



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal Séance du 21 mars 2022

N° 2022/03/21/03

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 19

Nombre de votants : 29

Date de convocation

15 mars 2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt et un mars à dix-huit heures, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Yves RENAULT, maire de Châteaugiron.

Présents :			
M. Yves RENAULT	M. Philippe LANGLOIS	Mme Catherine TAUPIN	
M. Denis GATEL	Mme Laëtitia MIRALLES	Mme Anne-Marie ECHELARD	Mme Tiphany LANGOUMOIS
M. Pascal GUISSSET	Mme Marie AGEZ	Mme Claudine DESMET	Mme Véronique BESNARD
M. Bruno VETTER	Mme Séverine MAYEUX	M. Arnaud BOMPOIL	M. Ludovic LONCLE
M. Dominique DONNAINT	M. Olivier BODIN	M. Arnaud RADDE	Mme Schirel LEMONNE

Absents :	
M. Jean-Claude BELINE	Jean-Pierre PETERMANN donne pouvoir à Jean-Claude BELINE
Chantal LOUIS donne pouvoir à Philippe LANGLOIS	Françoise GATEL donne pouvoir à Yves RENAULT
Christian NIEL donne pouvoir à Tiphany LANGOUMOIS	Gilles SEILLIER donne pouvoir à Denis GATEL
Chrystelle HERNANDEZ donne pouvoir à Marie AGEZ	Bertrand TANGUILLE
Vincent BOUTEMY	Laurence SAVATTE donne pouvoir à Véronique BESNARD
Hervé DIOT donne pouvoir à Catherine TAUPIN	Laëtitia JURVILLIER donne pouvoir à Anne-Marie ECHELARD
Patrick TASSART donne pouvoir à Olivier BODIN	Emeline HENON donne pouvoir à Schirel LEMONNE

Secrétaire de séance désignée : Madame Laëtitia MIRALLES

Objet : ZAC du Grand Launay - Approbation du programme des équipements publics de la ZAC

Rapporteur : Pascal GUISSSET

En vue de l'approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Launay et conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone est une des composantes du dossier de réalisation.

A ce titre, ce dernier a été finalisé et se présente sous forme de tableaux qui listent les équipements publics d'infrastructure et de superstructure répondant en tout ou en partie aux besoins générés par la ZAC, leur Maître d'Ouvrage, la répartition de leurs coûts ainsi que la personne qui le prendra en charge et en assurera sa gestion.

Il est rappelé que la commune, à l'initiative de la création de la ZAC du Grand Launay, a opté pour un régime financier de participation en ZAC, au moment de l'approbation de la création de cette dernière. Par conséquent, compte tenu de l'exonération de l'opération à la taxe d'aménagement, l'aménageur ou le constructeur, prend à sa charge à minima les équipements listés à l'article R.331-6 du Code de l'Urbanisme.

En outre, conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, lorsque le programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine, et le cas échéant, sur leur participation au financement.

Le projet de programme des équipements publics définit la maîtrise d'ouvrage, les modalités de financement et le destinataire des ouvrages. Il comprend :

1. Les équipements d'infrastructure propres à l'opération ; ces équipements sont financés en totalité au bilan de la ZAC.
2. Les équipements induits par la ZAC, dont l'usage peut être supérieur au besoin de la ZAC et, dans ce cas, dont seule la fraction du coût proportionnelle aux besoins de l'opération sera mise à la charge de l'aménageur. Ces équipements peuvent être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de la ZAC. Un poste « participation aux équipements publics » est ainsi prévu dans le budget de la ZAC.

1. Les équipements d'infrastructure propres à l'opération

Dans le périmètre de la ZAC, pour les besoins propres des nouveaux habitants, les équipements publics suivants seront réalisés :

- Les voiries internes et parkings,
- Les réseaux d'assainissement des eaux usées, des eaux pluviales, les bassins tampon des eaux pluviales ;
- Le réseau d'éclairage public ;
- Les réseaux d'eau potable, de défense incendie, électricité, gaz, télécommunication, fibre optique ;
- Les espaces verts, les espaces communs.

Ces derniers sont détaillés dans le tableau ci-après :

Equipements d'infrastructure de la zone			
Equipements	Maitrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Voiries Internes	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Espaces verts, récréatifs, aires de promenades	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Aires de stationnement publiques	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Assainissement eaux usées	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Assainissement eaux pluviales	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Eau potable	SYMEVAL	100% aménageur	SYMEVAL
Défense incendie	SYMEVAL	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Electricité basse tension	Aménageur	100% aménageur	ENEDIS
Electricité haute tension	Aménageur	100% aménageur	ENEDIS
Télécommunication (génie-civil)	Aménageur	100% aménageur	ORANGE
Télécommunication (câblage)	ORANGE	100% Orange	ORANGE
Fibre optique	MEGALIS	100% aménageur	MEGALIS
Gaz	Aménageur et GRDF	50% Aménageur 50% GRDF	GRDF
Eclairage public	Aménageur	100% aménageur	SDE 35

2. Les équipements induits par la ZAC

Ils comprennent :

Les éléments de superstructure de la zone

La ferme du Grand Launay est dans le périmètre de la ZAC et constitue un élément bâti existant structurant et identitaire du secteur. Ce bien acquis par l'aménageur sera rétrocédé à la Ville de Châteaugiron par l'aménageur. La rénovation des bâtiments existants, à destination des associations et des habitants (espace associatif et multi fonctionnel) sera sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, financée à 63% par l'aménageur et 37% par la Ville de Châteaugiron, sa gestion à terme sera assurée par la Ville. Cet équipement est à la fois propre à la zone par sa localisation, mais connexe à la ZAC par sa destination.

Equipements de superstructure de la zone							
Equipements	Maitrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme	cout	part aménageur		part collectivité
Rétrocession de terrain d'assiette de la Ferme du Grand Launay	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron	630 000 €	100%	HORS PEP	
Rénovation des bâtiments existants du Grand Launay, à destination des associations et des habitants (espace associatif et multifonctions)	Ville de Châteaugiron	63% aménageur; 37% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron	1 666 667 €	63%	1 050 000 €	37% 616 667 €
				2 296 667 €		1 050 000 €	616 667 €

Les équipements connexes à la ZAC de superstructure

Ces derniers comprennent divers équipements publics, situés en dehors de la ZAC. L'aménageur sera appelé à participer financièrement à la réalisation de ces divers équipements publics de superstructure qui ont pour objet de répondre, entre autres, aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ZAC. Conformément à l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins, peut être mise à la charge de l'aménageur. Le tableau ci-après détaille la maîtrise d'ouvrage, le financement et la gestion de chaque équipement concerné par cette participation financière.

Equipements connexes à la ZAC							
Equipements	Maitrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme	cout	part aménageur		part collectivité
SUPERSTRUCTURE							
Construction d'une cuisine centrale	Ville de Châteaugiron	80% ville; 20% aménageur	Ville de Châteaugiron	833 333 €	20%	166 671 €	80% 666 662 €
Equipements sportifs : construction d'une salle de sport, d'une salle de gym et extension d'une salle existante	Ville de Châteaugiron	82% ville; 18% aménageur	Ville de Châteaugiron	6 000 000 €	18%	1 080 000 €	82% 4 920 000 €
Rénovation du pôle associatif et jeunesse de l'Orangerie	Ville de Châteaugiron	82% ville; 18% aménageur	Ville de Châteaugiron	1 666 667 €	18%	300 000 €	82% 1 366 667 €
Extension de l'école maternelle Le Centaure	Ville de Châteaugiron	80% ville; 20% aménageur	Ville de Châteaugiron	333 333 €	20%	66 667 €	80% 266 666 €
Construction d'un centre technique municipal	Ville de Châteaugiron	90% ville; 10% aménageur	Ville de Châteaugiron	1 500 000 €	10%	150 000 €	90% 1 350 000 €
				10 333 333 €		1 763 338 €	8 569 995 €

Les équipements connexes à la ZAC d'infrastructure

Ces derniers concernent divers aménagements d'infrastructure, situés en dehors du périmètre de la ZAC générés par les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ZAC. Conformément à l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. Le tableau ci-après détaille la maîtrise d'ouvrage, le financement et la gestion de chaque équipement concerné par cette participation financière.

Equipements connexes à la ZAC								
Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme	cout	part aménageur	part collectivité		
INFRASTRUCTURE								
Aménagement d'un accès depuis la RD 92	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département	190 000 €	100%	190 000 €		
Aménagement de deux accès de type tourne à gauche sur la RD 234	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département	100 000 €	100%	100 000 €		
Requalification de la RD 234	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département	300 000 €	100%	300 000 €		
Aménagement d'un entrant depuis la RD 463	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département	110 000 €	100%	110 000 €		
Sécurisation du carrefour de Venefles	Aménageur (convention département)	50% aménageur; 50% Département	Département	310 000 €	50%	155 000 €	50%	155 000 €
Sous total Infrastructures départementales				1 010 000 €	100%	855 000 €		155 000 €
Aménagement du Parc Agricole	Ville de Châteauaugiron	55% aménageur; 45% Ville de Châteauaugiron	Ville de Châteauaugiron	150 000 €	55%	82 500 €	45%	67 500 €
Aménagement du cheminement piéton menant de la ZAC au centre Univer	Ville de Châteauaugiron	80% aménageur; 20% Ville de Châteauaugiron	Ville de Châteauaugiron	35 000 €	80%	28 000 €	20%	7 000 €
Aménagement de la traversée de la RD 463 (souterrain) pour les piétons/cycles	Ville de Châteauaugiron	38,75% aménageur; 61,25% Ville de Châteauaugiron	Ville de Châteauaugiron	400 000 €	38,75%	155 000 €	61,25%	245 000 €
Sous total Infrastructures communales				585 000 €		265 500 €		319 500 €
TOTAL INFRASTRUCTURES				1 595 000 €		1 120 500 €		474 500 €

Par mail du 24/02/2022, confirmé par courrier, le Conseil Départemental d'Ille et Vilaine a donné son accord de principe sur le projet de programme des équipements publics le concernant, préalablement à l'approbation par la commune de Châteauaugiron du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC du Grand Launay

Conformément à l'article R.311-8 du Code de l'Urbanisme, il appartient au Conseil Municipal d'approuver le programme des équipements publics de la ZAC.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et suivants, R.311-1 et suivants,
Vu la délibération du 17 décembre 2015 autorisant le lancement des études préalables en vue de la création d'une ZAC sur le secteur du Grand Launay, arrétant le périmètre d'étude, fixant les objectifs et définissant les modalités de la concertation préalable,
Vu la délibération du 16 décembre 2019 approuvant le dossier de création et créant la ZAC du Grand Launay,
Vu l'avis de principe favorable du Conseil Départemental concernant le programme des équipements publics,
Vu l'avis favorable de la commission urbanisme en date du 03 mars 2022 préalable à l'approbation du bilan de la participation du public par voie électronique, du dossier de réalisation et du programme des équipements publics,
Vu la délibération en date du 21 mars 2022 approuvant le bilan de la participation du public par voie électronique sur l'étude d'impact actualisée, dans sa version finalisée et le projet de dossier réalisation,

Après en avoir délibéré à 23 Pour et 6 Abstentions (Dominique DONNAINT, Olivier BODIN, Arnaud RADDE et Schirel LEMONNE), le Conseil Municipal :

- approuve le Programme des Equipements Publics de la ZAC du Grand Launay,
- dit que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs et rendue publique par voie d'affichage en mairie pendant une durée d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département, conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.
- autorise M. Le Maire à signer toutes pièces relatives à ce dossier avec le Conseil Départemental d'Ille et Vilaine et notamment la convention à intervenir entre le Conseil Départemental et l'aménageur.
- autorise M. Le Maire à mettre en œuvre les mesures de publicité conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme,
- autorise M. Le Maire à prendre toute acte nécessaire à sa parfaite exécution.

Pour Copie Conforme,

Le Maire,

Yves RENAULT





CHÂTEAUGIRON

COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON, OSSÉ ET SAINT-AUBIN DU PAVAIL

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal Séance du 21 mars 2022

N° 2022/03/21/04

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 19
Nombre de votants : 29

Date de convocation
15 mars 2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt et un mars à dix-huit heures, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Yves RENAULT, maire de Châteaugiron.

Présents :	M. Yves RENAULT	M. Philippe LANGLOIS	Mme Catherine TAUPIN
M. Denis GATEL	Mme Laëtitia MIRALLES	Mme Anne-Marie ECHELARD	Mme Tiphany LANGOUMOIS
M. Pascal GUISSSET	Mme Marie AGEZ	Mme Claudine DESMET	Mme Véronique BESNARD
M. Bruno VETTIER	Mme Séverine MAYEUX	M. Arnaud BOMPOIL	M. Ludovic LONCLE
M. Dominique DONNAINT	M. Olivier BODIN	M. Arnaud RADDE	Mme Schirel LEMONNE

Absents :			
M. Jean-Claude BELINE		Jean-Pierre PETERMANN donne pouvoir à Jean-Claude BELINE	
Chantal LOUIS donne pouvoir à Philippe LANGLOIS		Françoise GATEL donne pouvoir à Yves RENAULT	
Christian NIEL donne pouvoir à Tiphany LANGOUMOIS		Gilles SEILLIER donne pouvoir à Denis GATEL	
Chrystelle HERNANDEZ donne pouvoir à Marie AGEZ		Bertrand TANGUILLE	
Vincent BOUTEMY		Laurence SAVATTE donne pouvoir à Véronique BESNARD	
Hervé DIOT donne pouvoir à Catherine TAUPIN		Laëtitia JURVILLIER donne pouvoir à Anne-Marie ECHELARD	
Patrick TASSART donne pouvoir à Olivier BODIN		Emeline HENON donne pouvoir à Schirel LEMONNE	

Secrétaire de séance désignée : Madame Laëtitia MIRALLES

Objet : ZAC du Grand Launay - Approbation du dossier de réalisation

Rapporteur : Pascal GUISSSET

Il est rappelé que par délibération n°2015-10-17 du 17 décembre 2015, le conseil municipal a lancé les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur du Grand Launay (secteur sud de Châteaugiron historique).

Par délibération du 08 octobre 2018, le conseil municipal a décidé de la poursuite du projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, sous le mode de réalisation de la concession d'aménagement. Au terme d'une consultation régulièrement menée et par délibération du 09 septembre 2019, le conseil municipal a désigné OCDL LOCOSA (groupe Giboise) concessionnaire de la ZAC.

Par délibération du 16 décembre 2019, le conseil municipal de Châteaugiron a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Grand Launay et décidé de la création de cette dernière.

Au cours de la procédure, le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Grand Launay a été approuvé par délibération du 08 octobre 2018 et le bilan de la participation du public par voie électronique (PPVE) au stade du dossier de création a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2019.

A ce jour les études préalables sont finalisées et l'étude d'impact établie dans le cadre du dossier de création a été complétée, apportant des précisions ou mises à jour concernant :

- La réflexion menée pour le choix d'implantation du projet, la consommation d'espaces agricoles/la densité,
- La gestion des eaux usées,
- La gestion des eaux pluviales,
- La préservation des habitats naturels, de la biodiversité et de la trame verte et bleue,
- Les modalités de reméandrage du ruisseau du Saint Médard.

Le complément à l'étude d'impact avec le projet de dossier de réalisation complet a été transmis à l'autorité environnementale de l'Etat compétente en matière d'environnement - la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Bretagne - le 29 juin 2020. Par courrier du 24 août 2020, la MRAe a indiqué n'avoir pas pu étudier le dossier, dans le délai imparti. Elle n'a donc formulé aucune observation. Aucun mémoire en réponse n'a par conséquent été rédigé.

En application du L.122-1-1 du Code de l'Environnement et du R311-7 du Code l'Urbanisme l'étude d'impact actualisée, ses avis et le projet de dossier de réalisation ont été soumis à la participation du public par voie électronique, prévue par l'article L.123-19 du code de l'environnement. La participation du public par voie électronique s'est déroulée du lundi 12 avril 2021 au vendredi 14 mai 2021.

Le public a pu consigner ses observations et propositions par voie électronique via le site internet de la collectivité, à l'adresse électronique suivante : grandlaunay@ville-chateaugiron.fr

Par délibération séparée de ce jour, le bilan de la participation du public et la prise en considération des observations et propositions du public ont été soumises à l'approbation du Conseil Municipal.

Les grands objectifs urbains du projet d'aménagement se décrivent comme suit :

Le projet retenu poursuit les objectifs municipaux inscrits dans la délibération du 17 décembre 2015 autorisant le lancement d'une procédure de ZAC sur le secteur susvisé :

- Aménager une continuité urbaine entre les secteurs de Veneffles, du centre-ville et centre UNIVER, situés aux contours de l'opération ;
- Assurer le développement résidentiel de Châteaugiron en proposant une diversité de formes urbaines et une mixité sociale au sein de l'opération ;
- Aménager des espaces de circulation adaptés à toutes les formes de mobilités : transport en commun, voiries automobiles, voies cyclables et piétonnes ;
- Assurer une bonne intégration paysagère du site par la mise en valeur des continuités écologiques et la préservation de l'environnement existant ;
- Promouvoir un quartier performant dans le domaine de l'énergie.

A l'issue des études préalables, le conseil municipal de Châteaugiron, par délibération du 08 octobre 2018, a approuvé les conclusions des études préalables, réaffirmant les objectifs poursuivis et rappelant les principes généraux ; à savoir :

- Poursuivre le développement de l'urbanisation sud de Châteaugiron en s'appuyant sur les repères familiers du site (allée cavalière, zone humide, mares...)
- Proposer un choix d'aménagement respectueux de l'identité locale sur un périmètre opérationnel à l'échelle du lieu et des contraintes du site,
- Mettre en place une trame urbaine dans un objectif d'intégration paysagère (respect de la topographie et des ouvertures sur le paysage),
- Promouvoir des logements diversifiés (petites maisons de ville, logements groupés, semi-collectifs, collectifs) dont 25% de logements aidés (locatifs, accession),
- Proposer un équipement public structurant pour la ville,
- Renforcer les liens entre la ville historique, Veneffles, les hameaux existants et le centre commercial UNIVER,
- Mettre en valeur le patrimoine naturel du site, donner au vallon du St Médard une véritable fonction environnementale et paysagère,
- Aménager, valoriser et requalifier les voies de circulations et leurs abords,
- Créer des accès pertinents et sécurisés depuis les voies existantes,
- Proposer des itinéraires doux reliés entre eux par le vallon du St Médard et vers les équipements de la ville.

De plus le bilan de la participation du public par voie électronique au stade dossier de réalisation a permis, outre les engagements pris et les observations prises en considération, de prendre en compte le thème mobilité afin de faire évoluer le projet de dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la manière suivante :

- **Accès à la ZAC depuis la RD 92** : il n'y aura pas de traversée de la chaussée, l'entrant se fera par un tourne à droite depuis le nord (avec une voie de décélération), le sortant se fera par un tourne à droite vers le sud (Veneffles).
- **Le carrefour de Veneffles** sera aménagé avec un giratoire afin de fluidifier les flux de la ZAC et les flux existants. Le giratoire pourra diriger les flux de la ZAC vers le centre-ville ou autres destinations Nord.
- **Les accès secondaires de la ZAC au Sud sur la RD 234** sont complétés par une requalification de cette voie au droit de la ZAC permettant une meilleure insertion des flux.
- **Continuité mode doux hors ZAC** : Le dossier est complété avec la réalisation d'une traversée souterraine sécurisée de la RD 463 pour les modes actifs (entre le futur lycée au nord et la zone d'équipements publics au sud de la voie).

Il est précisé que, conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la ZAC constitue un dossier de réalisation. Ce dossier, annexé à la présente délibération comprend :

▪ **Les éléments du projet avec** (annexe 1.4) :

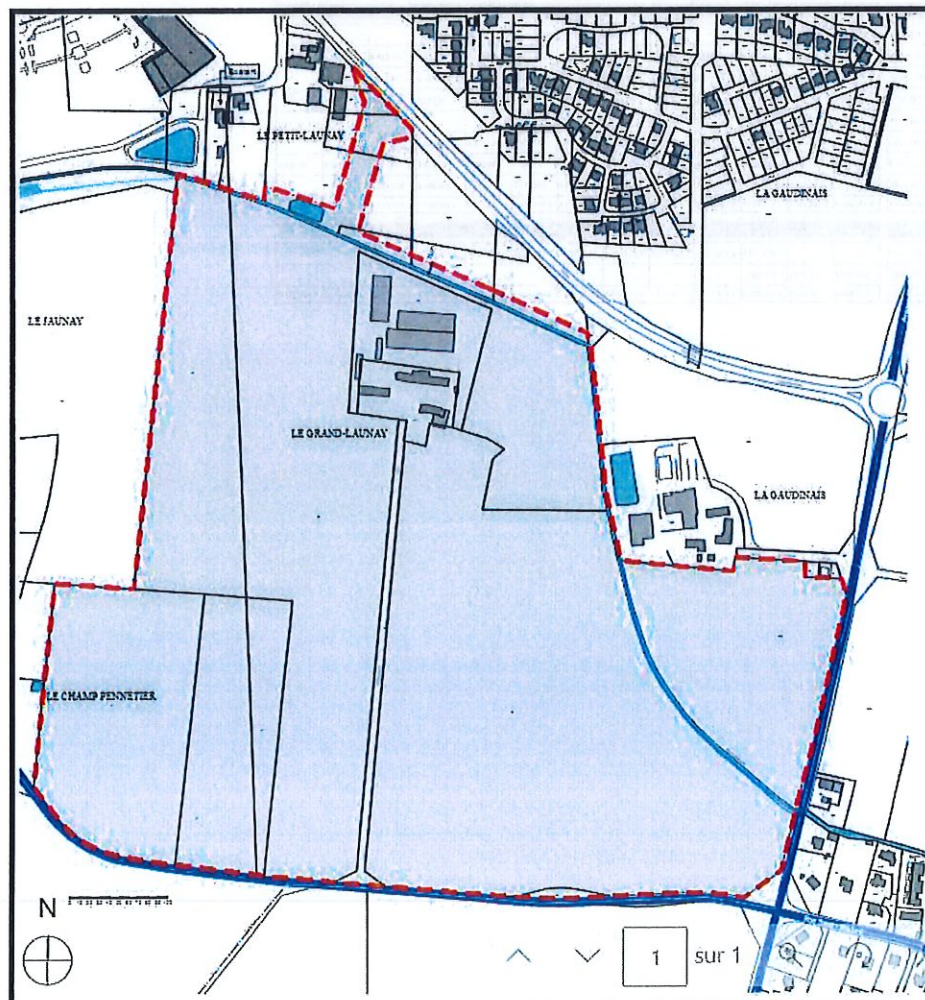
- Une notice de présentation,
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- Le projet de programme des équipements publics,
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps,

▪ **Les annexes du projet avec** (annexe 2a.4 à 2c.4) :

- Plans techniques : plan de masse, plan de programme des constructions, hypothèse d'implantation des constructions,

L'ensemble du Dossier de Réalisation dont l'évaluation environnementale sont consultables au service urbanisme situé 1 rue du Prieuré.

Il est rappelé le plan périmétral opérationnel (dossier de création en date du 16 décembre 2019) :



Sont précisés ci-après, les éléments concernant l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC du Grand Launay. Les éléments concernant l'ERC.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le 11 AVR. 2022
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

L'actualisation de l'étude d'impact

En l'espèce, le dossier de réalisation de la ZAC a fait l'objet de compléments à l'étude d'impact initiale sur les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la création de cette dernière. L'étude d'impact jointe au dossier est donc l'étude d'impact dans sa version finalisée.

Les éléments d'évolution portent sur :

- La réflexion menée pour le choix d'implantation du projet, la consommation d'espaces agricoles/la densité
- La gestion des eaux usées
- La gestion des eaux pluviales
- La préservation des habitats naturels, de la biodiversité et de la trame verte et bleue
- Les modalités de reméandrage du ruisseau du Saint Médard

Une note détaillée précisant les évolutions de l'étude d'impact est jointe à la présente délibération (annexe 3.4).

Ce complément à l'étude d'impact a fait l'objet d'une participation du public par voie électronique. La synthèse des observations et des propositions du public, ainsi que le bilan de cette dernière fait l'objet d'une délibération distincte.

Les mesures Eviter - Réduire-Compenser

Le maître d'ouvrage a mis en œuvre la séquence éviter-réduire-compenser, permettant de répondre aux enjeux de préservation des milieux naturels et de la biodiversité présente sur le site, et de proposer les mesures de protection adéquates pour préserver l'habitat des espèces protégées présentes et les milieux aquatiques et humides.

La séquence Eviter Réduire Compenser a été mise en œuvre dans le cadre du projet. Conformément aux engagements pris dans la délibération de création de la ZAC, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet sur l'environnement ainsi que les modalités de suivi de ces mesures et de leurs effets sont arrêtées dans le complément joint à la présente délibération (annexe 4.4).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et suivants, R.311-1 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.122-1-1, L.123-19 et suivants, R.123-46-1,

Vu la délibération du 17 décembre 2015 autorisant le lancement des études préalables en vue de la création d'une ZAC sur le secteur du Grand Launay, arrêtant le périmètre d'études, fixant les objectifs et définissant les modalités de la concertation préalable,

Vu la concertation régulièrement menée,

Vu la délibération du 08 octobre 2018 approuvant le bilan de la concertation préalable,

Vu la délibération du 08 octobre 2018 approuvant le mode de réalisation de concession d'aménagement pour la ZAC du Grand Launay,

Vu la délibération du 16 décembre 2019 approuvant le dossier de création et créant la ZAC du Grand Launay,

Vu l'étude d'impact actualisée au stade dossier de réalisation et soumise pour avis à l'Autorité Environnementale (MRAe) le 29 juin 2020,

Vu le courrier en date du 24 août 2020 par lequel la MRAe Bretagne informait la commune qu'elle n'avait formulé aucune observation sur ce dossier,

Vu l'avis favorable de principe du Conseil Départemental concernant le programme des équipements publics,

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme en date du 03 mars 2022 préalable à l'approbation du bilan de la participation du public par voie électronique, du dossier de réalisation et du programme des équipements publics,

Vu la délibération portant sur le bilan de la participation du public par voie électronique sur l'étude d'impact actualisée, dans sa version finalisée et le projet de dossier réalisation, soumise à l'approbation du Conseil Municipal en date du 21 mars 2022

Vu la délibération portant sur le programme des équipements publics de la ZAC du Grand Launay soumise à l'approbation du Conseil Municipal en date du 21 mars 2022,

Vu le dossier de réalisation de la ZAC du Grand Launay,


Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, sur la base de la synthèse des observations et propositions de la PPVE et de son bilan, de l'étude d'impact,

Après en avoir délibéré à 23 Pour et 6 Abstentions (Dominique DONNAINT, Olivier BODIN, Arnaud RADDE et Schirel LEMONNE), le Conseil Municipal :

- décide de réaliser la Zac du Grand Launay selon les modalités figurant dans le dossier de réalisation annexé à la présente délibération,
- approuve le dossier de réalisation de la ZAC du Grand Launay, établi conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, annexé à la présente délibération,
- décide que la réalisation de la ZAC du Grand Launay devra respecter les mesures destinées à éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé, et les mesures de leur suivi, telles que décrites dans l'étude d'impact et telles que synthétisées dans la présente délibération,
- dit que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs et rendue publique par voie d'affichage en mairie pendant une durée d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département, conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté. La présente délibération sera également notifiée à l'Autorité Environnementale et au Conseil Départemental d'Ille et Vilaine,
- autorise M. Le Maire à mettre en œuvre les mesures de publicité conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme, autorise M. Le Maire à prendre tout acte nécessaire à sa parfaite exécution.

Pour Copie Conforme,

Le Maire,


Yves RENAULT



Dossier de réalisation

ZAC « Le Grand Launay »

PREMIÈRE PARTIE 1/3 : ÉLÉMENTS DU PROJET

- I. NOTICE DE PRÉSENTATION
- II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER DANS LA ZONE
- III. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE
- IV. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS



Dossier de réalisation ZAC « Le Grand Launay »

I. NOTICE DE PRÉSENTATION.....	1	III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE	53
1. Introduction	2	1. Introduction	54
2. Contexte général de l'opération	3	2. Le projet d'équipements d'infrastructure propres à l'opération	55
<input type="checkbox"/> Développement historique de la commune	3	<input type="checkbox"/> Les équipements	55
<input type="checkbox"/> Composition urbaine	4	<input type="checkbox"/> La voirie - les espaces verts - les réseaux	55
<input type="checkbox"/> Choix du site du Grand Launay	5	<input type="checkbox"/> Les espaces publics, espaces verts et récréatifs	55
<input type="checkbox"/> Développement démographique et logement	6	<input type="checkbox"/> Les réseaux	60
<input type="checkbox"/> Documents supra-communaux	7	3. Le projet d'équipements de superstructure propres à l'opération	69
<input type="checkbox"/> Historique de la ZAC	8	4. Les équipements connexes à la ZAC	70
3. État actuel du site	9	5. Le récapitulatif du programme des équipements publics	71
<input type="checkbox"/> La localisation du projet	9	IV. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS	72
<input type="checkbox"/> L'environnement du projet	10	1. Estimation prévisionnelle des dépenses	73
<input type="checkbox"/> Les accès et dessertes	14	2. Estimation prévisionnelle des recettes	74
<input type="checkbox"/> Les réseaux	15	3. Participations au financement des équipements publics	74
4. Projet d'aménagement	19	4. Tableau de financement échelonné dans le temps	76
<input type="checkbox"/> Intentions	19		
<input type="checkbox"/> Parti d'aménagement retenu	19		
<input type="checkbox"/> Programme	44		
<input type="checkbox"/> Calendrier et concertation	47		
II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER DANS LA ZONE	46		
1. Le programme global des constructions	49		
2. Le plan de programme des constructions	50		
3. Le plan de découpage prévisionnel par tranches de réalisation	52		



ARCHIPOLE Urbanisme et Architecture - Aires paysage Marion Gatta - Ouest am

NOTICE DE PRÉSENTATION

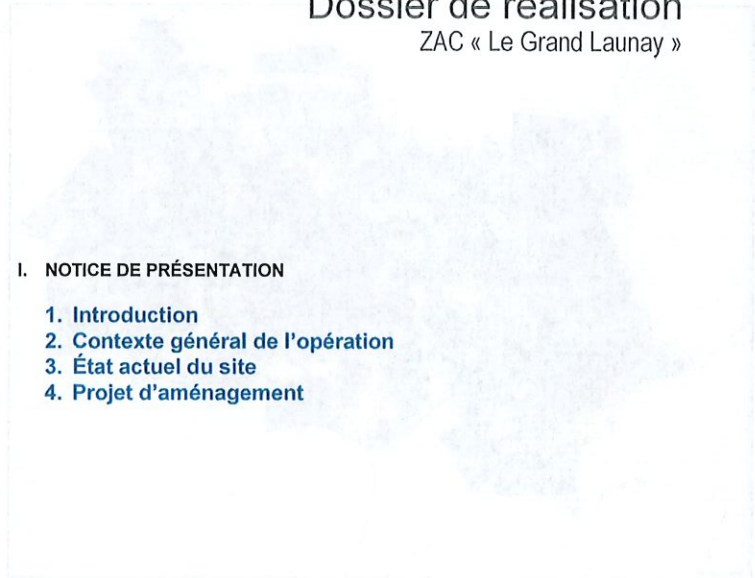
Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le 1 AVR. 2022

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

Dossier de réalisation ZAC « Le Grand Launay »



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Contexte général de l'opération
3. État actuel du site
4. Projet d'aménagement



Aires
paysagiste



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

1. Introduction

Afin de répondre à une forte demande en logements, liée à son statut de pôle structurant de bassin de vie comme identifié au SCoT du Pays de Rennes, la ville de Châteaugiron poursuit un développement urbain équilibré et maîtrisé entre son centre-ville (11 secteurs ciblés en renouvellement urbain) et ses nouveaux quartiers en extension, principalement la ZAC du Grand Launay.

Cette opération forme une interface entre un quartier-village résidentiel (Venèffles) au sud-est, les principaux équipements publics et services existants alentours, et l'une des entrées de ville majeure par le sud.

Le projet urbain du Grand Launay est également renforcé par l'implantation d'un nouveau pôle d'équipements publics (établissements scolaires, futur lycée, équipements sportifs actuels et futurs, Zéphyr et parcs de stationnement associés) à la porte sud de la ville, à proximité immédiate de la ZAC.

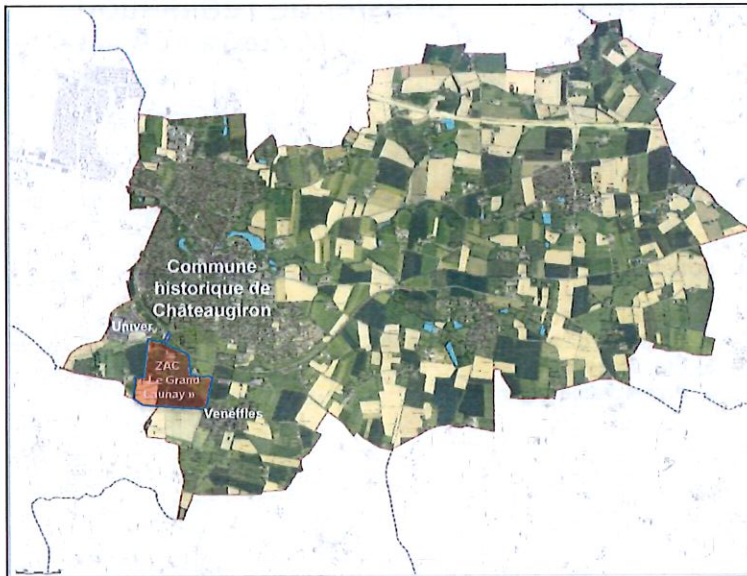
C'est précisément en connectant différentes entités jusque-là isolées (tissu urbain historique de Châteaugiron, centre commercial Univer, Venèffles, équipements) que le nouveau quartier du Grand Launay donne cohérence et compacité au territoire. Les liens avec le centre-ville et ses services seront renforcés par la réalisation de nouvelles infrastructures viaires et l'aménagement de liaisons douces (piétons et cyclistes), à travers le quartier et le vallon Saint-Médard.

Le projet du Grand Launay s'inscrit ainsi dans un nouveau rééquilibrage urbain par le sud et prend le relais de la ZAC de la Perdriolais (située à l'est du Grand Launay).

Sa localisation entre ville et campagne a porté le parti-pris urbain et paysager du projet vers un aménagement durable privilégiant une gestion écologique des espaces publics et le respect de l'environnement. Cela se traduit notamment par la requalification du vallon et du ruisseau Saint-Médard, ainsi que par l'aménagement d'un « parc agricole » en rive nord de la ZAC, développant des pratiques « agro-urbaines » accessibles aux futurs habitants.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans une démarche environnementale forte et d'aménagement durable. La ZAC a été élaborée en suivant les enjeux du label EcoQuartier. Ce label s'est recentré sur d'autres types de développement et le projet s'est fortement axé autour de la renaturation du ruisseau du Saint-Médard.

De ce fait, le label Habitat et Qualité de Vie, privilégiant la convivialité urbaine et la qualité environnementale du projet est plus adapté. La ZAC s'engage donc dans cette labellisation et respectera ses engagements.



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

2. Contexte général de l'opération

□ Développement historique de la commune

L'origine de la ville autour d'un site primitif (relief, cours d'eau, orientation des axes et des chemins) n'échappe pas au développement de Châteaugiron. Elle est marquée par la coupure naturelle de la vallée de l'Yaigne, encaissée et prégnante en terme de paysage et de milieu sensible et de la vallée ouverte de la Seiche au sud.

La ville se caractérise par un paysage et un maillage bocager peu fragmentés sur les reliefs sud, composés de vastes parcelles agricoles. Elle s'inscrit dans une lecture et un fonctionnement en coulisses parallèles à la vallée organisée selon une orientation est/ouest. La vallée de l'Yaigne n'a pas été un frein au développement de la ville, grâce aux ponts et traverses mis en œuvre (Pont Saint-Nicolas, ...) réalisant les traits d'union nord-sud, excepté le nord-est du territoire où les contraintes du relief et notamment les fortes pentes ont freiné le développement urbain. À noter également, l'existence d'un milieu bocager préservé et d'intérêt pour la biodiversité. Le remembrement y a été moins prégnant. La protection du maillage bocager environnant est affichée au PADD.

L'agglomération est traversée par un réseau de voies importantes, développé en étoile (D34, D92, D234) en favorisant un développement radioconcentrique.

À partir de la cité médiévale, la ville s'est progressivement développée sur les points hauts du nord vers le sud jusqu'au milieu du 19^{ème} siècle, pour s'étendre au 20^{ème} siècle sur les reliefs plus doux et les plateaux.

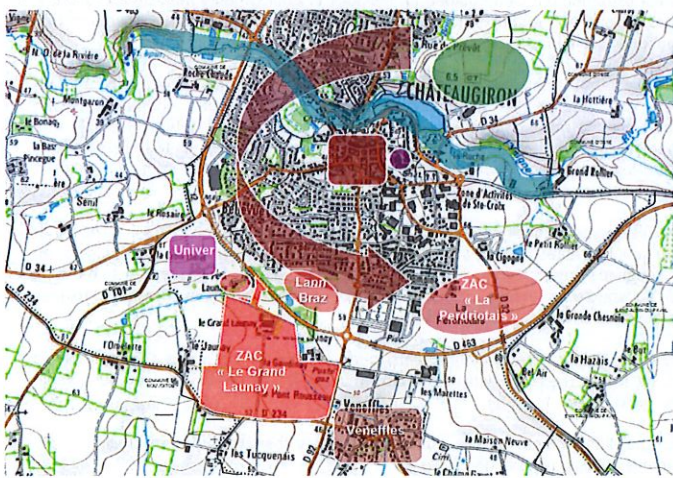
La fusion des territoires rattachés à Châteaugiron en 1971, va offrir un nouveau territoire au développement urbain à la ville, sous la forme de lotissements implantés sur la zone rurale sud des anciennes communes de Veneffles, Domloup et Noyal-sur-Vilaine.

L'agglomération s'est ainsi constituée un espace urbain homogène composé du noyau historique autour de son château et donjon, campés sur un promontoire, le quartier des halles et ses faubourgs développés le long des axes routiers historiques (rue de Rennes, rue Dorel...) et les crêtes (Sainte Croix, ...).

La croissance urbaine continue et maîtrisée depuis les années 70 définit une silhouette urbaine ponctuée d'édifices historiques et de tissus pavillonnaires variés, gagnés sur les terres agricoles au cours des dernières décennies.

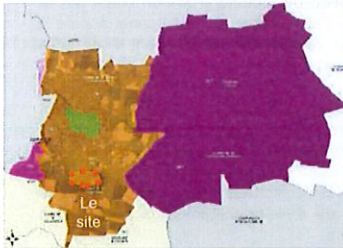
La création, en janvier 2017, de la commune nouvelle de Châteaugiron par le regroupement des communes d'Ossé et de Saint-Aubin-du-Pavail ouvre une nouvelle étape dans l'aménagement territorial.

La ZAC dans la commune



- Le centre
- Le château
- Espace urbanisé
- L'écart de Veneffles
- Centre commercial Univer
- Valeur paysagère et écologique

La ZAC dans la commune nouvelle

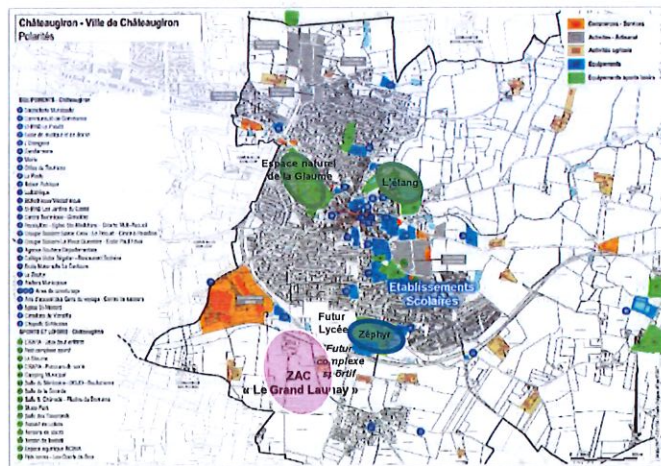


Le PADD



- Les espaces naturels à protéger et à valoriser
- Le réseau hydrographique
- Corridors écologiques
- Maillage bocager à préserver ou à conforter
- Facteurs de fragmentation à prendre en compte
- Coupe d'urbanisation à maîtriser

La ZAC dans la commune déléguée



ZAC « Le Grand Launay » - Dossier de Réalisation – Mars 2022

ARCHIPOLE Urbanisme et Architecture - Aires paysage Marion Gatta - Ouest am

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

La ville est extrêmement bien équipée en services et équipements municipaux, sportifs, de loisirs, éducation, enfance, jeunesse, culture, patrimoine... et recense de très nombreuses associations sportives.

Les institutions emblématiques, comme la mairie installée au château, la poste, le trésor public, la gendarmerie, les équipements publics (médiathèque, ludothèque, école intercommunale de musique/danse/théâtre, le centre d'art « Les 3 CHA »), les salles de réunions associatives, mais aussi le pôle petite enfance, la piscine, les terrains de sports extérieurs, les skateparks et cinéma, sont implantés à proximité du secteur du Grand Launay.

Les établissements d'enseignement scolaires élémentaires et secondaires, d'accueil et de loisirs sont implantés plus au sud et renforcés de salles et terrains de sports, dojo, du centre aquatique intercommunal Inoxia et enfin, du Zéphyr, espace multifonctions associé au spectacle, théâtre, concert, musique (salle de spectacle de 600 places assises et salle de réunion, espace traiteur...).

La vallée de l'Yaigne et ses étangs, ainsi que l'espace naturel de la Glaume sont le support de loisirs (base de loisirs, terrains multisports et de tennis, parcours santé CRAPA, cyclo cross...).

Par son positionnement, le site du Grand Launay bénéficie de la proximité des équipements publics majeurs de la ville.

Composition urbaine

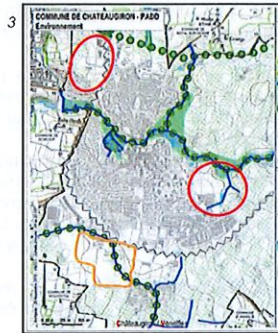
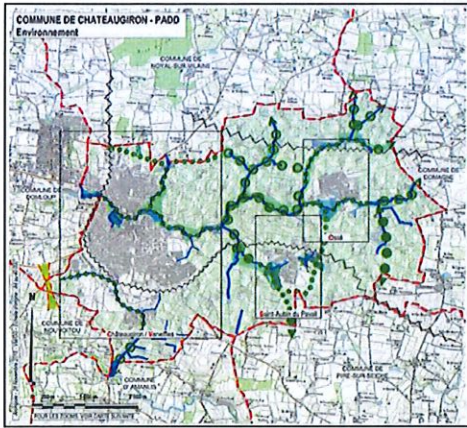
La volonté de garantir un développement communal harmonieux et cohérent tout en respectant les perspectives démographiques et les besoins en nouveaux équipements, s'illustre dans les enjeux du PLU et les Hypothèses d'Aménagement et de Programmation (HAP) par secteur, de restructuration ou mutation, mis en place par la ville. Les projets en cours d'étude (ex : le site de Sainte-Croix, tissu artisanal appelé à évoluer progressivement en habitat...), illustrent la volonté de confortement d'une offre en centre-ville, en complément de l'offre en extension urbaine.

Le PLU révisé prévoit sur des temporalités différentes pour la commune déléguée, sept secteurs de mutation et de renouvellement urbain (environ 28 ha) :

- Habitat : 13,7 ha (environ 500 logements), Prévôt, Centre, Bel-Air, Sainte-Croix.
- Activités/équipement (A) : 14,3 ha, Beaujardin, Grand Rollier, Croix Dorel.

Le relais urbain pour retrouver de nouvelles polarités et accueillir de nouveaux habitants passe par de nouvelles orientations des limites du développement urbain au sud, à proximité d'équipements, services existants et futurs.

Illustration : Extrait du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) – Document graphique -



1-2 Illustrations : Extrait du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) – Document graphique Légende

3 Illustrations : Extrait du PADD – Document graphique – Zoom cartographie Environnement

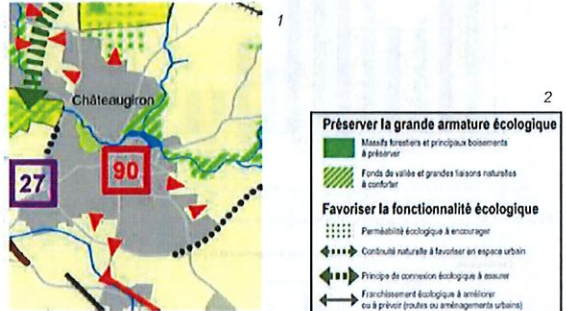
Choix du site du Grand Launay

Le PLU a également restitué 19 ha aux zones agricoles (A) et naturelles (N).
 Le choix du site du Grand Launay naît de la convergence de plusieurs critères :

- réglementaires et techniques,
- enjeux territoriaux et environnementaux,
- maîtrise du foncier et opportunité de l'arrêt de siège d'exploitation.

Le PADD du PLU de Châteaugiron a abordé la question des enjeux écologiques vis-à-vis de l'urbanisation. Il a notamment défini les espaces à protéger et à valoriser, qui sont portés sur les cartes ci-après extraites du PADD.

Si l'on rapproche ces cartes des orientations d'urbanisation du SCoT, on constate que celles situées au nord et à l'est de Châteaugiron, intersecteraient des zones de maillage bocager à préserver et à conforter dans les zones entourées en rouge sur la carte ci-contre :



C'est pourquoi, parmi les différentes options possibles, c'est le secteur du Grand Launay qui a été retenu pour un projet d'envergure, et ce, pour les deux raisons suivantes :

- Il est moins sensible sur le plan environnemental que les autres secteurs envisagés par le SCoT ;
- Sa taille significative permet de répondre de façon adaptée au besoin de logements et au PLH (en complément avec le renouvellement urbain) en évitant le mitage sur d'autres sites.

Il est également rappelé que les secteurs d'extension ont été retenus en fonction des opportunités liées à l'activité agricole. Ainsi, le site a également été choisi en raison de l'arrêt de l'activité du siège d'exploitation du Grand Launay alors que les parcelles situées de l'autre côté de la D92, au nord de Venefles accueillent un siège d'exploitation en activité.

Source : Insee - Tableau population POP T1

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	2 802	3 061	4 316	5 368	6 863	8 293	9 182	10 125
Densité moyenne (hab./km²)	119,1	130,1	183,5	228,2	291,8	352,6	390,4	430,5

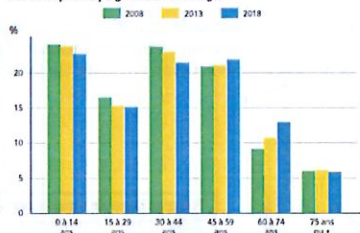
(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

Source : Insee - Tableau population POP G2

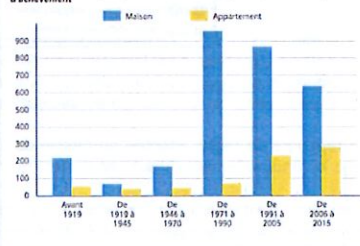
POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Source : Insee - Tableau des résidences principales selon le type de logements POP G1

LOG G1 - Résidences principales en 2018 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2018. Source : Insee, RP2018 exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

□ Développement démographique et logement

■ Population

D'après les derniers chiffres de l'Insee, la population du département continue de progresser, avec une augmentation annuelle moyenne (d'environ + 0,8 %) de la capitale bretonne. La proximité avec Rennes explique la densification de la communauté de communes et le dynamisme de Châteaugiron et l'inscrit dans les 12 plus grandes communes brétiliennes. Châteaugiron fait partie des communes du département au seuil légèrement supérieur à 10 000 habitants.

Avec une population municipale de 10 125 (au 1^{er} janvier 2021), la population totale atteint 10 384 habitants (au 1^{er} janvier 2021 – source : Insee). Châteaugiron conserve son dynamisme et une croissance soutenue, et connaît une évolution annuelle moyenne de d'environ + 2,5 %.

La répartition de la population par tranches d'âges révèle cependant une tendance au vieillissement.

■ Évolution du nombre de logements par catégorie

En 2018, le nombre total de logements (catégories et types) est de 4 201, dont une part de résidences principales de 93,8 %. La part de logements collectifs représente 21,2 % et les maisons 78,7 % (source : Insee RP 2018). Entre 2016 et 2018, la part des logements collectifs a légèrement augmentée (+1,1%) au détriment de la maison individuelle (-0,8%).

La diminution de la taille des ménages à travers le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,53 (source : Insee RP 2018) et confirme une tendance à la baisse et un desserrement des ménages. Une partie de la production de nouveaux logements permettra de l'absorber.

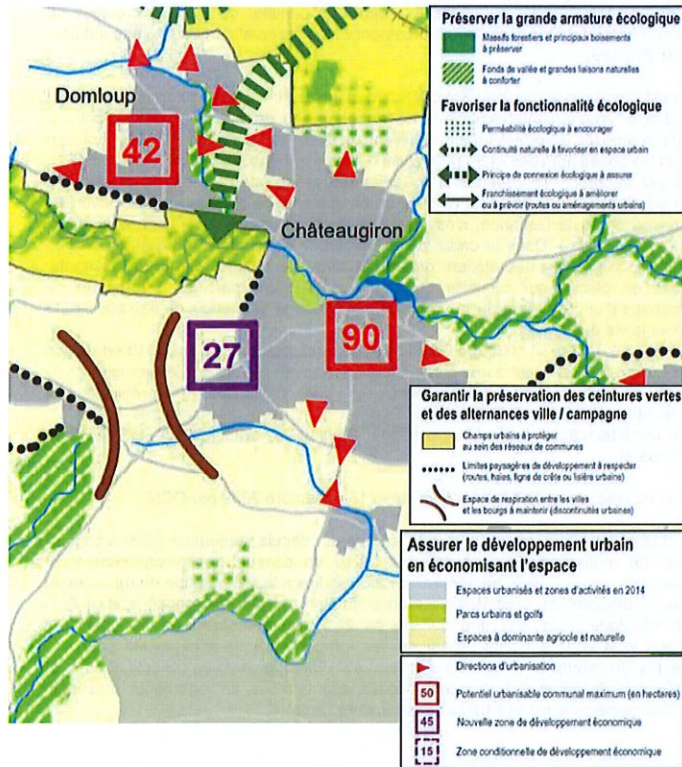
Dans la production de logements de 2007 à 2018 (Châteaugiron historique), la part de logements collectifs représente 33,9 % et celle des logements individuels 66,1 %.

Le logement aidé compte pour 24,6 % et le parc localif comprend 226 logements sociaux. Il est à noter que, même si la tendance de logements collectifs est en augmentation, le nombre de maisons individuelles construites est encore extrêmement majoritaire.

La programmation de la ZAC du Grand Launay a été établie dans le respect des dispositions du PLH en vigueur. Le logement aidé sera ainsi favorisé.

Ces données reflètent une demande importante de nouveaux logements sur Châteaugiron. Pour répondre à cette demande, la ville comptabilise depuis 2007 plus de 1175 logements livrés.

Le DOO est opposable au PLU approuvé par délibération du 07/10/2019, ainsi qu'aux opérations d'aménagement, dont la ZAC.



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Documents supra-communaux

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 1 AVR, 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

Par son implantation, sa densité et sa programmation, la ZAC est en conformité avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes et du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Châteaugiron Communauté.

Le SCoT du Pays de Rennes

Le SCoT, approuvé le 29 mai 2015, planifie le développement urbain au sud de Châteaugiron en continuité de Lann Braz 4 et clôt l'urbanisation sud de la ville, conforté par le site de la Gaudinais nord fléché pour l'implantation du futur lycée sud de Rennes et d'un pôle d'équipements publics de sports et de loisirs. La limite au développement urbain, en continuité de Veneffles et du site commercial Univer, en bordure des départementales D463, D92 et D234 permet de préserver l'équilibre de l'armature des espaces naturels et agricoles et des espaces urbanisés, tout en maintenant de grandes coupures entre ville et campagne.

La surface opérationnelle de 32,7 ha retenue sur les 40,76 ha compris dans le périmètre de la ZAC est explicitée au stade du dossier de création. Les critères retenus pour le calcul de la densité sont ceux édictés par le SCoT. Sont ainsi déduits du calcul de la densité : les zones humides, le ruisseau Saint-Médard, les marges de recul des départementales et celles liées à la canalisation gaz, la ferme du Grand Launay et son allée cavalière pour 8,06 ha.

Le dossier de réalisation a dans un premier temps orienté la programmation à 30 logements/hectare (982 logements). Le confortement des enjeux environnementaux prioritaires de renaturation du ruisseau sur le bassin versant a nécessité de revoir l'emprise disponible pour les constructions et l'organisation urbaine du futur quartier. Le projet urbain a été revu afin de libérer du foncier et disposer de zones inondables en fond de vallon et remonter le lit du ruisseau sans compromettre les ouvrages hydrauliques, ni impacter les habitations. Cette approche a conduit à supprimer des îlots bâtis qui n'ont pu être totalement réinjectés dans le projet, portant le programme de constructions à 933 logements. Cette mesure d'évitement porte la densité à 28,5 logts/hectare. Cette démarche a été menée en concertation avec les acteurs dont la Préfecture et la densité de 28,5 logts/hectare est en cohérence avec le SCoT qui indique « tendre vers 30 logts/hectare ». Les secteurs de renouvellement urbain et d'extension urbaine ciblés au PLU absorberont des programmes d'une densité supérieure à hauteur de 50 logts environ (sur Ste-Croix / rue au Prévôt / Bel Air...).

Le PLH

La mise en adéquation de ces objectifs et du nouveau PLH 2018-2023, adopté le 16/05/2019 par le conseil communautaire du Pays de Châteaugiron Communauté, réaffirme le projet dans ses principes de densité et de mixité de logements, adapté à la diversité des besoins des ménages et au contexte local. Les objectifs de production de logements pour Châteaugiron devront atteindre sur cette période 600 logements (dont 450 libres et 150 aidés soit 25 % en locatif social et accession aidée) :

- 130 logements en production annuelle pour la commune nouvelle de Châteaugiron
- 100 logements en production annuelle pour la commune déléguée de Châteaugiron.

La ZAC contribuera à cette production à hauteur d'environ 80 logements par an.

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

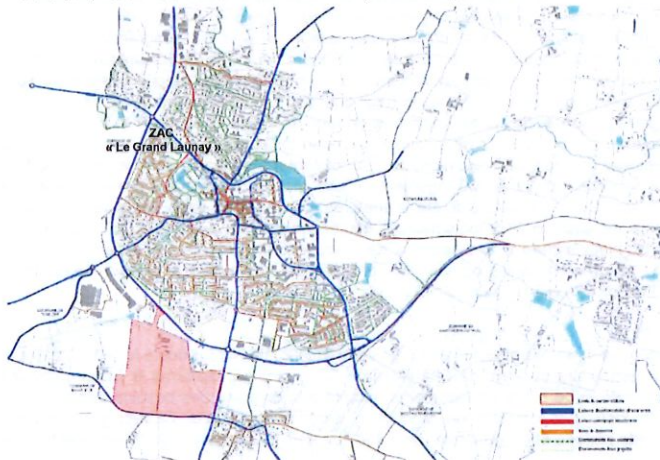
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

□ Historique de la ZAC

Par délibération du 17/12/2015, le Conseil Municipal a retenu le mode opératoire de la ZAC, pour réaliser son projet d'extension sud. Le lancement des études préalables à la création de la ZAC a été approuvé, et une consultation d'une équipe pluridisciplinaire a été lancée. Ces études ont permis d'identifier le potentiel d'aménagement du Grand Launay et de répondre aux objectifs d'accueil de la population en élaborant un projet de qualité répondant aux objectifs poursuivis par la Ville de Châteaugiron et son ambition affichée de réaliser un quartier durable.

En complément des opérations en mutation et de renouvellement urbain (14,3 ha) projetées sur Châteaugiron, la ZAC poursuit de façon cohérente l'organisation territoriale.

La commune a souhaité porter sur 15 ans, un projet d'aménagement innovant dans un cadre maîtrisé et proportionné aux besoins d'attraction de son territoire. L'offre d'habitat diversifiée et dense à proximité d'équipements et de services existants et futurs, répondra aux attentes des différents profils d'acquéreurs.



Périmètre de création

Le dossier de création a fait émerger les intentions d'aménagement et de programmation et permis de définir les contours du nouveau quartier en tenant compte de l'opportunité d'arrêt de l'activité agricole sur le site de la Gaudinais, tout en validant la viabilité économique et commerciale du projet. Il a permis d'identifier de nouveaux enjeux (le vallon et la ferme) et de proposer le renforcement et la préservation des habitats naturels et de la biodiversité.

Le projet est bordé par le ruisseau Saint-Médard et inclut d'importantes zones humides (2 ha). Le défi environnemental ambitieux de reméandrage du ruisseau Saint-Médard a permis de composer un projet urbain cohérent dans un cadre de vie qualitatif, tout en préservant les zones humides et en renforçant des zones inondables en fond de vallon. L'objectif est de créer vers Venèffles un quartier innovant, porteur de diversité et voué à accueillir principalement de l'habitat ainsi qu'un équipement de quartier central, ouvert au monde associatif et de l'enfance, ainsi que des espaces dédiés au travail (coworking, salles de réunion, etc.). Dans le cadre d'une démarche participative citoyenne, avec le soutien de la collectivité, des ateliers de concertation, composés des futurs habitants, seront mis en place pour recueillir leurs avis et prendre part au programme de l'aménagement d'un local en cœur de quartier, dont l'usage et le choix du lieu auront été définis pour la vie de quartier.

La société OCDL-LOCOSA (Groupe GIBOIRE) a été retenue en octobre 2019 en qualité d'aménageur de la ZAC, suite à une consultation menée par la Ville de Châteaugiron. Une équipe de maîtrise d'œuvre a été retenue pour monter le dossier de réalisation et assurer le suivi technique de l'opération. Elle est composée des membres suivants : Archipole (Architecte/urbaniste), Aires paysage (Paysagiste) et Ouest am' (BET VRD et environnement).

Le dossier de création de la ZAC a été validé le 16 décembre 2019 par DCM.

D'abord orienté sur un programme de 982 logements, depuis septembre 2020 à ce jour, le dossier de réalisation s'est adapté à la prise en compte de l'environnement et notamment des enjeux environnementaux prioritaires liés à la renaturation du ruisseau du St Médard. L'organisation urbaine et la programmation ont été recomposées et la ZAC présente 933 logements, soit une densité de 28,5 logements/hectare. Le travail de composition s'est attaché à une répartition des formes urbaines acceptables pour une ville telle que Châteaugiron (à hauteur d'environ 45% de logements en collectif et 55% en logements individuels) et à une mixité sociale des produits de logements présentés (25,5% de logements aidés et 74,5 % de logements libres).

La ZAC « Le Grand Launay ». Géographie du site - topographie



ZAC « Le Grand Launay » - Dossier de Réalisation – Mars 2022

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

3. État actuel du site

□ La localisation du projet

En perpétuelle mutation sur près de 50 ans, le territoire de la commune de Châteaugiron s'étend pour former une commune nouvelle (fusion de plusieurs communes et regroupement de communes contiguës).

L'organisation spatiale, contenue par les nouveaux axes routiers créés, caractérise la nouvelle lecture de la ville, historiquement centrée autour de son château et sur les points hauts des versants de l'Yaigne. Le centre historique et patrimonial s'est agrandi de quartiers pavillonnaires périphériques à l'ouest puis vers le sud (Bel Air, Bellevue, Sainte-Croix, Lann Braz, La Perdriots...). Désormais, cette organisation intègre la commune nouvelle avec les territoires d'Ossé et de Saint-Aubin-du-Pavail

La particularité géographique du territoire local tient au contraste de son relief, plus abrupt au nord et peu marqué au sud. Le site se caractérise par un vallon discret où s'écoule le petit ruisseau du Saint-Médard, affluent de la Seiche. Les pentes qui caractérisent ce relief sont faibles et régulières d'environ 4 % (dénivelé d'environ 12 mètres). Les versants sont orientés majoritairement nord/sud et suivent l'axe est/ouest du vallon. Ils bénéficient d'un bon ensoleillement. Le site du Grand Launay s'appuie sur ces coteaux et le talweg en fond de vallon, selon le même axe géographique.

Les parcelles agricoles cultivées inscrites dans le périmètre de la ZAC révèlent une campagne ouverte, formée de grandes parcelles remembrées et d'une maille bocagère quasiment inexistante. Aujourd'hui, subsiste au Grand Launay un très bel alignement de chênes qui partitionne le lieu et dont la présence révèle une perspective orientée vers la ferme du Grand Launay lovée dans le vallon.

L'étude d'impact y révèle une végétation sans grande sensibilité floristique et une végétation de zones humides en fond de vallon.

Le territoire est traversé et distribué par d'importantes infrastructures ceinturant l'agglomération :

- Au sud-ouest, la D463 (boulevard urbain sud de l'agglomération) ;
- A l'est, la D92 (route de Janzé) ;
- Au sud, la D234.

La ZAC s'adosse au sud de la D463, en vis-à-vis du lotissement de Lann Braz 4 et du pôle d'équipements publics culturels et sportifs (Zéphyr, piscine, complexe sportif, futur lycée) et occupe une situation stratégique d'entrée de ville. Le bourg de Venefles implanté le long du talweg du Saint-Médard, s'inscrit dans cette entité paysagère.

Plan de localisation de la ZAC



ZAC « Le Grand Launay » - Dossier de Réalisation – Mars 2022

ARCHIPOLE Urbanisme et Architecture - Aires paysage Marion Gatta - Ouest am

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

□ L'environnement du projet

La ZAC s'étire sur des terrains agricoles situés sur la partie sud du territoire communal. Ce secteur est occupé par des champs cultivés en appui de l'écart de Veneffles et du site commercial Univer, ceinturée par un réseau de voies départementales, à savoir :

■ Des voiries structurantes qui encadrent le projet

- le boulevard urbain en bordure nord (D463) ;
 - en parallèle sud, la Départementale 234 (D234) ;
 - à l'est, l'axe historique Châteaugiron/Janzé (D92) ;
 - à l'ouest les routes de la Croix Dorel (D101) et la Vern-Sur-Seiche/Nouvoitou (D34).
- Son périmètre se dessine comme une entité homogène en lisière ville/campagne jouant le rôle de porte d'entrée de la ville sud arrivant de Janzé et Veneffles, incluant la trame verte et bleue du vallon Saint-Médard repérée comme milieu naturel d'intérêt local et enjeu de préservation de la biodiversité, bien que transformée et appauvrie par l'activité agricole.

Le site correspond actuellement à de vastes parcelles valorisées en agriculture (grandes cultures) et la présence du corps de ferme du Grand Launay. Il présente de par sa position centrale un enjeu stratégique de l'aménagement à proximité du futur pôle d'équipements de la Gaudinais nord, autre enjeu particulièrement important du confortement du pôle d'équipements existants, associé à la future implantation du lycée et de la desserte en autocars qui lui sera associée.

La D463 est une voie de circulation structurante qui est aujourd'hui utilisée comme radiale entre la ville et la campagne. Elle supporte un trafic significatif. Une étude est actuellement menée par le Département.

Du sud, la D234 traverse la plaine cultivée et ménage des angles de vues « pittoresques » et des perspectives éloignées et partielles sur la ville, des repères verticaux et des vues sur les clochers. Elle se distingue par un gabarit étroit, aux accotements enherbés et dessert une campagne habitée, les Hautes Tucquenais, le Jaunay, l'Omelette, marquée de corps de fermes. Cet axe est utilisé en desserte locale pour éviter le trafic de la D463 pour rejoindre Nouvoitou ou Univer et se caractérise par des espaces ouverts en premier plan sur la ZAC.

A l'est, la D92 est un axe au tracé rectiligne et peu urbanisé du fait de son implantation en campagne. Voie entrante, elle se prolonge par l'Avenue Pierre Le Treut vers le centre. Des séquences très hétérogènes sont imputables à son parcours linéaire. L'opération se rattache à la lisière urbaine de Veneffles et se connecte à Univer par le vallon Saint-Médard. Elle est bordée de dessertes locales favorables à la création de nouveaux accès.

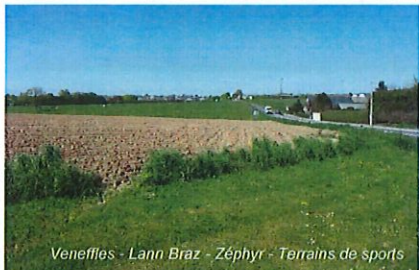
I. NOTICE DE PRÉSENTATION

■ Un projet connecté à son environnement naturel et urbain

Le quartier a pour objectif de proposer des logements pour tous dans un cadre de vie de qualité, tout en limitant son empreinte écologique.

Il s'appuie sur les caractéristiques locales paysagères, urbaines et environnementales :

- Le programme d'aménagement intègre une part importante d'espaces naturels pour y valoriser leurs fonctions : thermiques, sanitaires et environnementales.
- Une trame verte et bleue, support de biodiversité et de réduction des îlots de chaleur, prolongement au sein du quartier du ruisseau Saint-Médard existant au départ de « Le Jaunay » (au sud du centre commercial Univer) et traversant le bourg de Venefles implanté au creux du talweg du ruisseau Saint-Médard.
- L'aménagement d'un parc agricole (hors ZAC) dans le prolongement et la continuité du « Petit Launay » en bordure de la D463 et son recul inexploité.
- L'intégration du tissu ancien au nord et à l'est s'effectue à travers un travail de couture privilégiant l'implantation de maisons individuelles à leur contact et en vis-à-vis.
- L'optimisation d'une exposition favorable en appui du relief, sur les versants et le plateau, au regard de la ville.
- Un projet de territoire pensé et connecté à la ville, ses quartiers résidentiels limitrophes existants et nouvellement étendus (ex : Lann Braz 4), le bourg de Venefles et l'habitat ancien intégré et valorisé en tant que patrimoine.
- Un projet organisé et articulé autour du dynamisme et des performances des services publics pour les habitants, à travers les équipements publics actuels et futurs, proches et accessibles, culturels, scolaires et sportifs, (le Zéphyr, les écoles maternelles et élémentaires, l'ensemble scolaire Sainte-Croix, le collège Victor Ségalen, le futur lycée (1500 élèves), la piscine, les terrains de sports...) et commerciaux (Univer...).
- Les conditions créées pour prolonger et développer les mobilités douces et permettre aux habitants de circuler à pied ou à vélo afin de rejoindre les services et les différents pôles d'activités (voies cyclables, voie verte, passage souterrain...).



Venefles - Lann Braz - Zéphyr - Terrains de sports



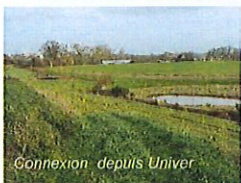
Le Bourg de Venefles



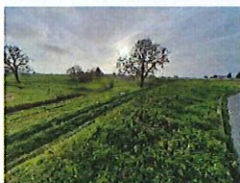
Giratoire - Terrain du futur lycée - Entrée sud



Depuis Univer



Connexion depuis Univer



Connexion
Chemin du Temple

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

■ La typologie bâtie

La campagne est habitée de hameaux et corps de ferme traditionnels et isolés inscrits dans le relief.

La morphologie du tissu urbain environnant se compose d'un tissu rural ancien éparé et de corps de fermes construits en moellons/schiste/grès et terre, caractéristiques du territoire rural local.

Sur Veneffles, l'entrée du village est relativement classique, issue de lotissements plus récents venus s'étirer jusqu'au croisement des départementales et étoffer le centre historique autour de l'église. (Photo 1)

Le tissu pavillonnaire discontinu s'organise selon une pluralité de formes urbaines hétérogènes, de terrains bâtis isolés et de lotissements anciens et plus récents.

De faible densité, l'habitat individuel est implanté au centre de grands terrains, héritage des normes réglementaires passées (surfaces moyennes des parcelles comprises entre 600 et 1 600 m²).

Cette morphologie s'explique aussi par l'héritage communal, lorsque le village n'était pas encore rattaché à Châteaugiron.

Le parcellaire en vis-à-vis en bordure de la ZAC est composé de champs cultivés.

• Veneffles et le cœur de village

L'organisation structurée avec alignement ou mitoyenneté, autour de l'église souligne un tissu ancien mixte qui s'est implanté le long de la rue Saint-Médard, parallèle au ruisseau, rue principale de Veneffles et prolongement de la D234. Sa relation au site est liée à la géographie et à l'organisation du parcellaire qui lui tourne le dos.

• La ferme du Grand Launay (Photos 2-3) :

Repérable par son allée bordée de chênes centenaires qui mène à la ferme, composée d'un bâtiment logis et de ses corps annexes autour de sa cour, réalisés en terre/grès et schiste plus traditionnel et de bâtiments agricoles imbriqués (écuries, dépendances...) et de bâtiments spécialisés de type hangars.

• La ferme de la Gaudinais (Photo 4) :

Isolée et composée de 5 bâtiments principaux (logis et annexes) insérés dans une alcôve paysagère.

• Le Petit Launay (Photos 5) :

Composé de bâtiments en pisé.



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

6 Les Hautes Tucquenais



Repérage des franges et vues



ZAC « Le Grand Launay » - Dossier de Réalisation – Mars 2022

ARCHIPOLE Urbanisme et Architecture - Aires paysage Marion Gatta - Ouest am

- **Les Hautes Tucquenais (photo 6) :**
 Une typologie de bâti rural qui se compose de plusieurs bâtis traditionnels, organisés autour des chemins d'accès sur un tissu peu resserré. Cet effet de « porte verte » cadre la lisière de la ZAC.

■ Les franges et les coutures urbaines

Elles se lisent à deux échelles sur le site, le bâti et le non bâti :

- **Les lisières bâties existantes**
 Elles se composent des silhouettes bâties sur l'entrée du village de Veneffles le long de la D92 et représentent aujourd'hui une proximité visuelle forte, qui tient à la nature du relief et des terrains cultivés sur le périmètre de la ZAC.

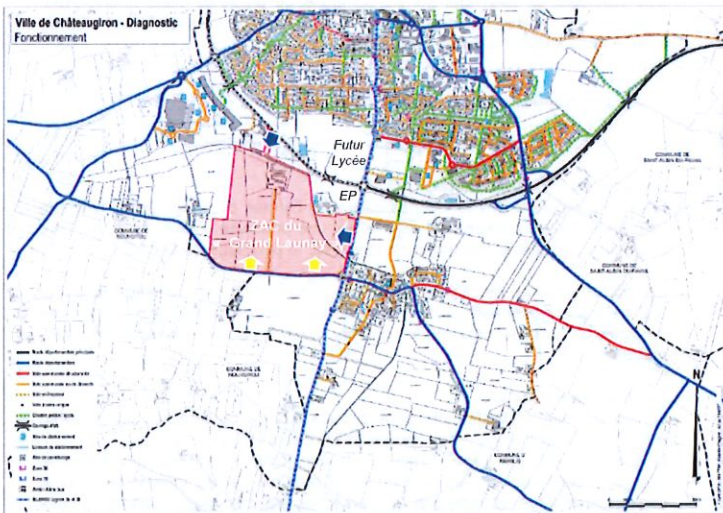
Les objectifs mis en place pour le remailage de la ZAC avec le tissu existant et tout particulièrement vers le site commercial Univer, consistent à maintenir des porosités et des connexions au quartier pour instaurer des relations inter-quartiers.

- **Les lisières naturelles**
 Le réseau départemental participe largement à la découverte des lisières avec le quartier. Deux lisières périphériques, la D92 et la D234. La première est une liaison historique (route Janzé/Veneffles) vers le centre. Son profil généreux en rase campagne est renforcé par les marges de recul et son emprise large et rectiligne. L'intersection de ces deux départementales marque l'entrée de Veneffles. L'articulation avec les espaces agricoles cultivés constitue une frange rurale « ouverte » sur le grand paysage qui assure une transition douce entre l'entrée de la ville et la campagne.

La route est encaissée sur la séquence du vallon au chemin de la Gaudinays (vers le giratoire).

La D463 de par sa largeur et sa fréquentation est un axe important dans la ville. Aujourd'hui il est utilisé comme « radiale » périurbaine et échanges entre ville et campagne. Il laisse peu d'ouvertures visuelles sur le site, excepté la séquence d'arrivée sur le giratoire. La vocation de cet axe en boulevard urbain participera à son insertion urbaine et à l'amélioration de la sécurité et particulièrement à la régulation des accès pour maîtriser l'entrée du futur quartier.

Connexions aux voies existantes



D463



D92

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

Les accès et dessertes

Organisation actuelle

La situation privilégiée de la ZAC, à proximité des infrastructures routières, des établissements scolaires et équipements sportifs actuels, du futur complexe sportif et parking du lycée est un atout en termes de déplacement et mobilité.

La ZAC bénéficie d'une desserte de proximité depuis les axes routiers majeurs qui contribue à son image de quartier stratégique et attractif. Le réseau des voies existantes comporte une armature qui structure fortement la trame urbaine. Cette dernière constitue l'entrée de ville sud de Châteaugiron (D92).

Si l'on excepte l'ouverture de la D463, la liaison D234/D92 et l'aménagement de l'accès au lieu-dit la Gaudinai, la trame viaire a peu évolué.

L'objectif du tracé urbain projeté est d'offrir un contexte favorable au développement du quartier, bien desservi par une hiérarchisation de voies lisibles privilégiant une modération de la vitesse. Le projet s'est tourné vers le renforcement des modes alternatifs adaptés à chacun (vélos, à pied...) et en particulier à travers un réseau de pistes piétons/vélos sécurisées reliant les polarités entre-elles. Les espaces publics ont été dimensionnés pour répondre aux enjeux des mobilités douces et favoriser une appropriation du domaine public et des espaces récréatifs par les habitants.

Le remaillage et les continuités avec le maillage départemental sont essentiels. Plusieurs connexions viaires peuvent s'établir comme repérées sur la carte :

- deux accès principaux définissent la voie primaire nord/sud-est/ouest :
 - ✓ une voie d'insertion entrante depuis la D463 au nord ;
 - ✓ Une entrée sortie-entrée sur la D92 à l'est.
- Deux accès secondaires en piquage sur la D234 organisent et structurent le sud du quartier par un maillage cohérent. Ces nouvelles connexions redéfinissent une hiérarchie dans la desserte dans la desserte du territoire sud.

Afin d'assurer l'insertion des flux de la ZAC, un giratoire sera aménagé au carrefour de Veneffles. La D234 sera requalifiée au droit de la ZAC.

La validation des accès à la ZAC du Grand Launay a fait l'objet d'une concertation étroite menée avec le Conseil départemental 35.



D234

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR. 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

Les réseaux

Topographie et principes généraux d'écoulement

La zone est située dans un fond de vallon marqué par la présence du ruisseau Saint-Médard, qui transite au point bas.
 La topographie sur le site de la ZAC est régulière, la pente moyenne du site étant de l'ordre de 4 % moyen sur le versant est, et 2 % pour le versant ouest.
 L'ensemble des écoulements se trouvent dirigés vers le point bas situé au niveau du passage du ruisseau sous la route départementale n° 92 (D92).

Le relief - Les courbes de niveau

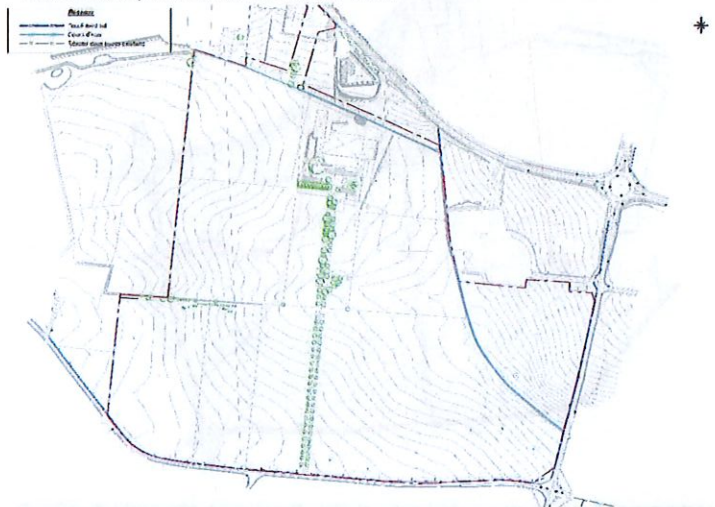


Réseaux des eaux usées

Plusieurs réseaux de collecte des eaux usées sont présents en périphérie de la ZAC. Le plus proche se trouve au niveau du village de Venefles, au croisement de la D92 et de la D234. Seulement le réseau est plutôt ancien, raccordé sur un poste de relèvement qui refoule les eaux collectées vers le centre-ville (disposant également d'un réseau assez ancien et dégradé).
 Le réseau des eaux usées le plus proche, et apte à accueillir les eaux provenant de l'opération, se trouve au croisement des D463 et D92 (rond-point de Rennes) distant de 1,9 km au nord-ouest du projet.

Réseaux des eaux pluviales

L'ensemble des eaux de ruissellement sera capté et dirigé vers des ouvrages de rétention situés en point bas du site. Ces ouvrages seront raccordés sur le ruisseau Saint-Médard qui transite dans le fond du vallon.



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

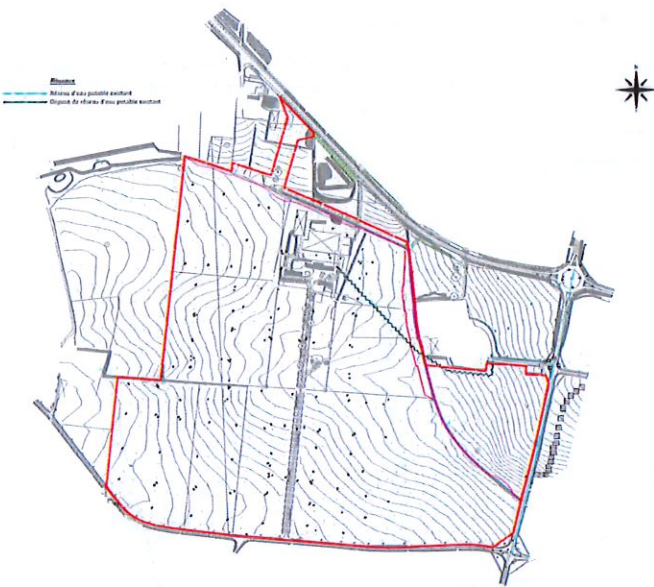
■ Réseau eau potable

L'alimentation en eau potable de la ZAC sera assurée depuis les réseaux existants situés sous la D92. Cette conduite est en PVC et de 160 mm de diamètre, jusqu'au carrefour La gaudinai/ chemin du temple, et se prolonge en diamètre 140mm vers le sud.

Le réseau d'eau potable sera dimensionné pour assurer la défense incendie de l'ensemble de l'opération et également alimenter en eau potable l'ensemble des Logements.

■ Réseau télécommunication

La ZAC sera alimentée depuis les réseaux de télécommunication aériens existants situés le long des D463 ou D92.



I. NOTICE DE PRESENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

■ Réseau fibre optique

La desserte en fibre optique de la ZAC sera assurée depuis le réseau existant situé sur l'accotement au croisement des D92 et D463.

■ Réseaux électriques

L'alimentation électrique de la ZAC sera étudiée en lien avec les services d'ENEDIS et aura pour origine les réseaux existants situés à proximité de l'opération. Un réseau HTA est présent en limite sud-est de la ZAC, et alimentera plusieurs postes de transformation électrique répartis sur la zone.

La desserte basse tension sera assurée par un ensemble de postes de transformation électrique à créer que l'étude d'ENEDIS viendra préciser.



Plan basse tension



■ Réseaux électriques (suite)

■ Réseau gaz

Plan haute tension

L'alimentation en gaz de la ZAC sera assurée depuis la conduite de distribution existante située sur l'accotement de la D92.



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le 11 AVR. 2022

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

4. Projet d'aménagement

□ Intentions

La ZAC s'inscrit dans un territoire de projet pour lequel le PLU fixe des objectifs ambitieux en terme de logements, de fonctions complémentaires à l'habitat et d'environnement. Les principes de l'éco-quartier ont été suivis à travers les ambitions et engagements déjà signifiés et identifiés au dossier de création, puis validés au stade de la réalisation et notamment en terme d'environnement et de recours aux énergies renouvelables par l'anticipation de la RE 2020.

Les fondements principaux sont basés sur la mixité sociale et un cadre de vie agréable, impliquant des enjeux pluriels et des impacts sur le développement de la ville. Les formes urbaines développées dans la ZAC sont composées d'îlots collectifs délimités par des espaces publics qui les fédèrent (avenue, rues, place, vallon ou espaces paysagers), et d'un tissu parcellaire plus représentatif de la diversité de la maison individuelle (maisons de ville compactes, en bande, ou groupées) organisé en lien étroit avec le tissu urbain existant et la campagne.

Cette modularité offre des typologies différenciées de l'habitat de tailles et de hauteurs différentes, jusqu'au R+3+C en centralité ou aux abords des espaces publics majeurs (centralité de quartier, équipements, rive ouest du vallon (pour près du tiers des collectifs programmés). Le choix de la compacité et de la continuité bâtie des collectifs en angle ou alignés sur voie au cœur du quartier, compose des îlots ouverts et « passants » et une occupation interne appropriée au jardin de pied d'immeuble par les futurs usagers. Cette morphologie ménage un ensoleillement favorable en variant la trame urbaine associée à une densité urbaine plus mesurée.

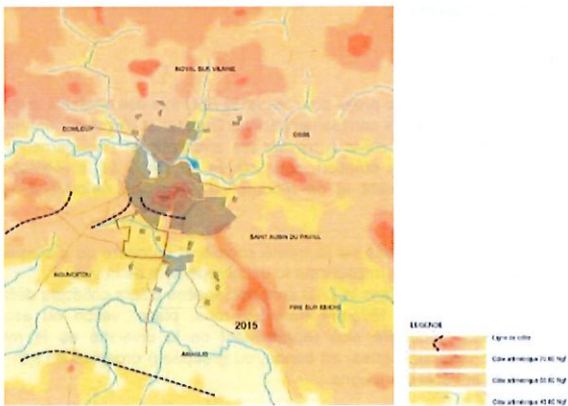
L'approche qualitative des espaces publics et l'attention portée aux espaces de transition et de prolongement des logements offrent un rapport d'échelle harmonieux entre les espaces construits et les espaces libres.

□ Parti d'aménagement retenu

■ Philosophie générale

La ZAC est conçue comme un quartier jardin ouvert vers le vallon, la ville, Veneffles et Univer et séquencée en îlots mixtes de tailles variables :

- une centralité en cœur de quartier ;
- des programmes de logements collectifs en bordure du vallon (environ 131 logements)
- des maisons individuelles dont la forme compacte privilégie la maison de ville autour de cours urbaines et le long des venelles, en transition douce avec la campagne et l'habitat isolé existant (Le Petit Launay, Le Jaunay, La Gaudinais).



■ Le parti paysager

➤ Penser la ville par le paysage et le tissu urbain

La municipalité a placé parmi ses principales priorités : l'aide à l'accession à la propriété et le respect de l'environnement. Ainsi, un soin particulier a été apporté au projet, de manière à l'intégrer dans une démarche de développement durable, plus respectueuse de l'environnement et de l'identité du paysage dans lequel il est implanté.

Le projet d'aménagement du futur quartier du Grand Launay porte, en effet, une réflexion à grande échelle qui reconnaît les atouts du grand paysage dans lequel s'est développée la ville de Châteaugiron.

Le site est localisé dans la vallée de la Seiche. Il s'inscrit dans un paysage façonné par la présence de l'eau et notamment par l'un des affluents de la Seiche, le ruisseau Saint- Médard. Au sud et à l'est, les horizons lointains voient se détacher les coteaux d'Amanlis et de Saint-Aubin-du-Pavail. Au nord du site, la ville de Châteaugiron et le centre commercial Univer constituent les limites proches du site.

Le futur site de projet est également inscrit dans un paysage très qualitatif constitué de terres cultivées, de bocages et de vergers. Ceux-ci ont néanmoins largement disparus en 1950 pour les vergers et lors du remembrement des années 1970 pour le bocage.

Le projet s'attachera à conserver le patrimoine végétal restant sur le site et notamment la double allée de chênes traversant celui-ci du nord au sud. Il s'attachera également à reconstituer un maillage arboré conséquent de vergers et de bocages aujourd'hui disparu.

► La trame verte

Inscrit sur un territoire fortement remembré, le site ne comprend pas de maillage bocager structurant. Les vestiges du bocage et la double allée de chênes présents sur le site sont conservés. Certains arbres de cette allée, identifiés pour leur qualité de port, font l'objet d'une attention particulière dans leur intégration dans le quartier.

Le projet vise la reconstitution de corridors écologiques autrefois existants et connectés entre eux. En périphérie de quartier, des lisières boisées sont plantées. Elles sont reliées à des allées bocagères orientées nord-sud et est-ouest.

On distingue ainsi sur la limite ouest la reconstitution d'environ 970 ml de haies bocagères, et sur la limite est de l'opération, environ 700 ml de haies bocagères et de bosquets.

Des vergers autrefois existants sur le site sont reconstitués notamment en frange sud du projet. 6 000 m² de vergers sont ainsi replantés.

Le vallon Saint-Médard quant à lui est réinvesti de bosquets et d'une flore spécifique.

L'ensemble des voies est accompagné d'alignements discontinus d'arbres de moyenne, petite taille ou cépées. Des noues, massifs arbustifs et de vivaces accompagnent ces plantations arborées.

► La trame bleue

La topographie du site est définie par la présence du ruisseau Saint-Médard traversant le site suivant un axe nord-ouest, sud-est. Il en découle une topographie s'infléchissant vers cet axe, constituée de plusieurs petits versants alimentant les zones humides en point bas.

Le ruisseau Saint-Médard, présent sous la forme d'un fossé aujourd'hui, est reméandré et retrouve ses lits mineurs et majeurs. Inscrites dans ce vallon « reconfiguré », les zones humides font l'objet d'une attention particulière.

Le recueil des eaux pluviales dans le projet est assuré par la présence de noues de transit paysagées ou de fils d'eau minéraux inscrits le long ou au sein des voies. Ceux-ci acheminent les eaux de ruissellement en point bas vers les bassins de rétention et les zones humides pérennisées par cette alimentation.

En concertation avec le syndicat du bassin versant de la Seiche EPTB (Établissement Public Territorial du Bassin de la Vilaine), le projet définit des aménagements dans un esprit de protection et de mise en valeur du milieu.



La trame verte du projet -
Bocage, bosquets, alignements, vergers, massifs arbustifs
et de vivaces, prairies



La trame bleue -
Fils d'eau, noues, bassins, zones humides, mares et ruisseau

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

■ Le parti urbain

Le projet est structuré autour du vallon Saint-Médard situé en cœur de quartier, à 10 minutes à pied du centre-ville.

Réserve d'espaces à caractères naturels exceptionnels en ville, le vallon se connecte aux quartiers proches et leurs équipements, au futur équipement de la Gaudinays nord, associé à l'arrivée du lycée en 2025 et met en lien le magasin de producteurs bio/locaux initié sur la ferme de la Gaudinays.

Le parti d'aménagement en îlots du projet urbain facilite les relations urbaines et les perspectives visuelles créées. Il y a à la fois un alignement sur rue ou en balcon sur le vallon et une respiration entre les collectifs implantés dans les îlots jardinés.

Les logements s'inscrivent dans des programmes à taille humaine et proposent une diversité de formes et d'architectures. Une qualité architecturale est attendue dans la conception des futurs projets pour proposer des architectures à la fois distinctes et soignées.

Afin de garantir l'unité du quartier, les masses bâties et les implantations seront traitées de manière cohérente entre les programmes. L'architecture des toits sera tout particulièrement étudiée du fait des vues engendrées par le relief et des co-visibilités.

Progressivement, le rapport d'échelle entretenu avec l'existant se décline en gabarits moins hauts avec des typologies de maisons.

Le projet proposé s'attache à défendre les valeurs suivantes :

- une qualité du cadre de vie ;
- des espaces de transition entre les échelles urbaines et humaines ;
- des logements bien orientés offrant des vues sur les espaces paysagers (vallon, cœurs d'îlots, rues, ruelles/venelles, cours urbaines, jardins, allées plantées et mail, jardins privatifs...) ;
- des logements traversants, aux orientations de façades différentes ;
- des bâtiments adaptés à la RE2020 en vigueur ;
- des orientations de parcelles favorables à la réalisation de bâtis bioclimatiques et la réalisation de logements avec un niveau passif recommandé.
- une démarche citoyenne menée avec les habitants sur l'usage de l'équipement.

Le parti d'aménagement est détaillé ci-après en cohérence entre architecture et paysage et se décline selon deux thématiques principales :

- les espaces publics ;
- le projet d'habitat.

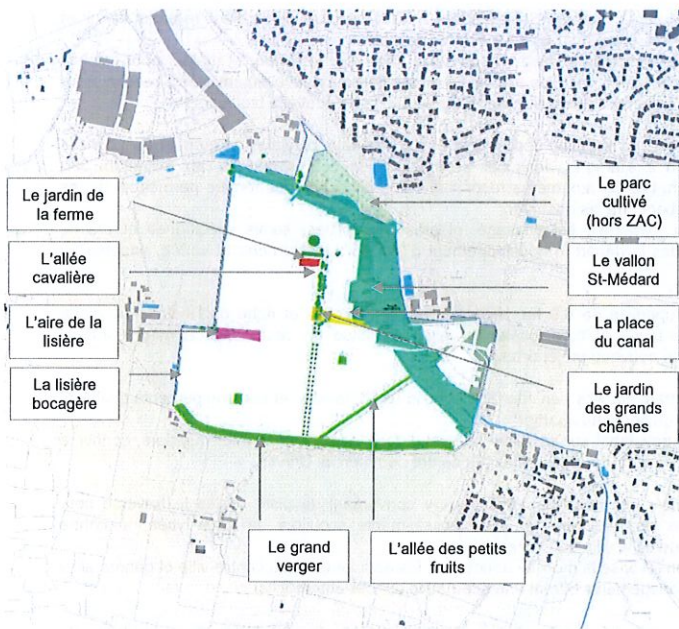


- Limite de la ZAC
- Voies existantes
- ▭ Voies projetées
- Liasons douces projetées
- Arbres d'alignements projetés
- Ilots collectifs
- Ilots individuels

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

■ Les espaces publics

➤ La trame publique



Sur les 40,76 ha aménagés de la ZAC, près de 19,35 ha appartiennent à la trame publique qui participe aux ambiances végétales du nouveau quartier.

Un des éléments phare de la trame est constitué du vallon Saint-Médard, armature structurante sur laquelle s'adosse le futur quartier du Grand Launay. Situé en limite nord et nord-est du futur quartier, espace traversant au sud-est, le vallon qualifie le projet, ses limites, et fédère des liaisons au contexte proche et au sein du projet. Au nord, il trouve un prolongement, par le parc cultivé (hors ZAC) lieu dédié aux productions locales.

Ouvert sur la ville et le quartier, il est connecté à l'ensemble des espaces publics du projet par un réseau de maillages doux.

D'est en ouest, on distingue alors « la place du canal », cœur de quartier, en proue sur le vallon. En interface avec « le jardin des grands chênes », jardin de jeux ancré à l'allée cavalière, la place du canal constitue un lieu de rencontre multigénérationnel.

Au centre du projet, « l'allée cavalière », double alignement de chênes traversant le futur quartier suivant un axe nord-sud, dessert l'équipement de la ferme du Grand Launay et « le jardin de la ferme », dédiée aux plus petits.

De l'est vers le sud-ouest, du vallon vers la limite sud du projet, « l'allée des petits fruits » mène au « grand verger » de fruits à croquer. En relais, on distingue également, ponctuant les quartiers sud-ouest et sud de l'opération, deux carrés de vergers.

A l'ouest, « la lisière bocagère » traversée par la piste cycles, est ponctuée en son milieu par « l'aire de la lisière », espace de jeux de plein air dédié au ballon et aux vélos.

Cette aire se connecte visuellement et physiquement directement au vallon par l'avenue du canal, axe principal est-ouest d'entrée sur le quartier.

Le Vallon Saint-Médard

➤ Le vallon Saint-Médard



Traversé par le ruisseau Saint-Médard à l'état de fossé aujourd'hui, le projet définit un espace naturel majeur où l'eau retrouve sa place. Le reméandrage du ruisseau, le nouveau tracé d'un lit mineur et majeur pour celui-ci, couplé aux zones humides existantes et aux bassins nouvellement créés, redéfinissent un environnement propice au développement d'une nouvelle biodiversité.

Les bassins de rétention dédiés à la récolte des eaux pluviales du quartier sont conçus de façon à s'intégrer dans cet ensemble. Des pentes douces, au maximum 3/1, favorisent l'accès aux mares reconstituées, des limites plus tenues permettent de les surplomber et de les observer.

L'espace remodelé est paysagé, plantes hygrophiles, semis spécifiques et prairie, initient dès le départ le développement d'une flore locale riche et variée, adaptée au milieu.

D'une superficie de 6,6 ha, reconquis par le ruisseau et riche de l'installation d'une nouvelle faune et flore locale, le vallon constitue un vaste espace naturel auquel s'ancre le nouveau projet urbain.

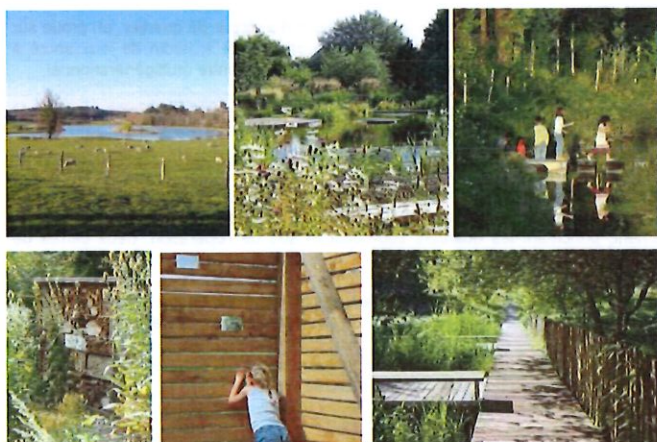
Ce quadrant nord-est, en interface avec la D463, la ville, et ses équipements qualifient la limite du nouveau quartier.

Espace traversant sur sa partie sud-est, il fédère les liaisons inter-quartiers, connecte le quartier à la ville, à Veneffles, au centre commercial Univer.

L'ensemble des cheminements doux y convergent, la piste cycles le traverse pour rejoindre les équipements, les établissements scolaires, le futur lycée, le centre aquatique de la ville de Châteaugiron.

Le vallon favorise la mobilité douce vers les équipements du centre-ville et génère ainsi des aménagements offrant une alternative au tout-automobile.

Nouveau support de biodiversité, le vallon qualifie, dessert, mais est aussi un lieu de découvertes et de ballades. Nouvel espace public naturel, favorisant le développement d'espèces végétales et de milieux propices à la biodiversité, il est ponctué d'aménagements de loisirs spécifiques, en vue de sensibiliser les habitants au milieu, dans le respect des habitats naturels et de la biodiversité (sentier pédagogique, observatoires à oiseaux, refuges, ruches...). Afin de protéger le milieu, certaines zones sont protégées et ne peuvent être foulées. Des observatoires permettent alors de regarder la faune et la flore à distance.

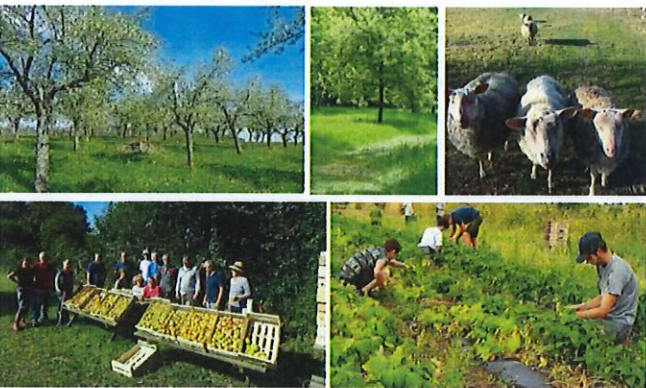


Paysages du vallon et ses aménagements spécifiques

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR. 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

Le Parc cultivé



Le parc cultivé, lieu de production biologique

► Le vallon Saint-Médard - Le parc cultivé (hors ZAC)

Le vallon Saint-Médard, espace naturel exceptionnel, pourra devenir à travers des activités pédagogiques permanentes ou temporaires, un support de projet concerté de développement durable et d'une démarche citoyenne.

Fédérateur de nouvelles pratiques et usages qui ne s'arrêtent pas au seul périmètre de la ZAC, il pourra et cela principalement sur sa partie nord, être le support de développement d'une agriculture de proximité encouragée par l'installation d'un collectif de producteurs bio/locaux projeté sur la ferme de la Gaudinais (hors ZAC).

Un « pôle maraîcher » pourrait ainsi trouver une place dans le site, conforté par le grand verger au sud et les jardins partagés situés dans l'allée des petits fruits.

En partenariat avec des associations, une « maison de la nature » pourrait utiliser l'une des annexes de la ferme pour héberger des ateliers liés à l'environnement (en lien avec les écoles, l'ALSH...).

Ces réflexions seront approfondies au stade avant-projet en étroite concertation avec les élus. Les premiers habitants pourront également y être associés, dans le cadre de la démarche citoyenne.



La place du canal



L'aire des grands chênes, l'allée cavalière et le jardin de la ferme

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

➤ La place du canal

La place du canal, piétonne, est un espace public important. Centre de gravité du cœur de quartier, elle concentre les animations majeures de rencontres et d'usages. Tenue sur sa limite nord, par le canal, elle pourra être ponctuée d'équipements, supports de sociabilité (jeu de boules, boîte à livres, ...) Elle s'étire à l'est vers le vallon sous la forme d'une estacade en bois, plateforme surplombant les zones humides. A l'ouest, en accroche à l'allée cavalière, elle est animée par l'aire des grands chênes.

➤ Le jardin des grands chênes

Le jardin des grands chênes est une aire de jeux valorisant la présence des chênes de l'allée cavalière. Elle comprend des équipements ludiques invitant à observer et découvrir les arbres majestueux.

Le jardin des grands chênes et la place du canal, par les usages et pratiques qu'ils proposent, définissent un lieu de convergence multi générationnel en cœur de quartier.

➤ L'allée cavalière

L'allée cavalière est constituée d'un double alignement de chênes présents sur le site. Dans le cadre du projet urbain, cette allée est mise à distance des futures habitations afin de la préserver. L'allée est un axe doux dédié aux cycles et aux promeneurs. Elle mène aux futurs équipements de la ferme du Grand Launay.

➤ Le jardin de la ferme

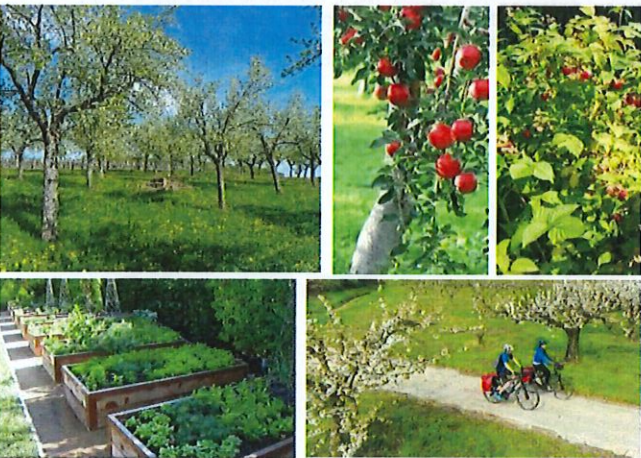
Le jardin de la ferme est situé à l'extrémité nord de l'allée cavalière, près de la grange, un des bâtiments patrimoniaux identifiés comme bâtiment d'intérêt.

Le jardin dédié aux plus petits comprend des jeux ludiques en bois autour du thème de la ferme. Une réflexion sera menée par les élus et les services de la Ville pour envisager l'utilisation de cet équipement dans le cadre du fonctionnement de l'ASLH.

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le **11 AVR. 2022**
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

L'allée des petits fruits et les vergers



Les vergers, les petits fruits, les jardins partagés et la piste cycles

➤ L'allée des petits fruits et les vergers

L'allée des petits fruits est un axe doux s'étirant du vallon vers le sud de l'opération. Cette allée s'inscrit sur une canalisation gaz (distribution).

De part et d'autre du chemin doux s'étirent des massifs gourmands de petits fruits.

Sur la frange sud du chemin, des jardins partagés, non loin des îlots collectifs, se succèdent et animent la ballade.

L'allée des petits fruits mène au grand verger, installé sur la limite sud de l'opération. Le grand verger met à distance les lots individuels, situés les plus au sud de l'opération, de la D92. Il confère au projet une façade champêtre à l'image des paysages de vergers d'autrefois présents sur le site.

Le verger est un lieu de convivialité où la cueillette des fruits à croquer est autorisée et libre. Il constitue également un corridor écologique est-ouest raccordant le vallon à la lisière bocagère ouest. La gestion différenciée de cet espace est propice à l'installation d'une petite faune et d'insectes pollinisateurs.

Le verger est ponctué de poches de stationnement intégrées entre les plantations. Des espaces ponctuellement clos peuvent être gérés par de l'éco-pâturage.

Le cheminement doux en site propre traverse le grand verger d'est en ouest.

La lisière bocagère et l'aire de la lisière



➤ La lisière bocagère

La lisière bocagère s'étire sur la limite ouest de l'opération et se retourne au nord le long des lots individuels. Elle est constituée d'une bande boisée pourvue de grands arbres et d'une strate arbustive de lisière. La lisière met à distance les lots individuels des cultures agricoles.

Par sa reconstitution, la lisière bocagère est un corridor écologique majeur de l'opération. Elle est longée sur sa limite est par la piste cycles en site propre.

On retrouve également une densité de plantations similaire à la lisière bocagère, en limite est du quartier. Cette frange qualifie l'entrée est de l'opération avant le franchissement du vallon.

➤ L'aire de la lisière

Ponctuant la lisière bocagère en son milieu, l'aire de la lisière est une aire de jeux traversée par la piste piétons /cycles. Elle propose un parcours ludique et favorise, par la mise à disposition d'un vaste espace ouvert et de mini buts, les jeux de ballons. L'aire de la lisière comprend également des tables de pique-nique, invitant à la pause.

L'aire de la lisière offre des perspectives visuelles est-ouest de la lisière vers le vallon et l'entrée de l'opération.

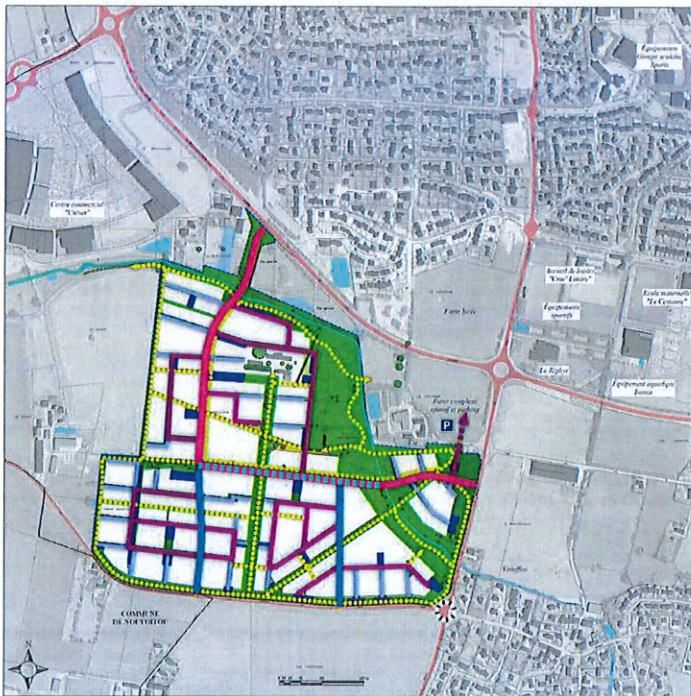


La lisière bocagère et l'aire de la lisière - Parcours vélos et jeux de ballons

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le **11 AVR. 2022**
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

Typologies des espaces publics - Ossature générale



- Voie primaire
- Voies de desserte
- Liaisons douces
- Voie primaire / Avenue canal
- Venelles ruelles
- Stationnements
- Voies secondaires
- Cours urbaines

■ Les espaces publics

➤ La trame viaire

La trame viaire est constituée d'un axe primaire structurant, orienté nord-sud qui s'infléchit suivant une orientation est-ouest. Ce tracé est-ouest correspond à celui de l'ancienne voie romaine traversant le site.

À cet axe primaire viennent se greffer au sud, deux axes secondaires nord-sud connectés eux-mêmes à des voies tertiaires, venelles ou cours urbaines. Au nord de l'opération, les venelles et cours urbaines se connectent directement à l'axe primaire pour desservir les parcelles privées.

La voie primaire est dimensionnée de façon à permettre la circulation éventuelle de bus. Les gabarits des voies primaires, des axes secondaires et tertiaires ainsi que les girations au niveau des carrefours sont conçus de façon à faciliter le passage des camions de collecte des ordures ménagères.

Concernant les carrefours et plateaux, une attention particulière est portée au traitement de ceux-ci à l'interface des places, des liaisons douces et des différentes voies. Les marquages sont traités par un enrobé résine de teinte claire et accompagnés de mobiliers urbains favorisant la fluidité des flux piétons et vélos. Ces aménagements pacifient la circulation automobile.

La voie primaire : l'avenue du bocage



➤ La voie primaire : l'avenue du bocage

L'avenue du bocage constitue une séquence de l'axe principal de la ZAC.

On distingue en effet l'avenue du bocage qui s'étire du nord au sud et l'avenue du canal d'est en ouest.

L'avenue du bocage comprend l'un des deux points d'accès principal à la ZAC. Il s'agit de l'accès nord depuis la D463.

L'avenue du bocage offre une première séquence de paysage en franchissant le ruisseau Saint-Médard mis en valeur par une voie qui tend à suivre le plus possible la topographie.

Au niveau du quartier, l'avenue du bocage permet d'organiser progressivement la densité, de distribuer directement certains logements mais surtout de privilégier un macro-îlot de logements collectifs, piétonnier.

Cette avenue d'une emprise de 15,30 mètres se détaille comme suit :

- une chaussée en enrobé de 6 m de large ;
- de part et d'autre, une bande plantée de cépées de 2 m de large et une noue plantée d'arbres de grandes tailles, et de cépées de 2,50 m de large ;
- une piste mixte piétons / cycles en enrobé de 3 m de large, côté collectif (îlots A, A') et un trottoir de 1,80 m de large en béton, côté maisons individuelles.

