

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

- Révision approuvée le 7 octobre 2019
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 février 2023
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 3 avril 2023

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/>



ANTAK - ARCHITECTES DU PATRIMOINE

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



AMETER

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



DM.EAU

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



SOMMAIRE

➔	PREAMBULE	4
➔	LES ORIENTATIONS PARTICULIERES	14
➔	VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE NORD	15
➔	VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE OUEST	16
➔	VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE SUD	18
➔	VILLE DE CHATEAUGIRON - BEL-AIR	20
➔	VILLE DE CHATEAUGIRON - SAINTE-CROIX	23
➔	VILLE DE CHATEAUGIRON - LE GRAND ROLLIER	25
➔	VILLE DE CHATEAUGIRON - LA PERDRIOTAIS.....	27
➔	VILLE DE CHATEAUGIRON - LE GRAND LAUNAY / LA GAUDINAIS / LANN BRAZ 4.....	28
➔	VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE UNIVER / LA CROIX DOREL.....	32
➔	VILLE DE CHATEAUGIRON - ROCOMPS.....	34
➔	VILLE DE CHATEAUGIRON - RUE DE NOYAL-SUR-VILAINE.....	37
➔	VILLE DE CHATEAUGIRON - RUE AU PREVOT	39
➔	OSSE - LA ZAC DE L'YAIGNE	40
➔	OSSE - SECTEUR SUD-OUEST.....	43
➔	SAINT-AUBIN DU PAVAIL - SECTEUR NORD	44
➔	SAINT-AUBIN DU PAVAIL - LE CHAMP GACEL	46
➔	SAINT-AUBIN DU PAVAIL - SECTEUR SUD.....	48

➔ PREAMBULE

NOTE

Dans le cadre de la révision du PLU, une étude générale sur l'ensemble des secteurs de mutation (secteurs de renouvellement urbain, zones d'extension de l'urbanisation...) a été menée afin d'établir :

- un schéma d'aménagement d'ensemble garantissant la cohérence du développement urbain au sein de chaque secteur et les liens avec les quartiers environnants, que ce soit en termes de vocation (types d'occupation du sol, espaces publics, coulées vertes, espaces naturels...) ou de voies et liaisons (hiérarchisation des voies futures, carrefour à aménager, liaisons douces existantes ou à créer...),
- une programmation cohérente avec les perspectives démographiques et économiques, et les besoins en équipements.

Ces secteurs de mutation intègrent des zones d'urbanisation à long terme (2AU). Toutefois, ces zones ne figurent pas dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU puisqu'elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Néanmoins, pour garder la cohérence de l'étude générale, l'ensemble des secteurs étudiés figure à titre indicatif dans un document annexé au Rapport de présentation et intitulé « *Hypothèses d'Aménagement et de Programmation par secteur* ».

Ainsi le PLU dispose de deux documents complémentaires :

- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur** avec lesquelles les futurs projets devront être compatibles ;
- les **Hypothèses d'Aménagement et de Programmation (HAP) par secteur** montrant la cohérence d'ensemble du projet de développement et permettant de justifier la programmation ; il n'a pas de valeur d'opposabilité.

➤ Le présent document constitue les **Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur**.

Extraits de l'article L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-6 du code de l'urbanisme (extraits) :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° 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 la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Article R. 151-6 du code de l'urbanisme :

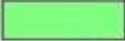
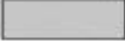
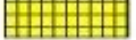
« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Ces orientations concernent les secteurs de projet dans lesquels sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir à plus ou moins long terme sur la Commune de Châteaugiron.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés d'un texte explicatif qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune de Châteaugiron. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs. Ce document est établi en cohérence avec les orientations générales du PADD. Chaque action ou opération contribue à la mise en œuvre des objectifs de solidarité et de développement durable que se fixe la Commune de Châteaugiron en matière d'aménagement urbain.

	Limite du secteur d'étude		Voie principale / Accès
Occupation du sol à dominante :			Voie secondaire / Accès
	habitat composé principalement de logements :		Lien à établir
I	- individuels		Voie tertiaire
IG	- individuels groupés		Liaison douce existante
C	- collectifs		Liaison douce à créer
	équipement		Aire de stationnement
	espace de plein air		Aménagement paysager
	activité		Retrait d'alignement
	commerce		Cohérence entre façades urbaines à constituer
	Haie, bois / Espace vert		Zone humide
	Espace public		Cours d'eau
	Carrefour à aménager		Vue à préserver

PRINCIPES D'ORGANISATION DU DOCUMENT

La présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs, qu'il s'agisse de sites de développement urbain ou de grands espaces naturels et de loisirs, est basée sur une approche synthétique et une représentation schématique des orientations poursuivies. Dans la partie concernant les secteurs de développement urbain, les opérations d'aménagement en cours ou futures sont exposées.

Chaque secteur en projet fait l'objet d'un schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'une fiche de présentation synthétique où sont décrits :

- Le site et les enjeux urbains ;
- Les principes de composition urbaine ;
- Les principaux équipements publics envisagés dans le cadre d'une opération d'ensemble, ainsi que ceux relevant de l'aménagement et de l'équipement général de la ville.

Les schémas des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentés en s'appuyant sur une légende commune aux différents projets. Cela facilite la compréhension, la lisibilité et l'application du document.

Cette légende indique sous forme de principes :

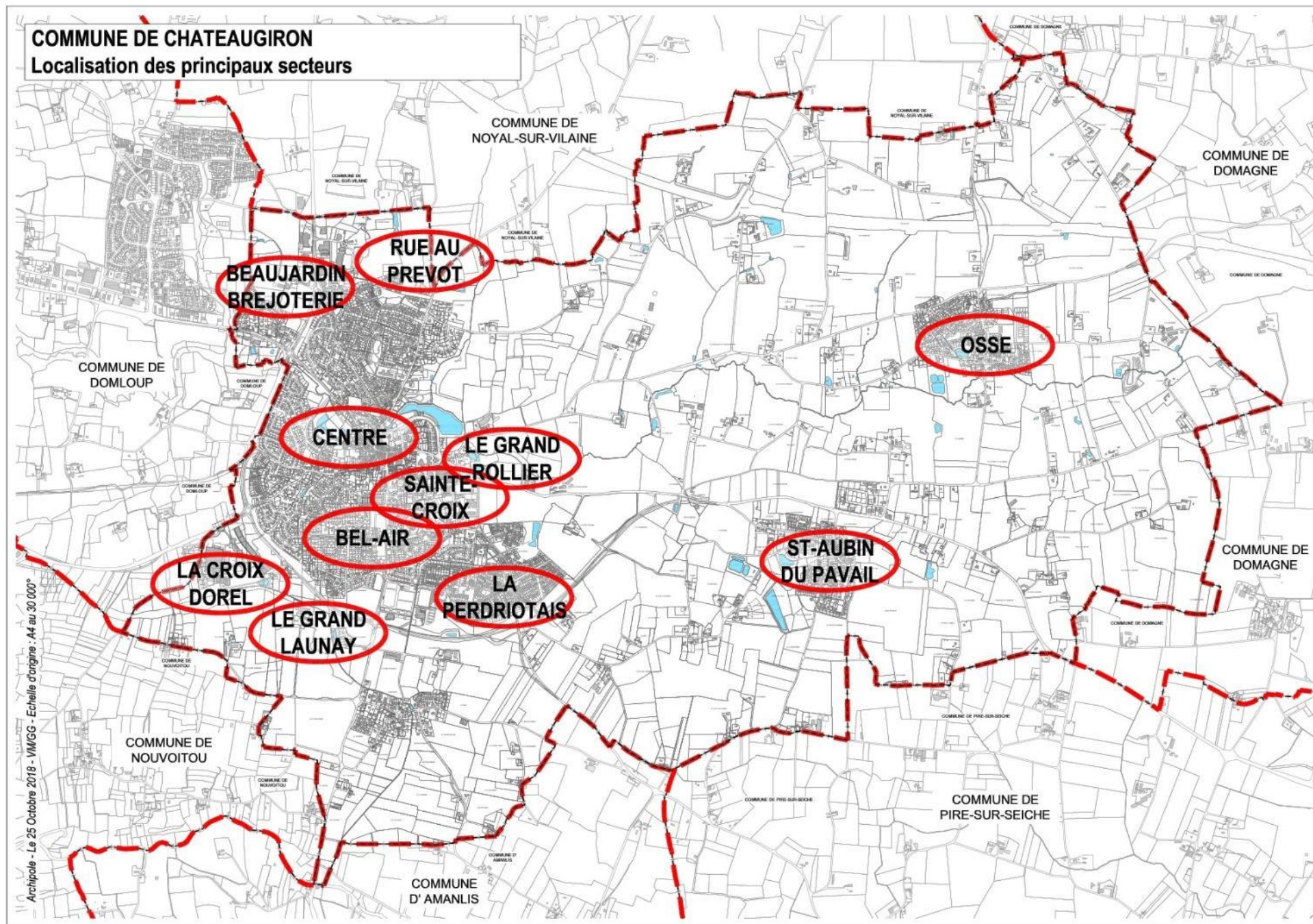
- **l'usage du sol** (espaces verts, espaces publics, secteurs constructibles...)
- **l'affectation** (activité, habitat, commerce, équipement...)
- **les liaisons** (voie principale, voie de desserte, liaison douce (piéton, vélo), accès...)
- **les continuités paysagères** (alignement d'arbres, lisière paysagère, espaces verts...)

La légende est composée des rubriques suivantes :

- les éléments de contexte : ils situent le cadre existant dans lequel vient s'inscrire le projet
- les principales affectations à conforter ou à créer : plusieurs types d'affectations sont identifiés. Il s'agit de :
 - secteur à dominante habitat,
 - secteur à dominante activité,
 - équipement commercial et de services structurants,
 - équipement d'intérêt général.

N'ont été représentées sur les schémas que les affectations dominantes. Ceci n'exclut pas la possibilité d'implantations de nature différente, l'objectif étant d'aboutir à une mixité urbaine à l'échelle du secteur concerné.

Dans certains cas, plusieurs affectations sont mixées produisant des schémas où les différentes trames se superposent les unes aux autres. Cela signifie que la vocation du secteur concerné n'est pas figée. Il pourra accueillir l'une ou l'autre fonction ou faire l'objet d'une certaine mixité intégrant les diverses affectations mentionnées sur le schéma. Lorsque les études d'urbanisme et techniques auront suffisamment précisé le projet, une composition spatiale pourra être définie permettant d'organiser et de structurer les différentes affectations figurant sur le schéma.



Les schémas précisent parfois le type d'habitat à privilégier par secteur. Là encore, il s'agit de notion large et non stricte, et qui détermine la majorité des habitations mais pas forcément toutes. Ainsi, le collectif intègre les semi-collectifs, intermédiaires... Les individuels groupés (ou maisons de ville) intègrent eux aussi des formes urbaines voisines telles que l'habitat intermédiaire, les petits lots libres...

Espaces publics à conforter ou à créer : différents types d'espaces publics sont cartographiés sur la carte générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils correspondent aux principaux espaces publics ou espaces verts et de loisirs qui entrent dans la structuration des projets à l'échelle de la ville et des quartiers (espaces publics majeurs ou de proximité, axes principaux...) et qui devront faire l'objet d'une requalification à court, moyen ou long terme.

Les infrastructures liées aux déplacements : sont identifiés les principes de voies et de desserte, les accès, les parcs de stationnement à conforter ou à créer, ainsi que les cheminements piétons-cycles... L'ensemble de ces éléments fournit des indications sur l'articulation et la complémentarité entre les opérations d'aménagement et les politiques de déplacements menées à l'échelle de l'agglomération, de la ville et des quartiers.

TEMPORALITE ET PHASAGE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Cependant, le croisement des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

PORTEE REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEURS

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conforme aux dispositions réglementaires du PLU (Plan de zonage et Règlement).

Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Les cartes sont volontairement schématiques. Elles ne définissent pas des superficies ni des géométries précises, mais des intentions en terme d'occupation du sol. De même, les liaisons figurant sur les cartes correspondent à des principes de raccordement et non à des tracés précis.

DEFINITIONS

La notion de « **logements aidés** » utilisée dans le présent document englobe le locatif social et l'accès sociale (PLUS/PLAI/PSLA).

Pour le **calcul de la densité** on se référera à la définition du SCoT :

« Les principes de calcul de la densité sont les suivants : la densité est calculée sur la base de périmètre de l'opération duquel sont déduits :

- les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives,
- et l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant : $\text{Surface de plancher d'un équivalent/logement} = \frac{\text{Surface de plancher totale affectée aux logements}}{\text{Nombre total de logements}}$. À défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70 m².

Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle.

La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés. »

Le SCoT précise que les objectifs de densité « peuvent être modulés sur plusieurs sites dès lors qu'ils sont intégrés à une même opération d'aménagement d'ensemble ».

Note :

En application des articles L. 122-1-15 et R. 122-5 du Code de l'urbanisme, certaines opérations ne sont pas soumises aux orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT. Il en est ainsi des 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 inférieur à 5 000 mètres carrés. Toutefois, dans ces cas particuliers, le nombre de logements minimum ou la densité minimale affichée par les OAP du PLU s'appliquent.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Pour éviter l'éparpillement du **commerce alimentaire**, le changement de destination vers ce type de commerce n'est autorisé que dans les secteurs **UEb/UAb** et dans les « *Périmètres de centralité urbaine* » figurant au Plan de zonage.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DES SECTEURS UAA ET 1AUAA

Dans les secteurs **UAA** et **1AUAA** figurant au Plan de zonage, la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail* » est autorisée. Elle regroupe les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Afin de favoriser le maintien des commerces de proximité présents dans les centres, seules les activités commerciales répondant aux critères ci-après sont autorisées dans les secteurs **UAA** et **1AUAA**.

Pour les besoins courants, dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, des créations exceptionnelles de surfaces commerciales pourront avoir lieu si tous les critères suivants sont satisfaits :

- s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités,
- être déconnectées des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes,
- s'inscrire dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine,
- en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial.

Les mêmes orientations s'appliquent aux extensions limitées des commerces existants.

S'agissant des besoins occasionnels et exceptionnels, des créations de petites surfaces commerciales et des extensions limitées des commerces existants pourront avoir lieu, à titre exceptionnel, si tous les critères suivants sont satisfaits :

- répondre à leur modernisation,
- s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités,
- en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial,
- améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings,
- limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux (ressource en eau, énergie, déchets, économie de l'espace...).

Dans tous les cas, ces créations et extensions devront respecter les dispositions sur l'amélioration qualitative des sites et des équipements commerciaux

Ainsi, les projets d'extension ou de création devront rechercher :

- une amélioration de l'accessibilité globale du site,
- une amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère des équipements commerciaux,
- la limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux,
- la densité des aménagements commerciaux, dans une logique d'économie de l'espace.

De plus, l'extension des constructions liées à une activité commerciale existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

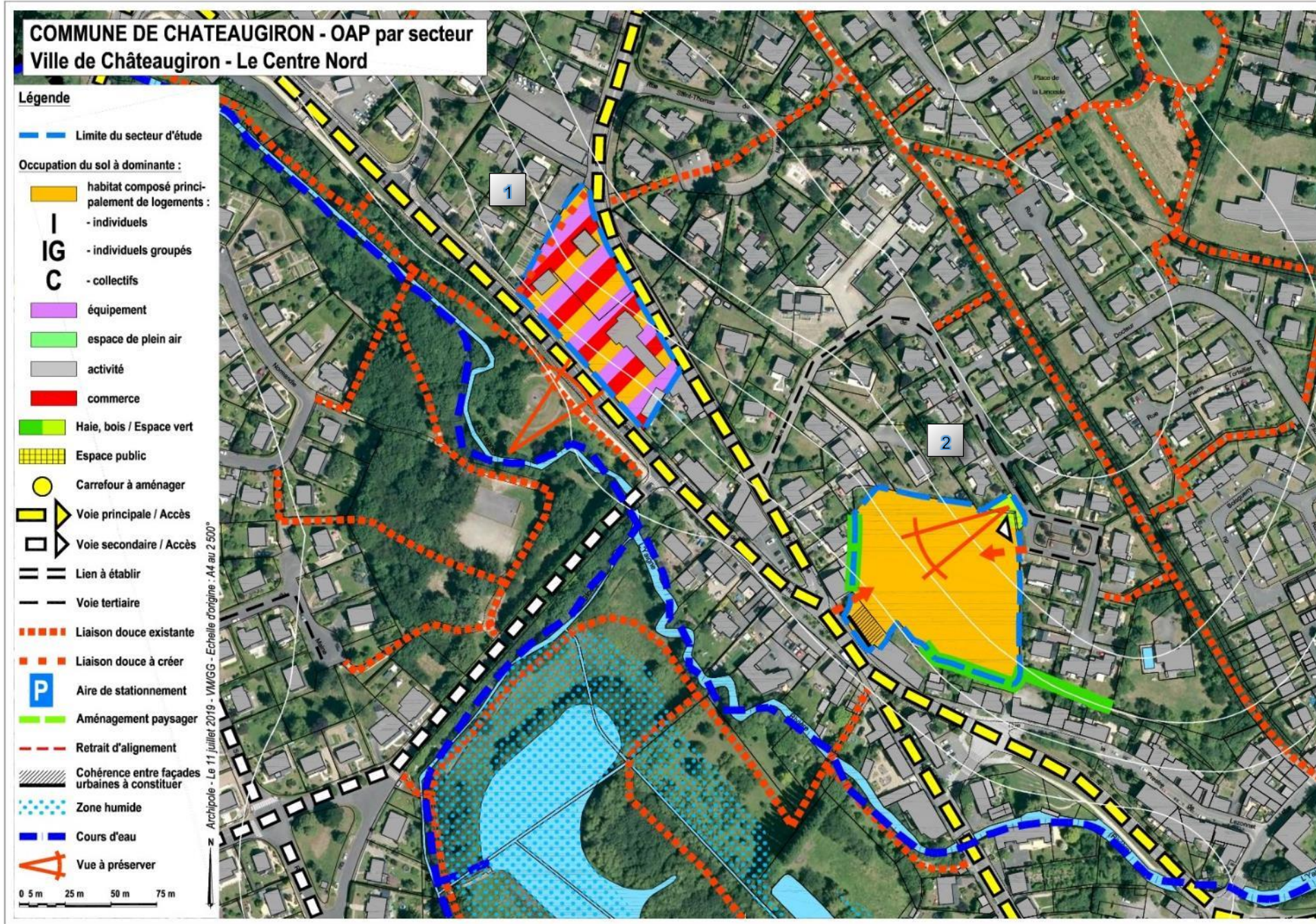
PRINCIPES S'IMPOSANT AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEURS

La plantation et le développement des **plantes invasives** figurant dans la liste en annexe du Règlement du PLU sont limités : les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives figurant en annexe du Règlement du PLU sont interdites ; celles classées en priorité n°2 sont déconseillées (elles pourront être plantées avec parcimonie).

Les projets d'aménagement devront rechercher des solutions en faveur de **la réduction de la consommation énergétique**. Ils devront privilégier une orientation favorable à l'apport d'énergie solaire pour les constructions, en prenant en compte les pentes de terrain et la portée d'ombre.

En complément, des solutions en faveur de **la production d'énergie renouvelable** pourront être étudiées.

Les projets d'aménagement devront rechercher **des modes de gestion alternatifs au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales** (voir les annexes sanitaires figurant en annexe du présent PLU).



➔ LES ORIENTATIONS PARTICULIERES

➔ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE NORD

DESCRIPTION DU SITE

- 1 Entre l'entrée de ville rue de Rennes et la rue de Noyal-sur-Vilaine se trouve plusieurs constructions inoccupées. Le bâtiment correspondant à l'ancienne école des filles (FRAC) a un caractère patrimonial. La topographie du site est très prononcée. Les plantations le long de la rue de Rennes dissimulent en partie l'ancienne école, mais l'aménagement de l'espace vert le long de l'Yaigne offre un recul qui permet de percevoir ce bâtiment qui surplombe la vallée de l'Yaigne.
- 2 Un autre terrain à proximité connaît également une forte topographie. Il se situe entre la rue de Foucybourde qui dessert un petit lotissement, et le faubourg au niveau du carrefour entre la rue de Rennes et la rue de Noyal-sur-Vilaine. Ce terrain constitue un cœur d'îlot libre de toute construction. Compte-tenu du relief important, sa partie haute offre une vue dégagée.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Préserver et mettre en valeur l'ancienne école des filles.
- Revaloriser ce secteur.
- Compléter le maillage de liaisons douces.
- Conforter un cœur d'îlot.
- Poursuivre la forme urbaine du faubourg.
- Mettre en valeur les vues.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

- 1 **Site entre la rue de Rennes et la rue de Noyal-sur-Vilaine**
 L'objectif est de retrouver une nouvelle vocation à l'ancienne école des filles en lui conservant une fonction d'équipement et/ou de commerce et/ou en lui permettant d'accueillir du logement (exemple : projet de restauration/hôtellerie...). Il s'agit également de trouver un équilibre entre le maintien d'une entrée de ville verte, et le souhait de renforcer la visibilité de ce patrimoine depuis l'espace public.
 Une attention particulière à la qualité architecturale des futures constructions sera nécessaire pour prendre en compte la proximité de l'ancienne école des filles et son caractère patrimonial.
 Le projet établira un cheminement entre la liaison douce provenant de la rue Saint-Thomas du Ronceray, et la rue de Rennes, pour renforcer le lien entre les lotissements et la vallée de l'Yaigne (le tracé figurant sur la carte des OAP est indicatif).

Si le programme prévoit de l'habitat, la densité sur cette partie devra respecter un minimum de 30 logements à l'hectare.

- 2 **Site entre la rue de Foucybourde et le carrefour rue de Rennes / rue de Noyal-sur-Vilaine**
 L'occupation principale est dédiée à de l'habitat. La construction en contrebas devra poursuivre la cohérence urbaine de faubourg. Le plan de composition devra tenir compte de la vue.
 Le projet établira une liaison douce entre la rue de Foucybourde et la rue de Rennes.

La densité devra respecter un minimum de 17 logements à l'hectare.

COMMUNE DE CHATEAUGIRON - OAP par secteur Ville de Châteaugiron - Le Centre Ouest

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

- I - individuels
- IG - individuels groupés
- C - collectifs

équipement

espace de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

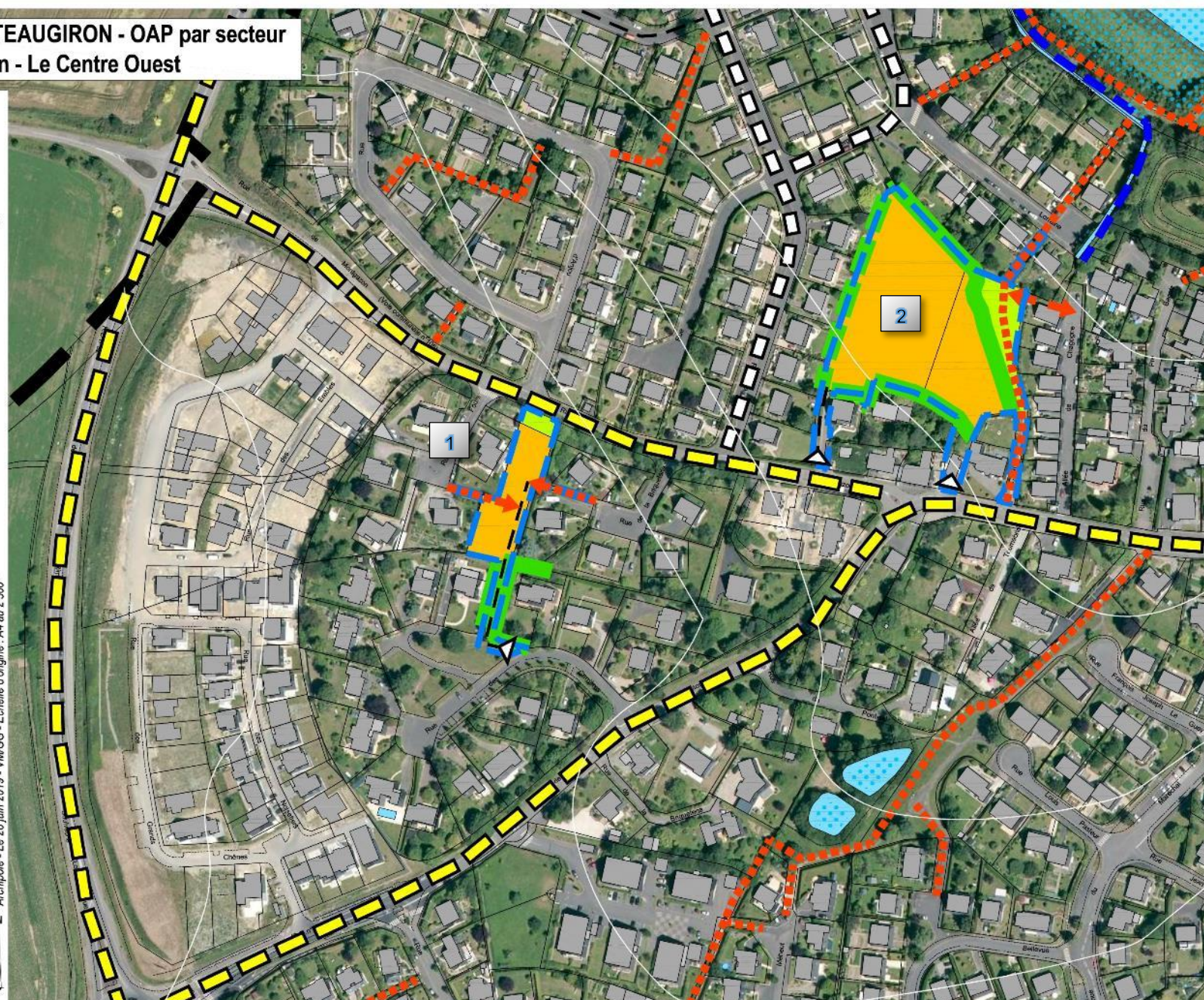
Zone humide

Cours d'eau

Vue à préserver

0 5 m 25 m 50 m 75 m

Archipôle - Le 26 juin 2019 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500"



➔ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE OUEST

DESCRIPTION DU SITE

- 1 Ce secteur correspond à un cœur d'îlot en contre-bas de l'entrée de ville Ouest, rue de Montgazon.
Des liaisons douces le desservent à partir de la rue des Fours, de la rue de la Briqueterie et de la rue des Carrières. Ce dernier accès est en partie arboré.
Le tissu urbain environnant est constitué de maisons individuelles sur lots libres.
- 2 Situé en cœur d'îlot entre l'entrée de ville rue de Montgazon, et la rue de Provence, la rue de Lorraine et l'allée de Chagogne, ce secteur dit de la « Briqueterie » se trouve au cœur d'un quartier pavillonnaire. Il tire son nom de la présence d'une ancienne briqueterie. Le terrain se divise entre une partie arborée à l'Est et un espace dégagé à l'Ouest. Un chemin traverse ce secteur et permet de rejoindre la zone humide de la Glaume.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- 1
 - Conforter un secteur d'habitat en optimisant le foncier.
 - Organiser un accès sécurisé.
 - Préserver les liaisons entre les trois voies d'accès.
 - Maintenir un caractère vert au Sud de l'entrée de ville.
- 2
 - Conforter un cœur d'îlot.
 - Définir les accès.
 - Préserver la liaison douce et poursuivre le maillage doux.
 - Protéger la haie centrale associée à la liaison douce et les arbres en périphérie.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1 Le cœur d'îlot rue des Carrières

0,2ha

L'accès au site se fera par le Sud, à partir de la rue des Carrières. Une partie des arbres le long de cet accès pourra être intégré au parti d'aménagement. Dans tous les cas, cet accès devra assurer une jonction avec les deux cheminements conduisant l'un à la rue des Fours, et l'autre à la rue de la Briqueterie, et desservir l'ensemble de ce cœur d'îlot.

La trame verte le long de la rue de Montgazon devra être préservée, voire confortée, tant pour sa valeur paysagère que écologique.

Le programme devra respecter un minimum de 2 logements.

2 Le cœur d'îlot de la Briqueterie

0,7ha

La vocation de ce secteur est l'accueil d'habitations à l'Ouest et de préserver une partie verte à l'Est, en accompagnement du chemin existant. Les arbres existants en limite du secteur seront à préserver voire à compléter afin d'assurer une bonne intégration paysagère avec les voisins, et maintenir la fonction écologique liée à ces haies.

En particulier, l'aménagement veillera à garantir le bon fonctionnement hydrographique lié à la tête du bassin versant du ruisseau situé à proximité.

Deux accès carrossables sont envisagés à partir de la rue Montgazon/rue Dorel tels qu'ils apparaissent graphiquement ; d'autres accès en complément ou en substitution sont autorisés. La continuité piétonne vers la Glaume devra être assurée. En complément, une liaison douce nouvelle pourra raccorder le chemin à l'allée de Chagogne.

La densité devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare.

COMMUNE DE CHATEAUGIRON - OAP par secteur Ville de Châteaugiron - Le Centre Sud

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

- individuels

- individuels groupés

- collectifs

équipement

espace de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

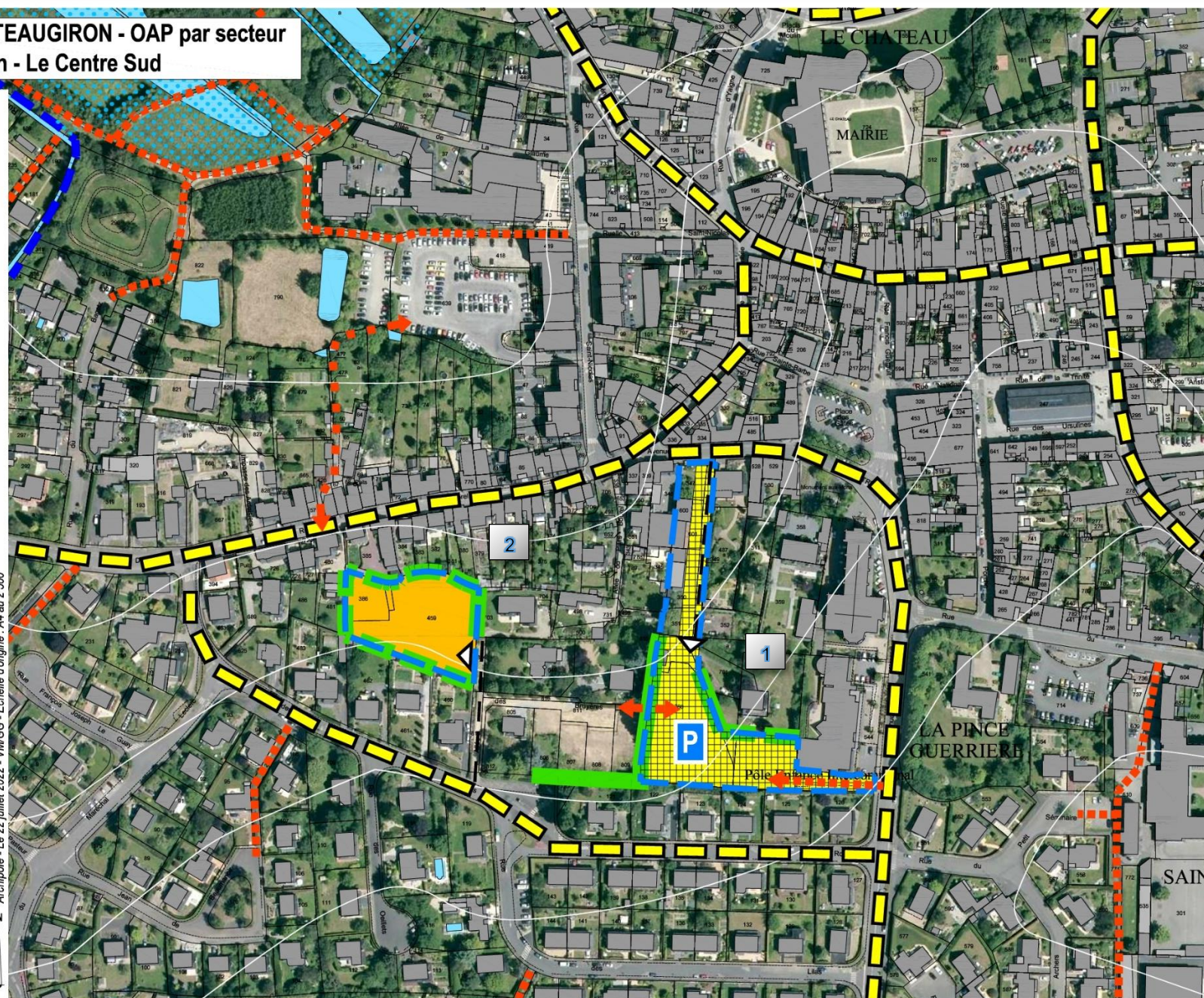
Zone humide

Cours d'eau

Vue à préserver

0 5 m 25 m 50 m 75 m

Archipôle - Le 22 juillet 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



➔ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE SUD

DESCRIPTION DU SITE

1 A proximité immédiate du centre-ville et de la place des Gâtes, se trouvent des cœurs d'ilots non urbanisés, derrière le pôle enfance intercommunal et entre la rue Dorel et la rue des Violettes.

2 La place des Gâtes a perdu son rôle de place au profit d'une aire de stationnement. Une étude d'aménagement vise à concilier les besoins en stationnement du centre, et le retour d'une véritable fonction d'espace public de la place des Gâtes.

1 Le secteur en cœur d'ilot derrière le pôle enfance dispose de deux accès, l'un carrossable à partir de la rue Dorel, l'autre piéton à partir de l'avenue Pierre Le Treut. En complément, un nouveau chemin est en cours d'aménagement à l'Est du site.

2 L'autre secteur en cœur d'ilot est actuellement enclavé.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de stationnement autour du centre-ville.
- Conforter le maillage piéton existant.
- Optimiser l'usage du foncier des cœurs d'ilots.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1 Le cœur d'ilot derrière le pôle enfance intercommunal

0,5ha
Ce secteur est principalement dédié à une aire de stationnement. L'accès voiture se fera à partir de la rue Dorel en réaménageant l'entrée. On privilégiera un traitement de type espace partagé piéton/vélo/voiture. Les deux accès doux existants seront maintenus ; toutefois, celui provenant de l'avenue Pierre Le Treut pourra être transformé en une voie à sens unique. L'aménagement des accès au secteur devra renforcer la perception du cœur d'ilot.

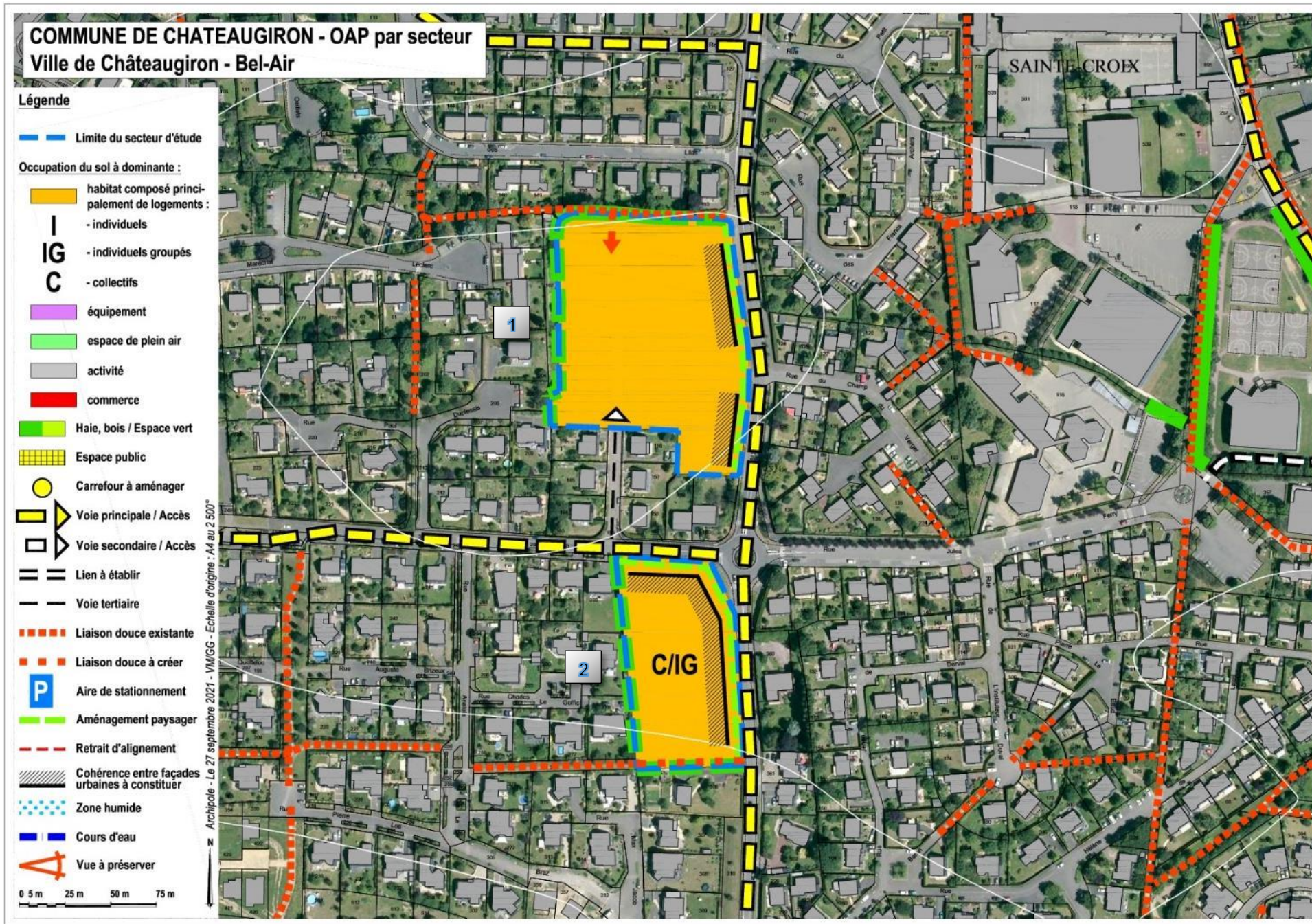
Les pourtours du cœur d'ilot seront paysagers afin d'assurer l'intégration de l'aménagement par rapport aux voisins. Les haies existantes seront préservées tant pour leur caractère paysager que pour leur fonction écologique

2 Le cœur d'ilot entre la rue Dorel et la rue des Violettes, allée des Bruyères

0,3ha
Ce secteur sera desservi soit à partir de l'allée des Bruyères comme indiqué graphiquement, soit par tout autre possibilité d'accès.

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat dense de type petits lots libres, maisons de ville, intermédiaire et/ou petit collectif.

La densité devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare.



⇒ VILLE DE CHATEAUGIRON - BEL-AIR

DESCRIPTION DU SITE

1

2

Deux secteurs de renouvellement urbain se trouvent le long de l'entrée de ville avenue Pierre le Treut, l'un sur d'anciens petits collectifs aujourd'hui démolis, l'autre sur les bâtiments d'entrepôts du département.

Ces terrains forment l'interface entre un quartier d'habitations individuelles et l'une des entrées de ville majeure de Châteaugiron.

Il existe plusieurs liaisons douces à proximité des sites, dont l'une provenant de la rue Anatole le Braz, ne trouve pas de débouché sur l'avenue Pierre le Treut.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville.
- Développer une mixité d'habitat à l'échelle du quartier.
- Poursuivre le réseau de liaisons douces existantes.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Ces deux sites ont pour vocation l'accueil d'habitations.

Une attention particulière sera apportée à la composition urbaine, à la qualité architecturale et aux aménagements le long de l'avenue Pierre le Treut qui constitue une entrée de ville majeure dont le caractère urbain devra être renforcé. L'angle avec l'avenue René Descartes devra faire l'objet d'un soin particulier.

Les haies existantes en limite de ces opérations devront être préservées, tant pour assurer une bonne intégration paysagère que pour conserver leur qualité écologique. En complément sur les limites ne bénéficiant pas de haies, un traitement paysager sera à prévoir.

1

Le site rue des Primevères

1,3ha

Un accès est à prévoir à partir de la rue des Primevères. En complément, d'autres accès sont également possibles à partir de l'avenue Pierre le Treut.

Le secteur devra prévoir un raccordement doux sur la liaison douce existante au Nord.

A l'échelle de l'opération, la densité devra respecter un minimum de 70 logements à l'hectare, et 90% de logements aidés.

2

Le site à l'angle de l'avenue Pierre le Treut et de l'avenue René Descartes

0,7ha

A l'occasion de l'aménagement de ce secteur, la liaison douce provenant de la rue Anatole le Braz devra trouver un débouché sur l'avenue Pierre le Treut. Le tracé reste à préciser et figure de manière indicative sur la carte des OAP.

La densité devra respecter un minimum de 65 logements à l'hectare, et 100% de logements aidés.

COMMUNE DE CHATEAUGIRON - OAP par secteur Ville de Châteaugiron - Sainte-Croix

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

I habitat composé principalement de logements :
- individuels

IG - individuels groupés
C - collectifs

é équipement
e espace de plein air
a activité
c commerce

H Haie, bois / Espace vert
E Espace public

C Carrefour à aménager

V Voie principale / Accès
v Voie secondaire / Accès

L Lien à établir
t Voie tertiaire

L Liaison douce existante
L Liaison douce à créer

P Aire de stationnement
A Aménagement paysager

R Retrait d'alignement
C Cohérence entre façades urbaines à constituer

Z Zone humide
C Cours d'eau

V Vue à préserver

0 5 m 25 m 50 m 75 m

Archipôle - Le 26 juin 2019 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°

N

LE G

SAINTE-CROIX

1

2

P

I/IG

C

C/IG

IG

⇒ VILLE DE CHATEAUGIRON - SAINTE-CROIX

DESCRIPTION DU SITE

1

2

Le quartier de Sainte-Croix s'est développé en continuité Est du centre-ville. A l'origine, il se trouvait en périphérie de la ville, mais le développement urbain a enserré le quartier dans un contexte de plus en plus résidentiel. La vocation initiale de Sainte-Croix en zone d'activités devient problématique par rapport au fonctionnement urbain de la ville. Des mutations ponctuelles ont déjà fait évoluer ce secteur, sans répondre à un schéma d'aménagement d'ensemble.

Actuellement, plusieurs terrains le long de l'entrée de ville rue des Bluteaux et le long de l'avenue du Piré sont en train de muter.

Le site présente une pente naturelle relativement importante, aménagée par une succession de plateaux.

A proximité du quartier se trouvent de nombreux équipements, dont des équipements scolaires, de sport et de loisirs. La desserte de ces établissements par cars et en particulier la desserte scolaire pourrait être améliorée, et surtout mieux organisée de façon à faciliter l'accès à ces établissements et à mieux relier les différents modes de transport entre eux (piéton, vélo, voiture, bus...).

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Faciliter et organiser la mutation progressive du quartier de Sainte-Croix.
- Développer de façon cohérente un nouveau quartier à vocation mixte, en compatibilité avec un quartier d'habitation.
- Réaliser une « greffe urbaine » par rapport au centre-ville.
- Anticiper l'aménagement d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM).
- Programmer une densité renforcée autour du PEM.
- Conforter les axes principaux et l'entrée de ville rue des Bluteaux.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1

Le quartier de Sainte-Croix

Le renouvellement urbain de ce quartier se fera progressivement, en fonction des opportunités de mutation. Pour assurer la cohérence d'ensemble de l'évolution de ce quartier, une étude générale a défini les lignes directrices du développement de ce quartier.

Les OAP traduisent ces principes.

La vocation principale à terme sera un quartier d'habitation, dense, avec la possibilité d'accueillir ou de maintenir des activités compatibles avec un quartier résidentiel (tertiaire, service). En complément, de nouveaux équipements pourront également être implantés.

Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale et à la composition urbaine qui devra renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville rue des Bluteaux et de l'avenue de Piré, et annoncer visuellement le nouveau quartier de Sainte-Croix.

Pour traiter les différences de niveaux et assurer une intégration paysagère des futures constructions, deux axes verts Nord-Sud (voir carte) seront à paysager. Elles seront le support de liaisons douces. Chaque opération située à côté de ces axes verts devra prévoir un lien sécurisé entre la liaison douce Nord-Sud et la voie d'accès à l'opération, pour établir des continuités Est-Ouest, depuis l'avenue de Piré jusqu'à la rue de Sainte-Croix, en passant par la rue des tisserands.

La rue des Tisserands devra être aménagée avec une liaison douce sécurisée, et des plantations d'arbres. Certains carrefours pourront être aménagés pour permettre la circulation des cars, en fonction des itinéraires retenus.

La densité devra respecter un minimum de 45 logements à l'hectare, et un minimum de 25% de logements aidés.

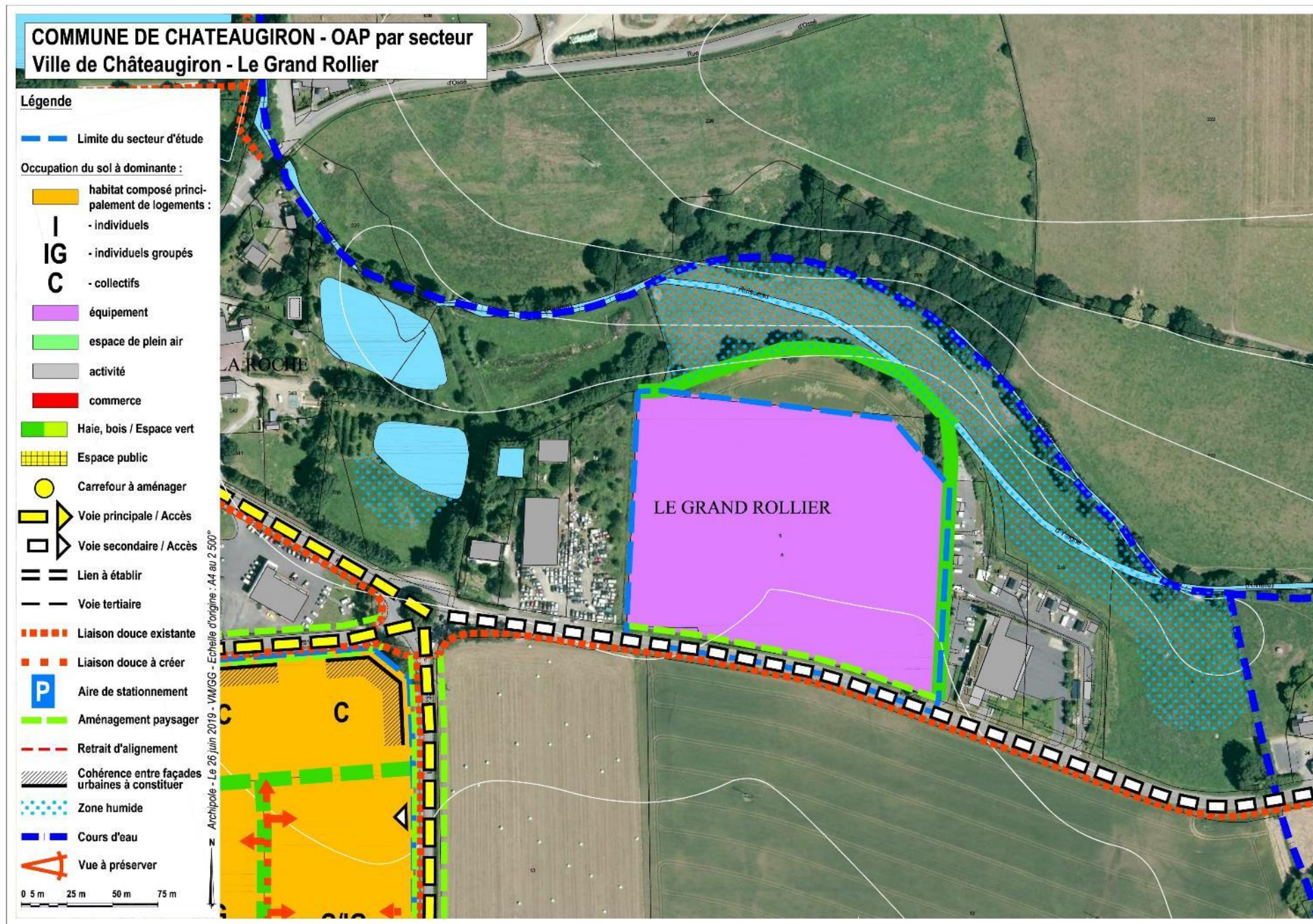
2

Le PEM

Un Pôle d'Echange Multimodal devra être programmé à proximité des équipements scolaires.

5,4ha

0,5ha



➔ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE GRAND ROLLIER

DESCRIPTION DU SITE

Le secteur du Grand Rollier regroupe un dépôt de véhicules à l'Ouest, et à l'Est, le centre d'incendie et de secours, et l'aire d'accueil des gens du voyage. Encore plus à l'Est se trouve également le site d'exploitation agricole du Grand Rollier qui donne le nom à ce secteur.

La rue des Rolliers ne débouche plus à l'Est sur la RD 463 pour les automobilistes. Elle joue un rôle de desserte locale, et permet de rejoindre à vélo Ossé et Saint-Aubin du Pavail.

Au Nord se trouve le cours d'eau de l'Yaigne qui est accompagné par une zone humide, une belle haie, et plus au Nord, un bois. L'Yaigne présente un risque local d'inondation.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter le pôle d'équipements.
- Poursuivre l'aménagement paysager des abords de la rue des Rolliers.
- Prendre en compte le risque d'inondation.
- Préserver le cadre naturel et la continuité du corridor écologique associé à l'Yaigne.

2.5ha

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Ce secteur est dédié à l'accueil de nouveaux équipements. A titre d'exemple, il pourrait accueillir les services techniques de la ville nouvelle de Châteaugiron sur un secteur qui reste proche des bourgs d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail.

L'aménagement de ce secteur sera l'occasion de traiter les abords de la rue des Rolliers afin d'en améliorer l'aspect. Les haies existantes en limites du secteur seront conservées voire complétées, tant pour leur valeur paysagère que environnementale.

Bien que les zones humides soient plus au Nord, le futur projet ne devra pas porter atteinte à leur bon fonctionnement ni à leur qualité, et devra préserver la continuité du corridor écologique associé à l'Yaigne.

Même si le risque d'inondation se trouve hors du périmètre, sa présence ne devra pas être ignorée.

Légende

— — — Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

 habitat composé principalement de logements :

1 - individus

IG - individuels groupés

C - collectifs

 équipement

 espace de plein air

activité

commerce

 Haie, bois / Espace vert

 Espace public

Carrefour à aménager

 Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

==== Lien à établir

— — — — Voie tertiaire

..... Liaison douce existante

■ ■ ■ ■ ■ Liaison douce à créer

P Aire de stationnement

Aménagement paysager

----- Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

 **Zone humide**

— — — Cours d'eau

 **Vue à préserver**

0 10 m 50 m 100 m 150 m

z Archipole - Le 26 juin 2019 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000°

⇒ VILLE DE CHATEAUGIRON - LA PERDRIOTAIS

DESCRIPTION DU SITE

Le secteur de la Perdriotaïs fait actuellement l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée. Le programme est pratiquement finalisé, mais il reste deux éléments à construire. L'un en terme d'habitat le long de l'entrée de ville avenue de Piré ; l'autre pour l'accueil d'un équipement rue du Centaure, à proximité de l'école maternelle, du stade et de l'espace aquatique.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Finaliser la réalisation du programme de la ZAC de la Perdriotaïs.
- Conforter l'entrée de ville avenue de Piré.
- Conforter le pôle d'équipements au Sud de la ville.
- Prendre en compte le risque lié à la canalisation gaz.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Il reste deux programmes à réaliser sur la ZAC de la Perdriotaïs :

1

Secteur avenue de Piré

La vocation de ce site est d'accueillir de l'habitation dense (lots denses...) afin de marquer l'entrée de ville avenue de Piré. Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale et à la composition urbaine qui devra renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville.

La haie au Nord du site devra être préservée, tant pour ses qualités paysagères qu'écologiques.

Les voies et liaisons douces desservant ce secteur devront être conçues de façon à permettre à terme un prolongement vers le secteur situé au Nord.

0,3ha

A titre d'information, le programme de la ZAC prévoit en 2019 sur ce secteur la construction de 18 logements (chiffre susceptible d'évolution).

2

Secteur rue du Centaure

Ce site est dédié à accueillir un équipement. Celui-ci devra tenir compte des servitudes liées à la canalisation gaz.

On cherchera à favoriser la mutualisation des aires de stationnement entre les différents équipements existants autour du site.

L'aménagement veillera à garantir le bon fonctionnement hydrographique lié à la tête du bassin versant du ruisseau situé à proximité.

0,4ha

COMMUNE DE CHATEAUGIRON - OAP par secteur Ville de Châteaugiron - Le Grand Launay

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

espace de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

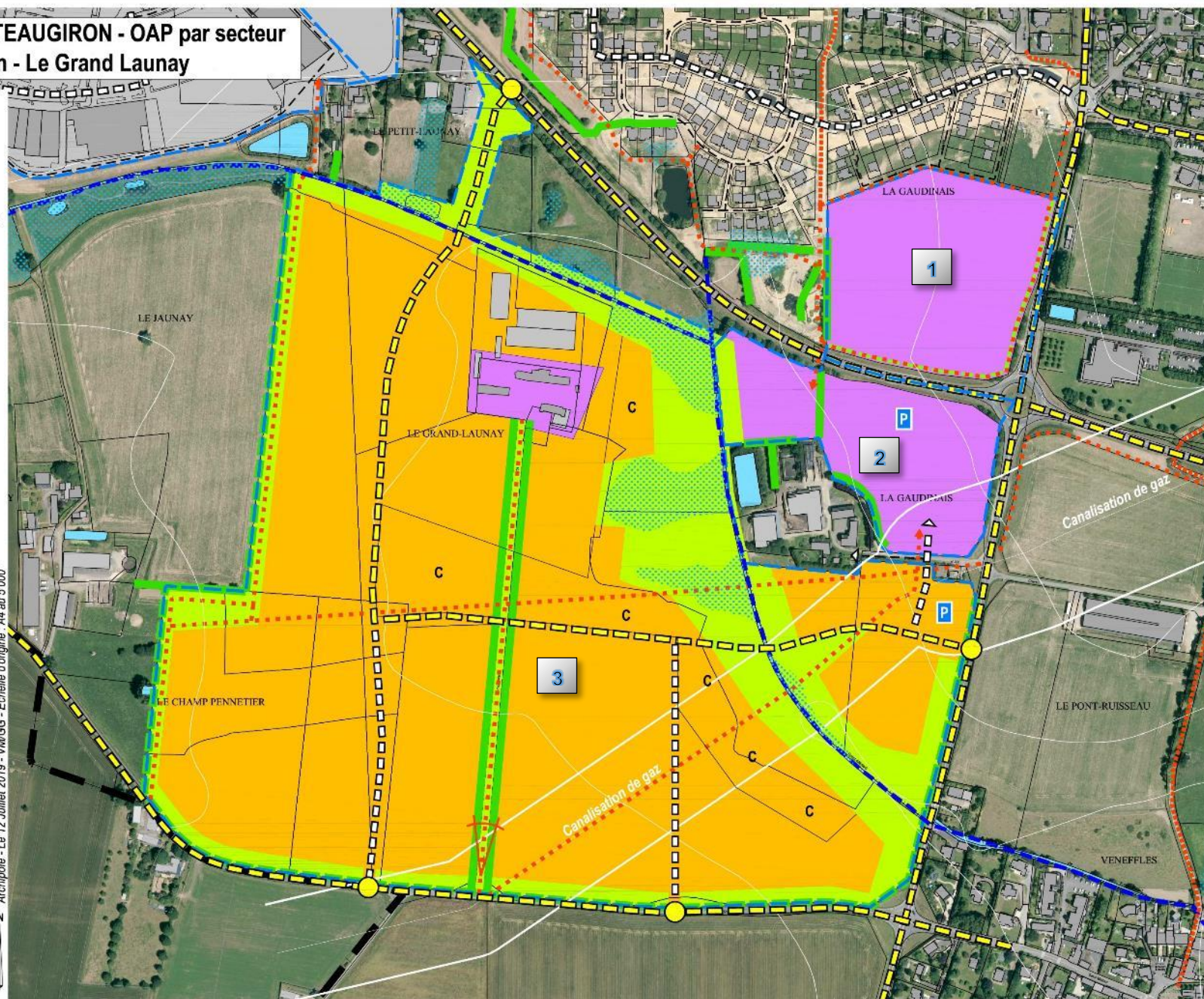
Zone humide

Cours d'eau

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 12 Juillet 2019 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000^e



➔ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE GRAND LAUNAY / LA GAUDINAIS / LANN BRAZ 4

DESCRIPTION DU SITE

L'entrée Sud de la ville, avenue Pierre le Treut, se caractérise au niveau du carrefour avec la RD 493, par la présence d'un pôle d'équipements. Un terrain libre à l'Ouest de l'entrée de ville constitue une réserve pour un futur lycée. Le récent lotissement Lann Braz 4 offre des possibilités d'accès à ce terrain.

Il existe un passage piéton souterrain qui franchit la RD 493 au niveau de la Gaudinais.

Au Sud de la RD 493 se trouve deux sites composés de corps de fermes ayant un caractère patrimonial : le Grand Launay et la Gaudinais. Une allée cavalière conduit au Grand Launay.

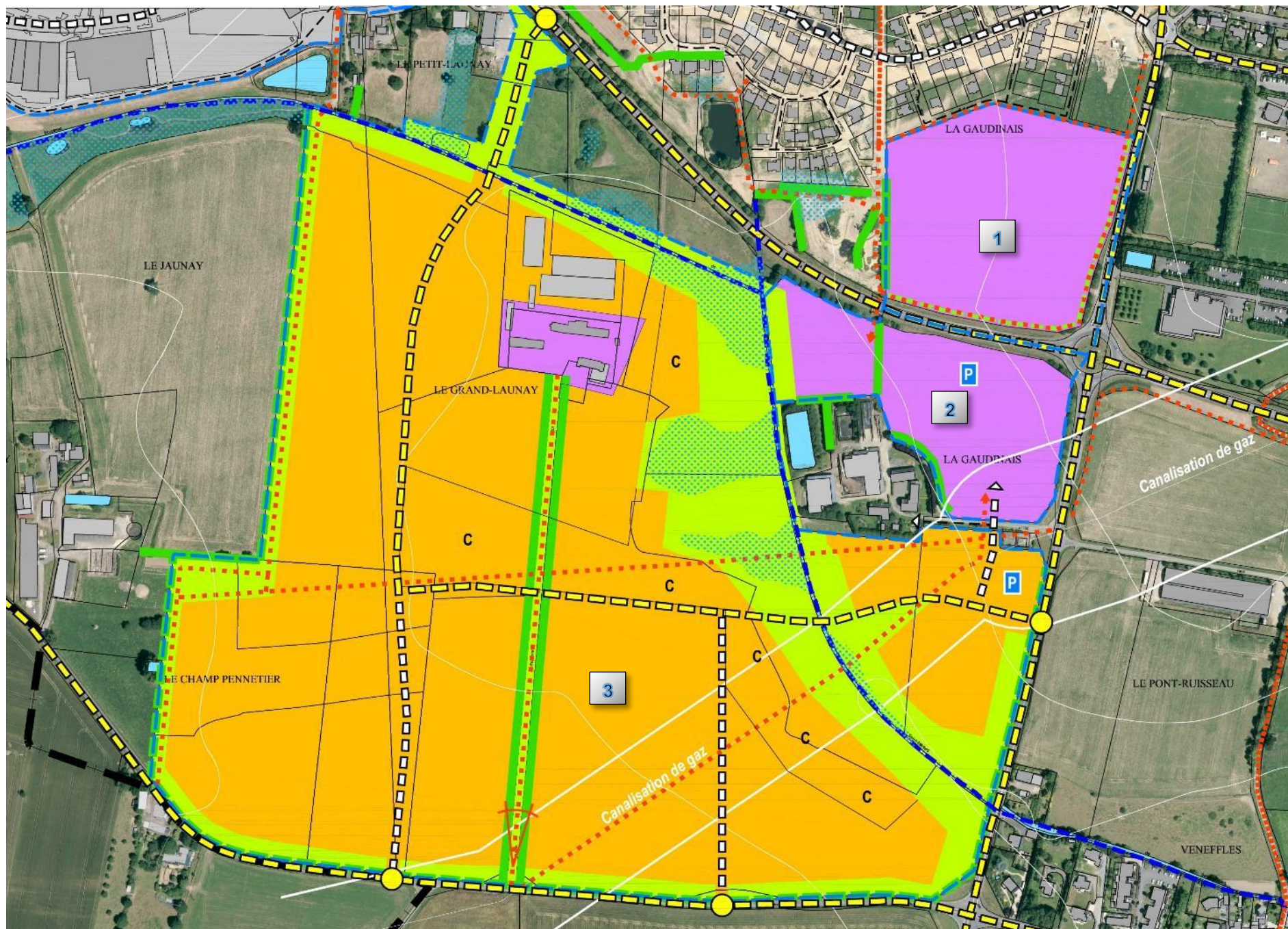
Le site est traversé par le ruisseau de Saint-Médard accompagné de zones humides et, au Nord du Grand Launay, de haies. Le reste du secteur est principalement occupé par des champs cultivés.

Notons également la présence d'une canalisation gaz qui travers le Sud-Est du secteur.

Autour du secteur se trouvent au Nord-Ouest le centre Univer, à l'Ouest la ferme du Jaunay, et au Sud-Est le village de Veneffles.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Créer un nouveau quartier en extension Sud de Châteaugiron, vers Veneffles.
- Intégrer l'allée cavalière au parti d'aménagement.
- Concilier le principe de continuité du corridor écologique associé au vallon de Saint-Médard avec les besoins d'aménagement de la ZAC (aménagements de franchissements...).
- Restaurer le milieu naturel autour du ruisseau de Saint-Médard et des zones humides.
- Mettre en valeur le patrimoine architectural.
- Prendre en compte le risque lié à la canalisation gaz.
- Assurer des accès sécurisés et poursuivre le réseau de liaisons douces.
- Renforcer les entrées de ville.
- Offrir les conditions d'accueil du lycée sur le secteur de Lann Braz 4.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1 Secteur de Lann Braz 4

4,3ha

Le terrain dédié à l'accueil du lycée pourra être desservi directement à partir de l'avenue Pierre le Treut et/ou depuis le lotissement Lann Braz 4.

Afin de sécuriser le lien entre le futur lycée et le pôle d'équipements, le franchissement de l'avenue Pierre le Treut pourra faire l'objet d'un aménagement.

Une attention particulière sera portée à la composition urbaine et à la qualité architecturale des bâtiments donnant sur l'entrée de ville Sud pour renforcer son aspect urbain, ainsi que sur la RD 463. On cherchera à mutualiser l'usage des stationnements existants ou futurs à proximité du site. Des liaisons douces autour du site seront à prévoir.

2 Secteur de la Gaudinais

3,6ha

Le secteur de la Gaudinais au Sud de la RD 463 a vocation à conforter le pôle d'équipements et à répondre aux besoins du futur lycée, en particulier pour faciliter sa desserte.

L'accès à ce site se fera via un nouveau carrefour à aménager sur la RD 92 pour desservir le secteur du Grand Launay. La desserte de l'ancienne ferme de la Gaudinais se fera également par cet axe.

Une attention particulière sera portée à la composition urbaine et à la qualité architecturale des bâtiments donnant sur la RD 463 et la RD 92, mais également le long de la coulée verte de Saint-Médard. La composition urbaine devra également tenir compte de l'ancienne ferme de la Gaudinais.

La qualité écologique et paysagère de la coulée verte autour du ruisseau de Saint-Médard devra être préservée et confortée ; en particulier, il ne devra pas être fait obstacle à la continuité du corridor écologique.

Le boviduc franchissant la RD 463 servira de support pour assurer une liaison douce vers le lycée et au-delà, devra assurer une jonction entre le lotissement de Lann Braz 4 et l'opération d'aménagement sur le secteur du Grand Launay.

3 Secteur du Grand Launay

Ce nouveau quartier a pour vocation principale de l'habitat devant offrir une mixité de typologie. Des équipements pourront également venir s'implanter ou occuper les bâtiments patrimoniaux présents sur le site.

Le patrimoine architectural, l'allée cavalière et sa perspective, et la coulée verte de Saint-Médard sont des éléments majeurs à mettre en valeur dans le projet de développement. La qualité écologique de la coulée verte autour du ruisseau de Saint-Médard devra être revalorisée et le ruisseau sera « reméandré ». Les haies à proximité de la coulée verte ou des corps de ferme devront être préservées et confortées. La continuité du corridor écologique de Saint-Médard devra être assurée et les aménagements nécessaires à la ZAC devront garantir cette continuité écologique.

Une attention particulière sera portée à la composition urbaine et à la qualité architecturale des bâtiments donnant sur l'entrée de ville Sud (RD 92), la RD 463, la RD 234 et la création d'une coulée verte autour du ruisseau de Saint-Médard. La partie la plus dense du programme d'habitat se fera le long de la coulée verte, mais aussi au cœur de l'opération en s'appuyant sur les axes principaux pour conforter la hiérarchisation des voies et développer une centralité de quartier.

Les accès au secteur seront à sécuriser par des aménagements adaptés et les futures voies principales du quartier devront se raccorder entre elles. Les liaisons douces devront assurer des liens avec Châteaugiron (boviduc, passerelle du centre Univer...) et développer un maillage cohérent au sein du quartier en assurant des continuités fonctionnelles. On pourra s'appuyer sur l'ancienne route gallo-romaine qui traverse le site pour définir une liaison douce.

Les abords du projet devront être paysagés notamment le long des voies départementales et la lisière Ouest. Ils pourront intégrer des aires de stationnement paysagées.

Le programme devra tenir compte de la servitude liée à la canalisation de gaz.

La densité devra respecter un minimum de 28 logements à l'hectare, et un minimum de 25% de logements aidés.

40,8ha

dont

32,7ha

soumis à la densité (estimation susceptible d'évoluer)

COMMUNE DE CHATEAUGIRON - HAP par secteur Ville de Châteaugiron - Centre Univer

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

espace de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

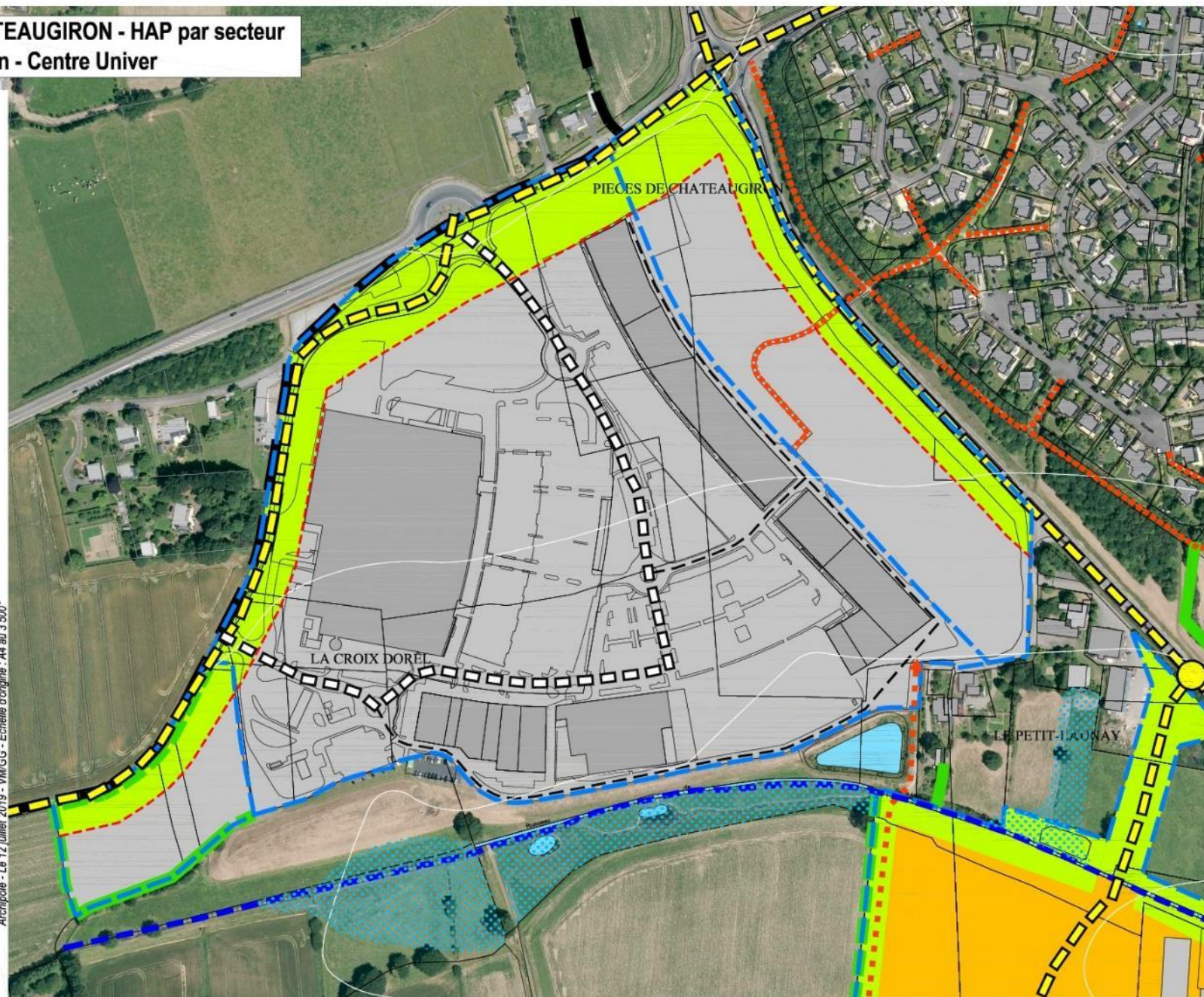
Zone humide

Cours d'eau

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m

Archipôle - Le 12 juillet 2019 - VM/GGG - Echelle d'origine : A4 au 3 500"



➔ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE UNIVER / LA CROIX DOREL

DESCRIPTION DU SITE

Le centre Univer est une zone commerciale accueillant également des activités annexes.

Le secteur de la Croix Dorel se trouve en continuité du centre Univer qui offre une voie d'accès au site. Il longe également la RD 101.

A l'Est du centre Univer il existe un secteur non construit le long de la RD 463.

Au Sud de l'ensemble de ces secteurs se trouve une zone humide, en lien avec le ruisseau de Saint-Médard. Un bassin tampon sépare cette zone humide du site.

Une haie figure également au Sud du secteur de la Croix Dorel.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre l'extension du centre Univer.
- Préciser la vocation des différents secteurs.
- Assurer l'intégration paysagère des extensions.
- Préserver la continuité du corridor écologique associé au ruisseau de Saint-Médard.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Le projet d'aménagement devra prendre en compte les éléments naturels situés à proximité du site (haies, zones humides...) pour assurer la pérennité des qualités écologiques et paysagères, et la continuité du corridor écologique associé au ruisseau de Saint-Médard. En particulier, l'aménagement veillera à garantir le bon fonctionnement hydrographique lié à la tête du bassin versant du ruisseau de Saint-Médard.

Une transition paysagère devra être réalisée le long de la RD 463, de la RD 34 et de la RD 101.

1

Le centre Univer (partie centrale)

14,8h

La vocation principale du site est dédiée à de l'activité commerciale, mais des activités artisanales, tertiaires et/ou d'entrepôt pourront venir compléter ce programme. L'activité industrielle est interdite.

2

Secteur la Croix Dorel

1,2ha

La vocation principale du site est dédiée à de l'activité artisanale, tertiaire et/ou entrepôt, et viendra conforter le centre Univer. L'activité industrielle est interdite.

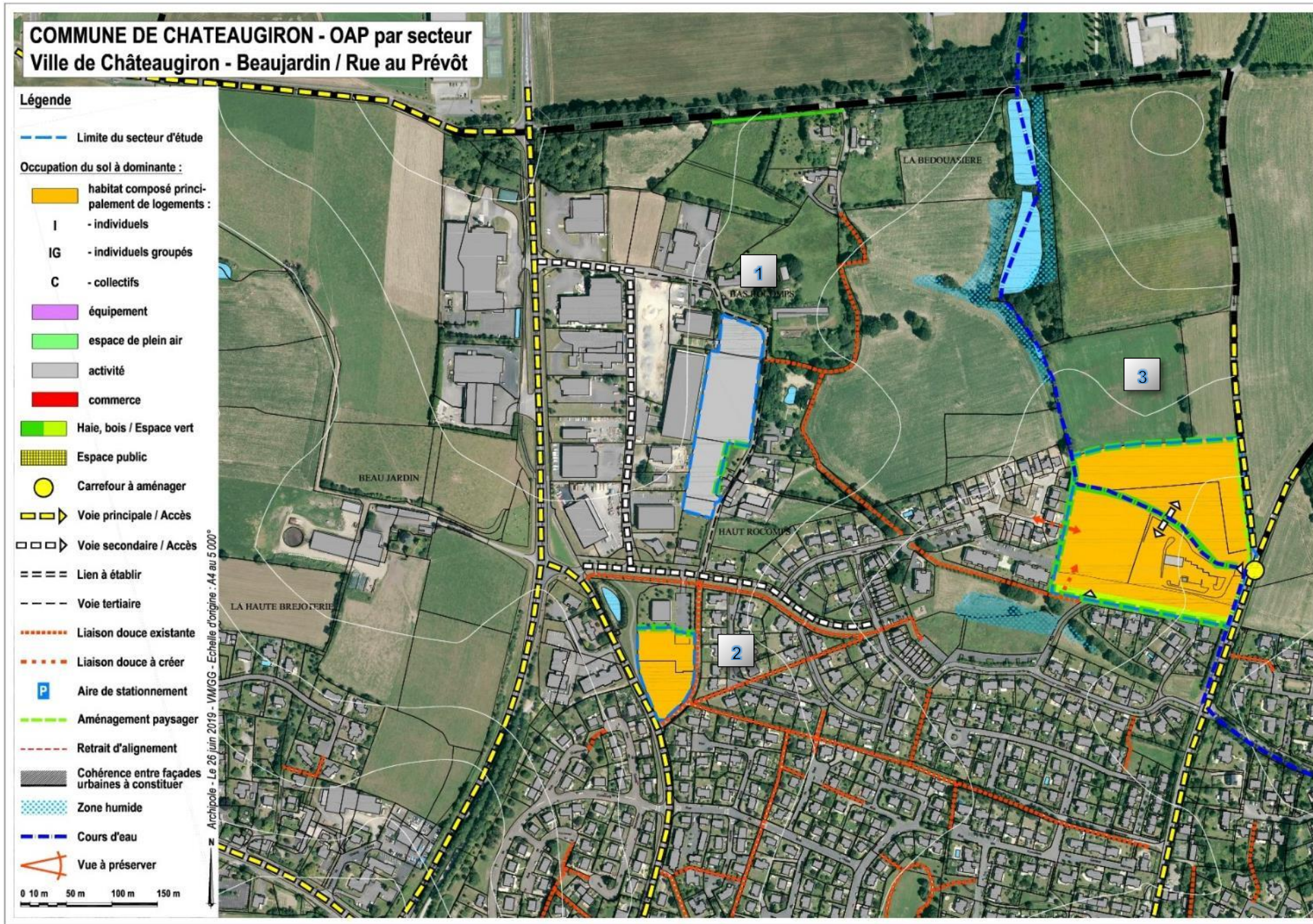
Pour assurer l'intégration paysagère de ce site, les franges Nord (le long de la RD 101) et Ouest devront être plantées d'arbres.

3

Secteur Est le long de la RD 463

4,1ha

La vocation principale du site est dédiée à de l'activité artisanale, tertiaire et/ou entrepôt, et viendra conforter le centre Univer. L'activité industrielle est interdite.



➔ VILLE DE CHATEAUGIRON - ROCOMPS

DESCRIPTION DU SITE

1

De part et d'autre de la RD 92 en entrée Nord de Châteaugiron s'est développée sur le secteur de Beaujardin/Rocomps une zone d'activités. La partie Ouest est directement accessible par la RD 92, tandis que la partie Est est desservie par la rue du Sieur de Bouillons, et en partie par la petite rue du Douet.

Le secteur de la Bréjoterie se trouve le long de la RD 92, entre un quartier d'habitation à l'Ouest, et une zone artisanale au Sud. La topographie y est prononcée, surtout en remontant vers le Nord jusqu'au chemin d'accès à la ferme de Beaujardin qui forme une limite de rupture de pente.

Les trois sites correspondent à des espaces cultivés. Aucun arbre n'y figure, mais une haie se trouve de l'autre côté de la rue du Douet. Sur le secteur de Beaujardin se trouve une exploitation agricole en activité. Plus à l'Ouest, sur la commune de Domloup, se trouve un ruisseau.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre le développement de l'activité.
- Assurer des conditions de desserte sécurisées.
- Anticiper l'intégration paysagère.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

La vocation principale de ce site est l'accueil d'activités.

1

Le site rue du Douet

Le projet veillera à assurer les dessertes nécessaires au secteur, tout en tenant compte de la qualité rurale de la rue du Douet. Celle-ci pourra cependant faire l'objet d'un aménagement « à minima » par le Nord et/ou par le Sud, en cherchant à préserver le caractère rural du reste de la voie.

1.0ha





➔ VILLE DE CHATEAUGIRON - RUE DE NOYAL-SUR-VILAINE

DESCRIPTION DU SITE

2

Le site se trouve le long de la rue de Noyal-sur-Vilaine qui constitue l'une des entrées de ville de Châteaugiron. Le quartier est composé d'un secteur mixte d'habitat individuel et d'activité tertiaire.

Plus au Nord se trouve la zone d'activités de Rocomps/Beaujardin.

Plusieurs liaisons douces jouxtent le site, assurant une bonne intégration au quartier environnant.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter le secteur d'habitat.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

La vocation principale de ce secteur est l'accueil d'habitat.

Une transition verte sera assurée au Nord par rapport au bâtiment d'activité.

Une attention particulière sera portée à la composition urbaine et à la qualité architecturale des bâtiments donnant sur l'entrée de ville rue de Noyal-sur-Vilaine.

La densité devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare.

0,5ha



⇒ VILLE DE CHATEAUGIRON - RUE AU PREVOT

DESCRIPTION DU SITE

3

Ce site au Nord de Châteaugiron est déjà en partie occupé par une ancienne déchèterie. Le Sud est occupé par un merlon de transition paysagère avec le lotissement Sud. Les autres parcelles correspondent à des espaces cultivés. On note la présence de deux haies, une en partie centrale, et l'autre sur le merlon.

Un quartier d'habitation s'est développé au Sud-Ouest du site, offrant des possibilités de connexions via la rue de Filandières ou par la rue de toiles. Deux liaisons douces sont également présentes, l'une via la rue des Toiles l'autre associée à une coulée verte. Cette dernière est concernée par une zone humide.

Au Nord-Est du site se trouve un secteur agricole.

Le site se trouve en limite du territoire communal avec la commune de Noyal-sur-Vilaine, au niveau du carrefour entre la RD 101, et la voie Nord menant au Manoir du Bois Orcan.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre la reconversion du secteur de la déchèterie.
- Assurer l'intégration paysagère du site.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

3

Le site a pour vocation principale de l'habitat.

L'accès principal se fera à partir du carrefour de la RD 101.

Un accès complémentaire est possible à partir de la rue des Filandières. Dans ce cas, cet accès devra se faire à l'angle Nord-Ouest de la rue des Filandières, côté coulée verte.

Si cet accès complémentaire est réalisé, il devra rejoindre l'accès principal.

La haie centrale et le cours d'eau à laquelle elle est associée devront être préservés, tant pour leur valeur paysagère que pour leur qualité écologique. En particulier, l'aménagement devra garantir le bon fonctionnement hydrographique du cours d'eau. Toutefois, la création d'une voie traversant cette haie est autorisée. Au Sud, une transition paysagère devra être intégrée au plan de composition. Afin d'assurer l'intégration paysagère du projet, une haie sera créée en limite Nord, et les limites sur voies à l'Est devront être paysagées.

Deux connexions douces seront à créer, une vers la rue des Toiles, l'autre pour rejoindre la coulée verte.

La densité devra respecter un minimum de 30 logements à l'hectare, et un minimum de 25% de logements aidés.

3,6ha

COMMUNE DE CHATEAUGIRON - OAP par secteur Ossé - La ZAC de l'Yaigne

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

espace de plein air

activité

commerce

Hale, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

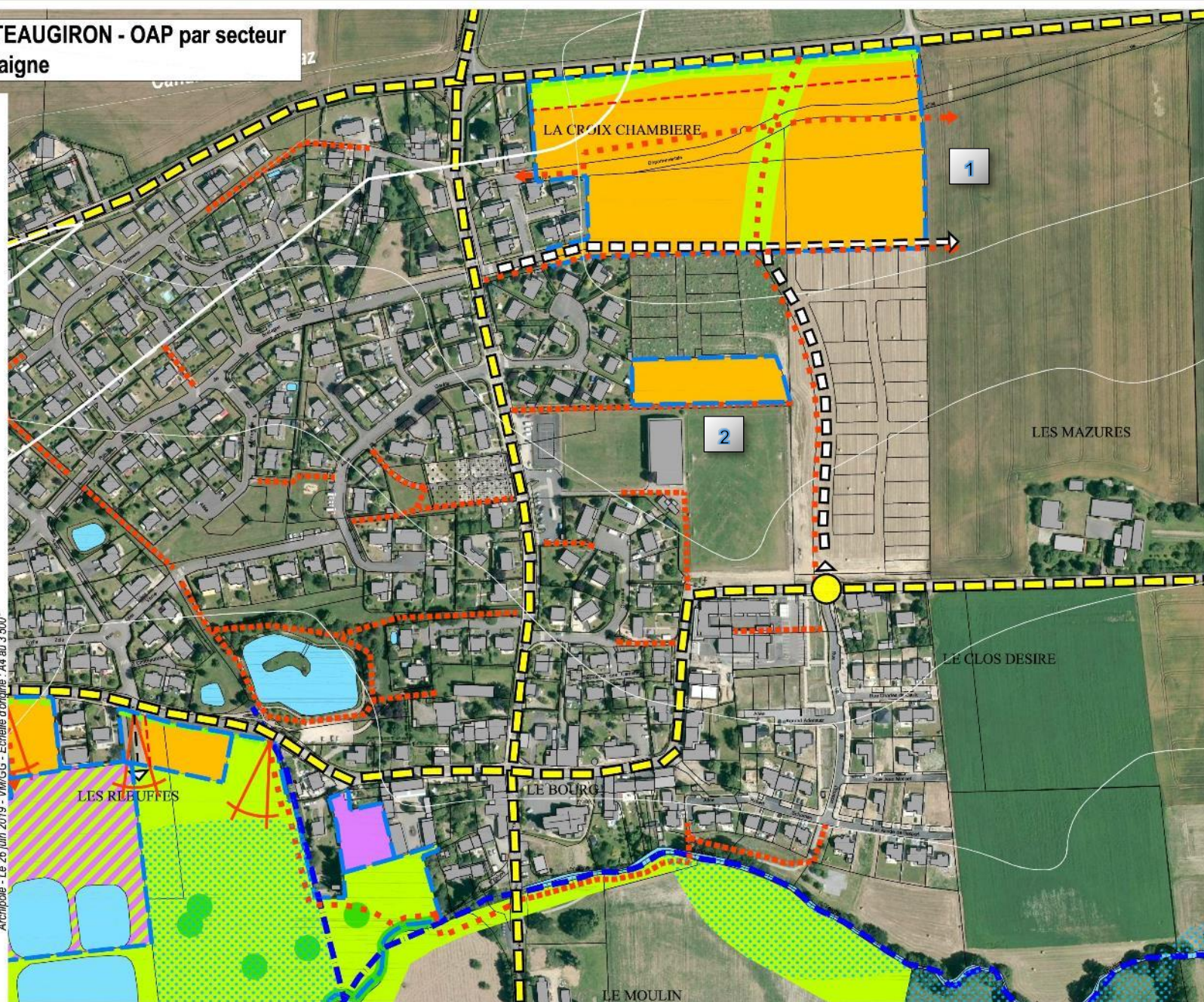
Zone humide

Cours d'eau

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m

Archipôle - Le 26 juin 2019 - VM/GG - Echelle d'origine - A4 au 1/5000



➔ OSSE - LA ZAC DE L'YAIGNE

DESCRIPTION DU SITE

1 A l'Est du bourg d'Ossé se développe la Zone d'Aménagement Concertée de l'Yaigne. La tranche 1 au Sud de la rue de la Mairie est terminée, et les tranches 2 et 3 sont programmées au Nord de cette rue. L'urbanisation de ce secteur s'étend jusqu'à la RD 34.

Le secteur correspond à des champs avant les travaux de viabilisation en cours. Une partie du secteur est concernée par le périmètre de protection lié à la canalisation de gaz.

2 A proximité se trouve un pôle d'équipements et un quartier d'habitation individuelle.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre la poursuite de la ZAC de l'Yaigne.
- Prendre en compte le risque lié à la canalisation de gaz.
- Renforcer le pôle d'équipements.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1 La ZAC de l'Yaigne

La vocation principale de la ZAC est de créer un quartier d'habitation. Des équipements sont également possibles.

Le projet d'aménagement des tranches 2 et 3 prévoit la desserte du secteur par une voie principale entre la rue de la Mairie (dans le prolongement de la rue de l'Europe de la tranche 1), et la rue de Bretagne. Par anticipation, cette nouvelle voie rejoint également la limite Est de l'opération pour permettre à terme la desserte d'une nouvelle extension vers l'Est. Il en va de même pour les liaisons douces prévues dans le cadre de l'opération.

Une coulée verte Nord/Sud sera aménagée en partie centrale et une transition paysagère sera également créée le long de la RD 34.

A titre d'information, le programme de la ZAC prévoit en 2019 la construction de 35 logements, dont 4 affectés à du logement aidé (chiffre susceptible d'évolution).

3,4ha

dont

2,9ha

soumis à la densité (secteur hors marge de recul)

2 Le pôle d'équipements, la Croix Chambière

0,3ha

Ce secteur a pour vocation de poursuivre le quartier d'habitation développé dans le cadre de la ZAC de l'Yaigne.

La densité devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare.

COMMUNE DE CHATEAUGIRON - OAP par secteur Ossé - Secteur Sud-Ouest

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

espace de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

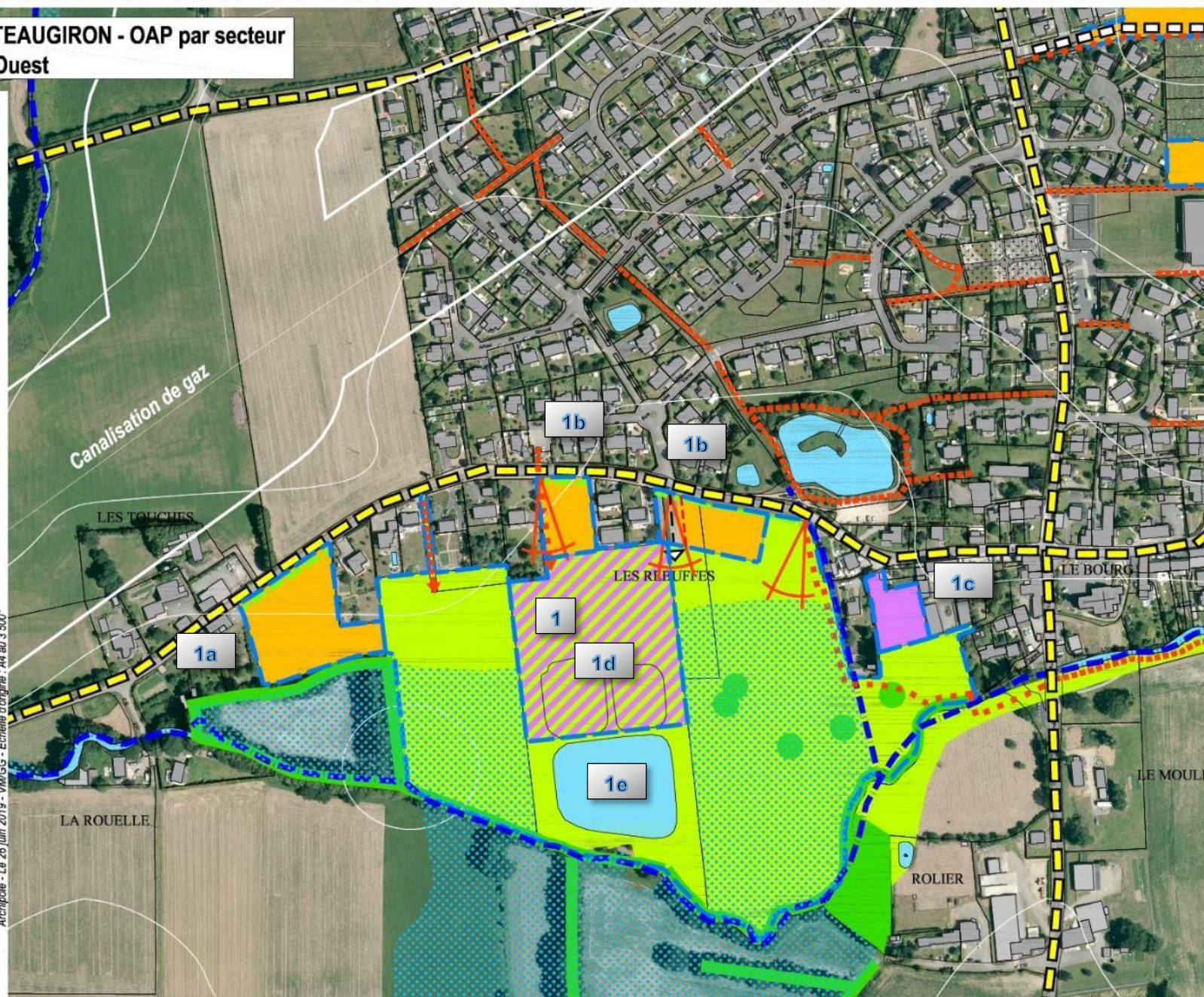
Zone humide

Cours d'eau

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m

Archipôle - Le 26 juin 2019 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 3 500°



➔ OSSE - SECTEUR SUD-OUEST

DESCRIPTION DU SITE

Le bourg d'Ossé s'est développé au Nord de l'Yaigne. Sur le secteur des Rebuffes se trouve des bassins de lagunage liés à une ancienne station d'épuration qui a cessé de fonctionner.

La typologie urbaine est essentiellement composée de maisons individuelles.

Au Nord de la rue de l'Etang/route des Touches se trouve un étang aménagé.

Le Sud de la voie alterne entre des constructions éparses et des dents creuses. De la voie, on a une vue dégagée vers le vallon de l'Yaigne et le ruisseau arboré. Cet espace vert est en grande partie concerné par des zones humides.

Une école se trouve entre le vallon de l'Yaigne et la rue de l'Etang.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Offrir une possibilité d'extension au groupe scolaire.
- Renforcer la cohérence urbaine le long de la rue de l'Etang/route des Touches, tout en conservant des accès et des vues vers le vallon de l'Yaigne.
- Valoriser la relation entre le bourg d'Ossé et le vallon de l'Yaigne, tout en préservant la continuité du corridor écologique.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1 Rue de l'Etang/route des Touches

Pour renforcer la cohérence urbaine le long de la rue de l'Etang/route des Touches, les dents creuses pourront accueillir de l'habitat, et une extension du groupe scolaire est également programmée.

Les OAP prévoient la préservation et la mise en valeur de l'espace vert le long de l'Yaigne qui intègre la protection du caractère écologique du site associé aux espaces arborés, au cours d'eau, aux zones humides et au corridor écologique. Il s'agit de renforcer le lien entre le bourg et le vallon de l'Yaigne. A cet effet, des vues devront être préservées et aménagées depuis la rue de l'Etang/route des Touches vers le vallon, en particulier depuis l'étang, dans la perspective de la rue George Sand, et dans celle de la rue Emile Zola. Des accès et des liaisons douces sont également à prévoir pour favoriser les liens entre la rue de l'Etang/route des Touches et le vallon de l'Yaigne.

Sur les secteurs liés à l'habitat, la densité devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare route des Touches (secteur 1a), et d'un minimum de 12 logements à l'hectare rue de l'Etang (secteurs 1b).

0,5ha

1a

Route des Touches, lié à l'habitat

0,4ha

1b

Rue de l'Etang, lié à l'habitat

0,2ha

1c

lié à l'équipement (extension de l'école)

1,4ha

1d

lié à l'équipement

6,0ha

1e

lié au loisir

COMMUNE DE CHATEAUGIRON - OAP par secteur Saint-Aubin du Pavail - Secteur Nord

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

espace de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

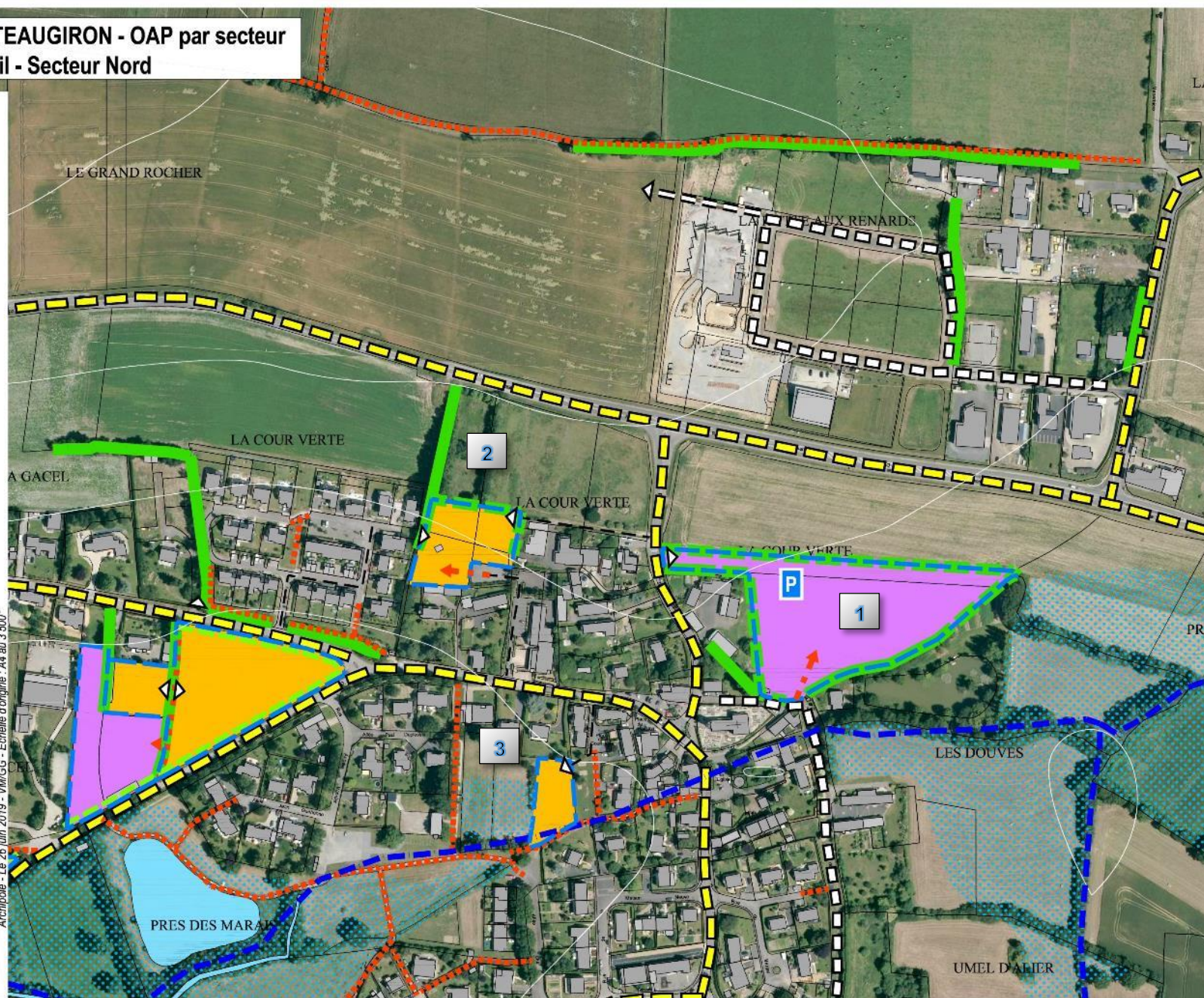
Zone humide

Cours d'eau

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m

Archipôle - Le 26 juin 2019 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 3 500"



➔ SAINT-AUBIN DU PAVAIL - SECTEUR NORD

DESCRIPTION DU SITE

- 1 Le secteur de la Cour Verte, est actuellement partiellement cultivé. A l'Est du site se trouvent d'importantes zones humides et un étang. Une haie se trouve au Sud du site. L'église et le cimetière se trouve juste au Sud. Le cimetière actuel ne permet pas d'envisager une extension.
- 2 Deux accès desservent ce secteur qui fait face à la RD 463 : la rue des Coteaux, une voie en provenance de la RD 93.
- 3 Proche du centre et de la place des Courtilons se trouve un espace non urbanisé, dans un contexte d'habitat dense. A l'Ouest de ce site se trouve une zone humide.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Créer un nouveau cimetière à proximité de l'église.
- Conforter les quartiers résidentiels, notamment autour de la rue de la Mairie et place des Courtilons.
- Poursuivre l'aménagement qualitatif des espaces publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1 La Cour Verte Est

1,3ha

Ce secteur dédié aux équipements pourra accueillir un nouveau cimetière ainsi qu'une aire de stationnement. Un accès carrossable sera aménagé depuis la RD 93, et un accès piéton sera créé à partir de la rue des Douves. Les aménagements prendront en compte la sensibilité des espaces naturels à proximité (haies, plan d'eau, zones humides). La haie Sud sera protégée du point de vue écologique et paysager. La limite Nord du secteur donnant sur la RD 463 devra être paysagée.

2 La Cour Verte Ouest

0,3ha

Ce secteur à vocation d'habitat devra préserver les haies à l'Ouest et au Sud pour leur qualité paysagère et écologique. Un aménagement paysager est à prévoir au Nord vers la RD 463. Une voie reliant le lotissement les Coteaux du Gacel, à la voie en provenance de la RD 93 devra être créée.

La densité devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare.

3 Place des Courtilons

0,1ha

Ce secteur sera composé d'habitat dense (type petits lots libres, habitat groupés ou jumelés...). Il sera desservi via la place des Courtilons. L'aménagement devra garantir le bon fonctionnement de la zone humide à l'Ouest.

Le programme devra respecter un minimum de 4 logements.

COMMUNE DE CHATEAUGIRON - OAP par secteur Saint-Aubin du Pavail - Champ de Gacel

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

espace de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

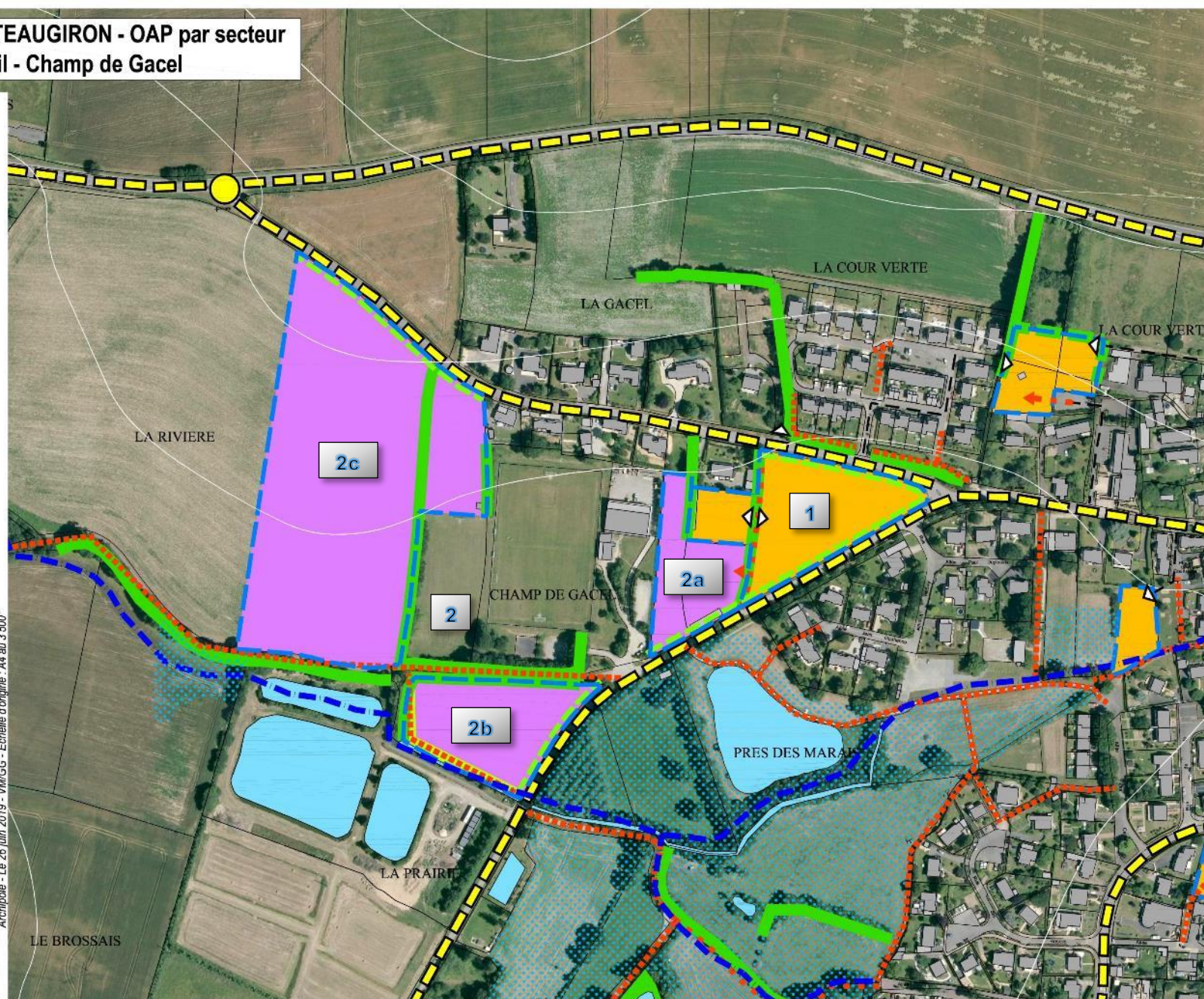
Zone humide

Cours d'eau

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m

Archipôle - Le 26 juin 2019 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 3 500"



⇒ SAINT-AUBIN DU PAVAIL - LE CHAMP GACEL

DESCRIPTION DU SITE

1 L'angle entre la rue de la Mairie et la voie desservant le Gacel se trouve dans un contexte pavillonnaire et proche des équipements de sports. Deux belles haies sont présentes

2 Le secteur du Champ Gacel est en partie occupé par les équipements de sports et les services techniques. On retrouve des haies et le départ de plusieurs liaisons douces. A proximité se trouvent des zones humides ainsi qu'un étang et des bassins de lagunage.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter le secteur d'habitat autour de la rue de la Mairie.
- Permettre des extensions du pôle d'équipements.
- Préserver la continuité du corridor écologique.
- Poursuivre l'aménagement qualitatif des espaces publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1 L'angle entre la rue de la Mairie et la voie desservant le Gacel
Ce secteur à vocation d'habitat devra préserver les haies repérées sur la carte des OAP pour leur qualité paysagère et écologique.

Un passage pourra être créé afin de desservir le terrain à l'Ouest.

La création d'une liaison douce Nord-Sud en limite Ouest est à prévoir pour donner un accès doux aux équipements.

Un aménagement paysager accompagnera les abords des voies existantes.

La densité devra respecter un minimum de 18 logements à l'hectare, et un minimum de 35% de logements aidés.

2 Le pôle d'équipements
Plusieurs sites viendront conforter le pôle d'équipements. Les haies repérées sur la carte des OAP seront à préserver pour leur qualité paysagère et écologique. Les aménagements devront tenir compte de la présence du corridor écologique afin de le préserver.

0,5ha

2a

0,7ha

2b

3,2ha

2c

COMMUNE DE CHATEAUGIRON - OAP par secteur Saint-Aubin du Pavail - Secteur Sud

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

espace de plein air

activité

commerce

Hale, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

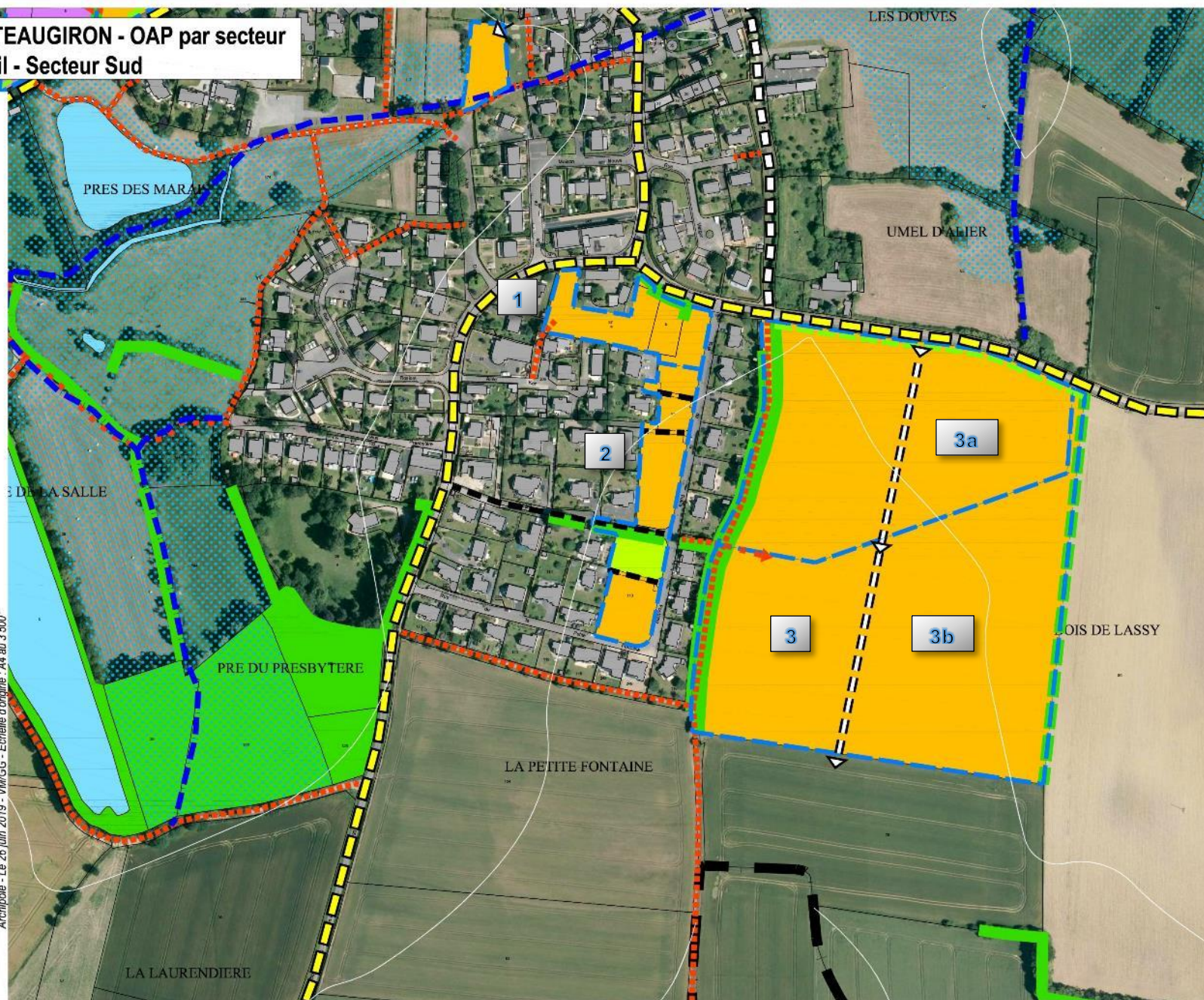
Zone humide

Cours d'eau

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m

Archipôle - Le 26 juin 2019 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 3 500°



⇒ SAINT-AUBIN DU PAVAIL - SECTEUR SUD

DESCRIPTION DU SITE

- 1
- 2 Le long de la rue de la Petite Fontaine desservant un lotissement constitué de maisons individuelles se trouve un vaste espace vert interrompu par des voies d'accès à des lots, et par une haie.
- 3 Le secteur du Bois de Lassy correspond à des espaces agricoles très ouverts. A noter, la présence de la haie accompagnée d'une liaison douce longeant le lotissement de la Petite Fontaine. Un chemin permet de rejoindre ce lotissement.
Le secteur dispose de deux accès, l'un à partir de la route de Tayée (RD 93), et l'autre à partir de la route de la Gilardièrre.
De l'autre côté de la route de Tayée se trouve un bois, un plan d'eau et des zones humides. Un chemin longe ces espaces naturels.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter le secteur rue de la Petite Fontaine.
- Développer un nouveau quartier.
- Assurer l'intégration paysagère de cette extension.
- Préserver et mettre en valeur les liaisons douces existantes et les haies bocagères.
- Prendre en compte le principe de continuité du corridor écologique à l'Est.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

- 1 La Petite Fontaine Nord
La vocation de ce site est d'accueillir de l'habitat. Les haies repérées sur la carte des HAP sont à protéger pour leur valeur paysagère et écologique.
0,4ha
Le programme devra respecter un minimum de 5 logements.
- 2 La Petite Fontaine Sud
La vocation de ce site est d'accueillir de l'habitat. Un espace vert pourra également être aménagé pour l'agrément du quartier. Les haies repérées sur la carte des HAP sont à protéger pour leur valeur paysagère et écologique.
0,7ha
Le programme devra respecter un minimum de 7 logements.
- 3 Le Bois de Lassy
Ce secteur correspond au principal développement de Saint-Aubin du Pavail et permettra de créer un nouveau quartier à vocation principale d'habitat. Plusieurs formes urbaines pourront cohabiter afin de créer une mixité d'habitat.
Un accès principal sera à réaliser au Sud de la route de la Gilardièrre. La voie principale desservant ce futur quartier devra anticiper une desserte au Sud du secteur et permettre à terme une jonction carrossable avec la route de Tayée (RD 93).
Pour assurer l'intégration de l'opération, la frange Est du secteur devra être paysagée. Cette opération est également l'occasion de faire un aménagement paysagé le long de l'entrée de bourg, route de la Gilardièrre.
Les haies existantes seront préservées et mise en valeur pour leur qualité paysagère et écologique. Les aménagements devront prendre en compte le corridor écologique à l'Est, et la tête de bassin versant associé au cours d'eau au Nord.

De même, les chemins en périphérie du secteur seront protégés et devront se raccorder sur ce futur quartier.

La densité devra respecter un minimum de 18 logements à l'hectare.

2,9ha

3a

4,1ha

3b