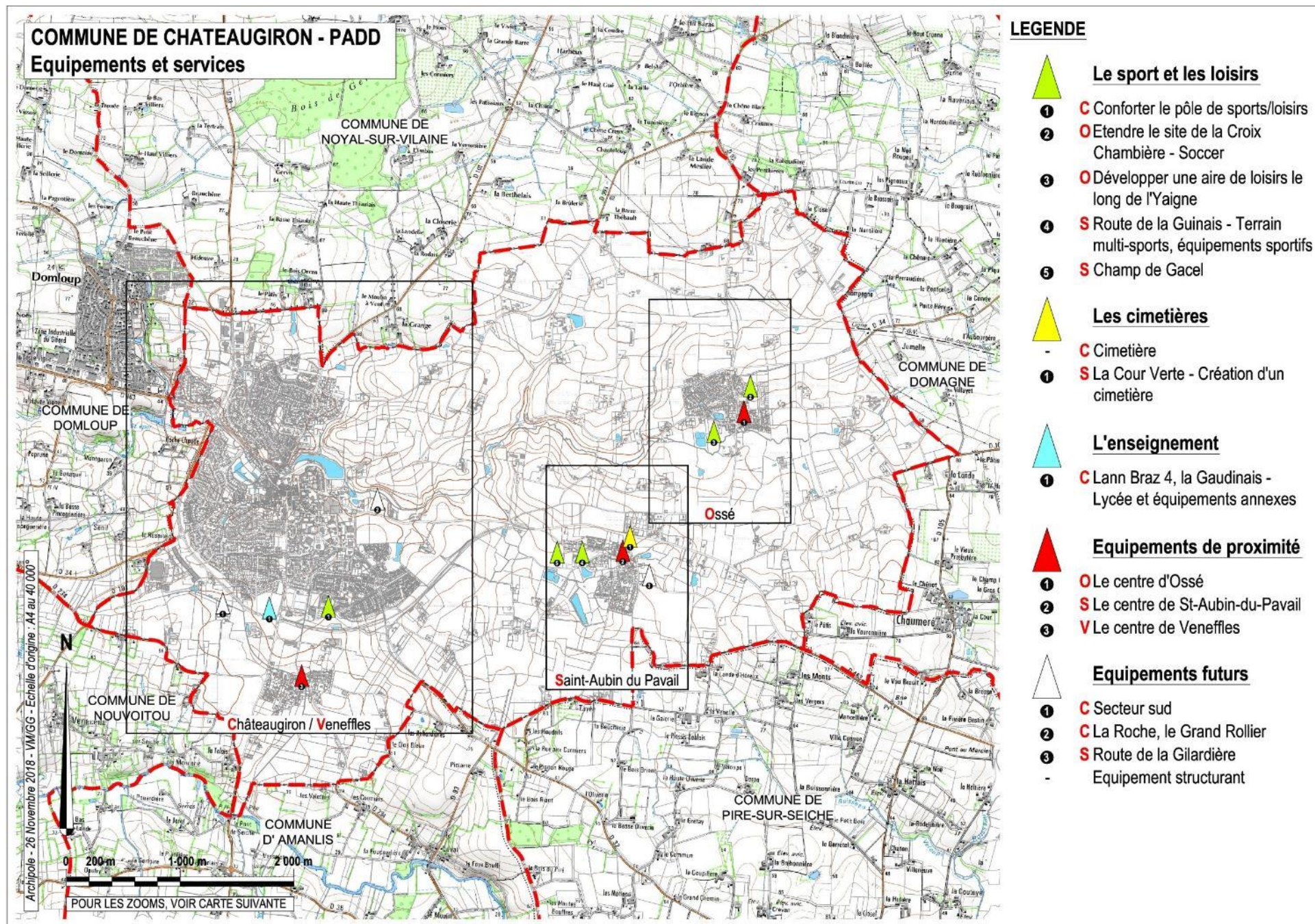
OBJECTIFS

- Préserver la biodiversité, en particulier les réservoirs de biodiversité (MNIE, zones humides...), mais également la nature ordinaire en agglomération.
- Préserver les bois et les haies existantes, assurer leur pérennité en compatibilité avec les projets d'aménagement.
- Favoriser la poursuite du redéploiement du bocage, pour améliorer la perméabilité écologique du territoire et la filtration des eaux de ruissellement.
- Assurer la continuité des corridors écologiques, tout en préservant l'activité agricole.
- Limiter la consommation des terres agricoles, et préserver les sièges d'exploitation agricole pérennes à proximité des espaces agglomérés.
- Limiter les rejets de Gaz à Effets de Serre par les économies d'énergie dans les constructions, les déplacements et favoriser le développement des énergies renouvelables.
- Préserver les richesses naturelles en luttant contre la pollution des milieux (eau, air...).
- Prendre en compte les risques, notamment naturels.

Ces objectifs contribuent à préserver la qualité de l'eau qui est un enjeu écologique majeur.



OBJECTIFS	ACTIONS
Préserver la biodiversité, en particulier les réservoirs de biodiversité (MNIE, zones humides...), mais également la nature ordinaire en agglomération	• Affiner la protection des haies et des boisements en améliorant la corrélation entre la trame des Espaces Boisés Classés, et les bois réellement existants. En complément, protéger les haies bocagères et les espaces paysagers au titre de la loi paysage, en prenant en compte les besoins propres à l'agriculture. • Conforter le maillage bocager par une politique volontariste de replantation de haies bocagères notamment en tête de bassins versant, dans les secteurs les plus exposés à l'érosion (programme Breizh bocage en partenariat avec les agriculteurs...). Cette politique doit également permettre de développer les ressources futures en bois énergie du territoire, source de diversification pour le monde agricole. • Prendre en compte le milieu naturel, les cours d'eau, les vallons, les haies bocagères et la nature ordinaire en général entrant dans les espaces urbains et leurs franges, et en particulier dans le cadre de projets d'aménagement. • Intégrer l'inventaire des zones humides à la politique d'aménagement. • Conforter / créer des continuités écologiques vers le Sud et le territoire de Pirée-sur-Seiche. • Conserver des marges de recul suffisantes entre les sièges d'exploitations et les projets d'aménagement, anticipant dans une certaine mesure la possibilité d'évolution des contraintes réglementaires de recul. • Penser l'organisation générale des zones à urbaniser de sorte d'optimiser l'exploitation des apports solaires passifs, encourager les constructions et équipements consommant peu d'énergie. • Privilégier la compacité de la ville et le renouvellement urbain pour favoriser les modes de déplacement alternatifs, développer les infrastructures de voies douces.
Préserver les bois et les haies existantes, assurer leur pérennité en compatibilité avec les projets d'aménagement	
Favoriser la poursuite du redéploiement du bocage, pour améliorer la perméabilité écologique du territoire et la filtration des eaux de ruissellement	
Assurer la continuité des corridors écologiques, tout en préservant l'activité agricole	
Limiter la consommation des terres agricoles, et préserver les sièges d'exploitation agricole pérennes à proximité des espaces agglomérés	
Limiter les rejets de Gaz à Effets de Serre par les économies d'énergie dans les constructions, les déplacements et favoriser le développement des énergies renouvelables	
Préserver les richesses naturelles en luttant contre la pollution des milieux (eau, air...)	• Anticiper le risque d'inondation. • Intégrer le Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI), le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) et le Territoire à Risques Importants d'inondation (TRI). • Prendre en compte le risque de transport de matières dangereuses.
Prendre en compte les risques, notamment naturels	



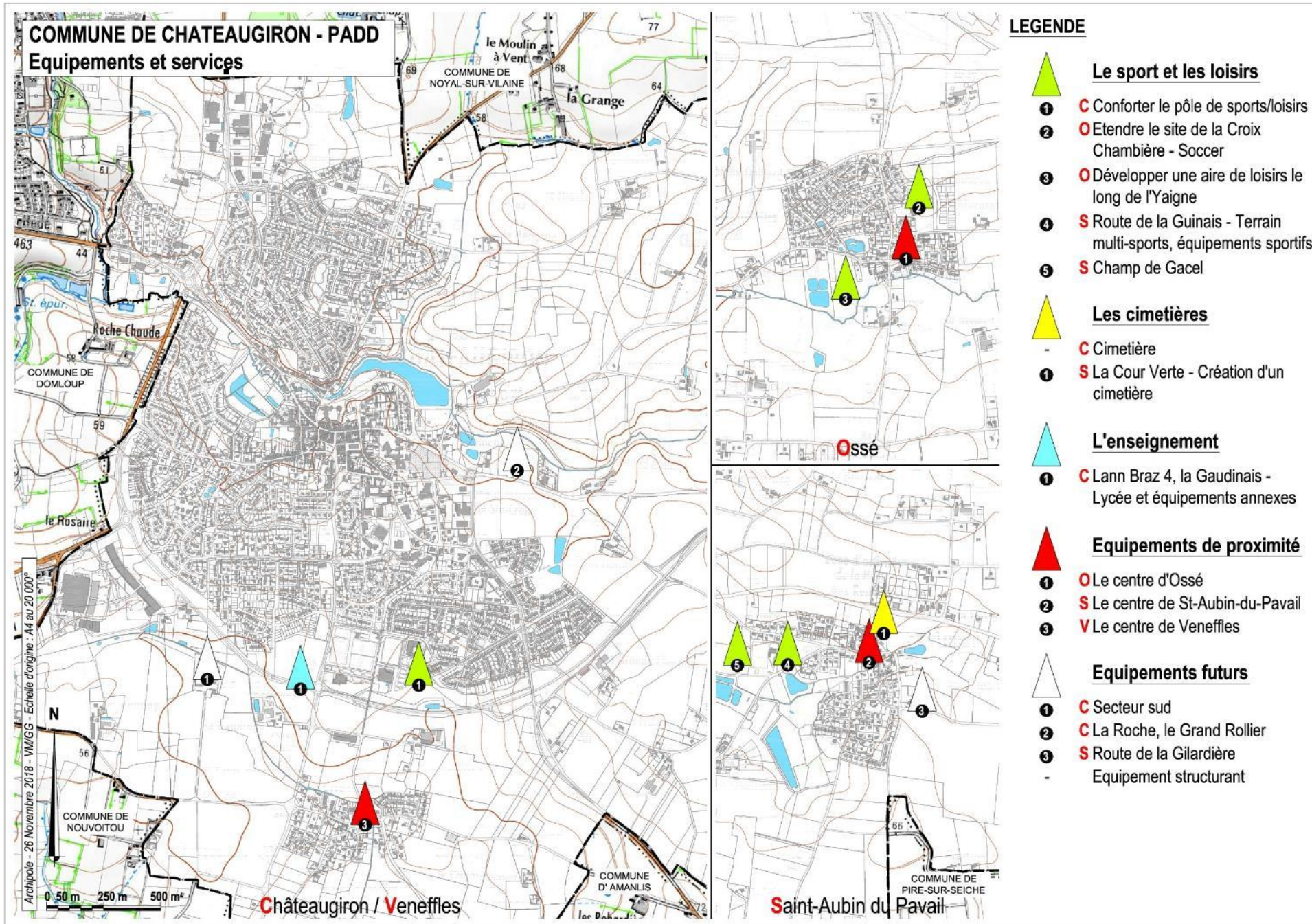
EQUIPEMENTS ET SERVICES – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT PAR UNE OFFRE COHERENTE

La commune nouvelle de Châteaugiron regroupe les communes historiques de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail, ce qui nécessite de repenser l'usage des équipements existants sur le territoire élargi.

Le diagnostic a montré que la ville de Châteaugiron possède aujourd'hui un bon niveau d'équipements et de services et conserve des possibilités de développement. A une autre échelle, Ossé et Saint-Aubin du Pavail ont également développé des équipements (écoles, terrains de sport, médiathèque, pôle enfance...), favorisant l'attractivité de ces bourgs.

OBJECTIFS

- Doter Châteaugiron d'un niveau d'équipements structurant en cohérence avec le statut de « *Pôle structurant de bassin de vie* » de la commune historique de Châteaugiron tel que défini par le SCoT.
- Favoriser les synergies avec les communes proches de Châteaugiron et à l'échelle communautaire.
- Développer la mutualisation des équipements entre Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail, et renforcer les spécificités locales.
- Conforter la vocation première des pôles d'équipements existants.
- Moderniser les structures existantes.
- Créer de nouvelles structures pour répondre aux besoins des usagers actuels et futurs.
- Développer l'accès aux services de communications électroniques.



OBJECTIFS	ACTIONS
Doter Châteaugiron d'un niveau d'équipements en cohérence avec le statut de « <i>Pôle structurant de bassin de vie</i> » de la commune historique de Châteaugiron tel que défini par le SCoT	• Permettre la création du lycée. • Conforter le pôle de loisirs existant à la Perdriots.
Favoriser les synergies avec les communes proches de Châteaugiron et à l'échelle communautaire	• Développer une offre d'équipements et de services complémentaire avec les communes de la Communauté de Communes.
Développer la mutualisation des équipements entre Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail, et renforcer les spécificités locales	• Conforter les équipements de proximité dans chacune des entités. Proposer une offre complémentaire entre Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail.
Conforter la vocation première des pôles d'équipements existants	• Conforter les pôles de sports et loisirs. • Anticiper les besoins futurs.
Moderniser les structures existantes	• Adapter les structures en fonction des besoins futurs et des publics ciblés. • Anticiper la création d'un nouveau cimetière à Châteaugiron ou son extension.
Créer de nouvelles structures pour répondre aux besoins des usagers actuels et futurs	• Prévoir la création d'un équipement au sein du secteur Sud-Est. • Prévoir la création d'un nouveau cimetière à Saint-Aubin du Pavail.
Développer l'accès aux services de communications électroniques	• Développer le numérique en priorité dans les principales zones d'extension urbaine ainsi que pour les grands équipements publics ou privés. • Assurer la cohérence des infrastructures de communication électroniques. • Subordonner les ouvertures de nouvelles zones à l'urbanisation et les opérations de renouvellement urbain en secteur urbanisé à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.