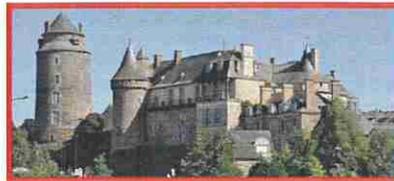


COMMUNE DE CHATEAUGIRON

PLAN LOCAL D'URBANISME



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

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



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



ANTAK - ARCHITECTES DU PATRIMOINE
15 rue des Etats
44 000 Nantes
02 40 89 01 95
contact@antak.fr



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



DM.EAU
La Chauvelière
35 150 Janzé
02 99 47 65 63 / p.bernard@dmEAU.fr
<http://www.dmEAU.fr/>



CHÂTEAUGIRON

Commune de Châteaugiron
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07/10/2019

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

- Limite de commune
- Limite de zone

PRESCRIPTIONS

- Emplacement réservé et n° d'opération (L. 151-41 1° et 2° du CU)
- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU)
- Marge de recul (L. 151-18 du CU)
- Tracé indicatif de chemin ou liaison douce existant (L. 151-38 du CU)
- Tracé indicatif de chemin ou liaison douce à créer (L. 151-38 du CU)
- Linéaire de préservation de la diversité commerciale (L. 151-16 du CU)
- Périimètre de centralité urbaine (L. 151-16 du CU)
- Trame verte et bleue
- Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver (L. 113-1)
- Haie, alignement d'arbres (L. 151-23 du CU)
- Localisation de cours d'eau (L. 151-23 du CU)
- Zone humide* (L. 151-23 du CU)
- Zone inondable

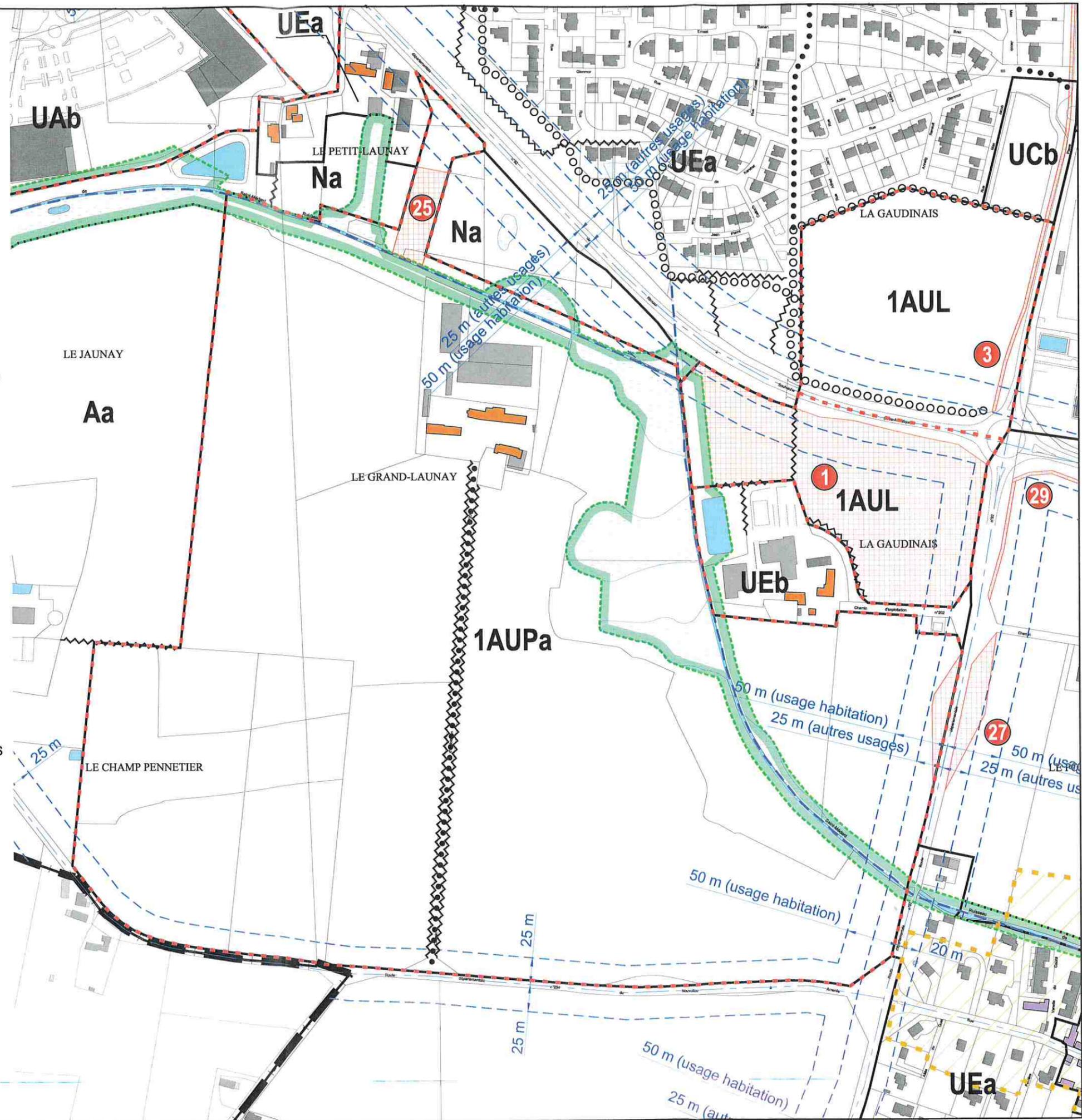
INFORMATIONS

- Périimètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur (R. 151-6 du CU)
- Périimètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation liées au patrimoine (R. 151-7 du CU)
- Périimètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Il existe des Servitudes d'Utilité Publique (voir annexe 6.1 du PLU)

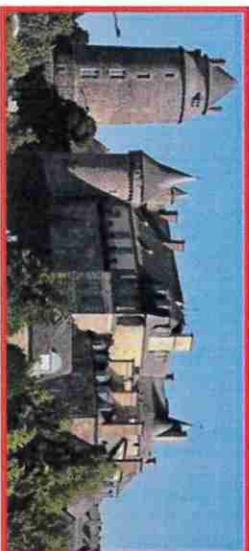
Les articles de loi font références au Code de l'Urbanisme

* Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).



COMMUNE DE CHATEAUGIRON

PLAN LOCAL D'URBANISME



Orientations d'Aménagement et de Programmation

par secteur

- Révision approuvée le 7 Octobre 2019

DM.EAU

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



AMETER

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



ANTAK - ARCHITECTES

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



AGENCE PODER

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



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

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



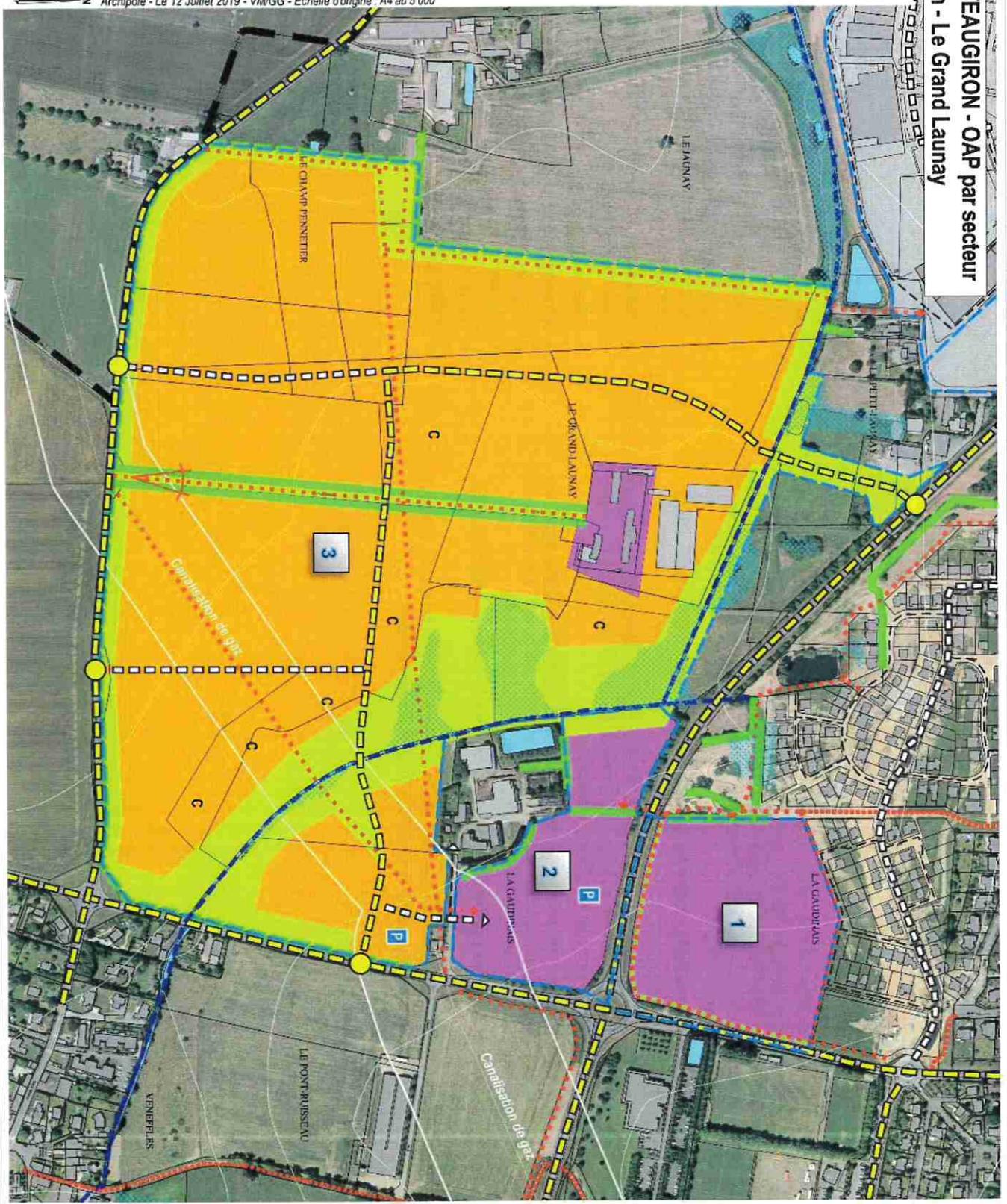
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Légende

- Limite du secteur d'étude
- Occupation du sol à dominante :
- habitat composé princ-
ipalement de logements :
 - I - individuels
 - IG - individuels groupés
 - C - collectifs
 - équipement
 - espace de plein air
 - activité
 - commerce
 - Haie, bois / Espace vert
 - Espace public
 - Carrefour à aménager
 - Voie principale / Accès
 - Voie secondaire / Accès
 - Lien à établir
 - Voie tertiaire
 - Liaison douce existante
 - Liaison douce à créer
 - Aire de stationnement
 - Aménagement paysager
 - Retrait d'alignement
 - Cohérence entre façades
urbaines à constituer
 - Zone humide
 - Cours d'eau
 - Vue à préserver
- 0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipole - Le 12 Juillet 2019 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000"



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

DESCRIPTION DU SITE

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

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

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

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

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

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

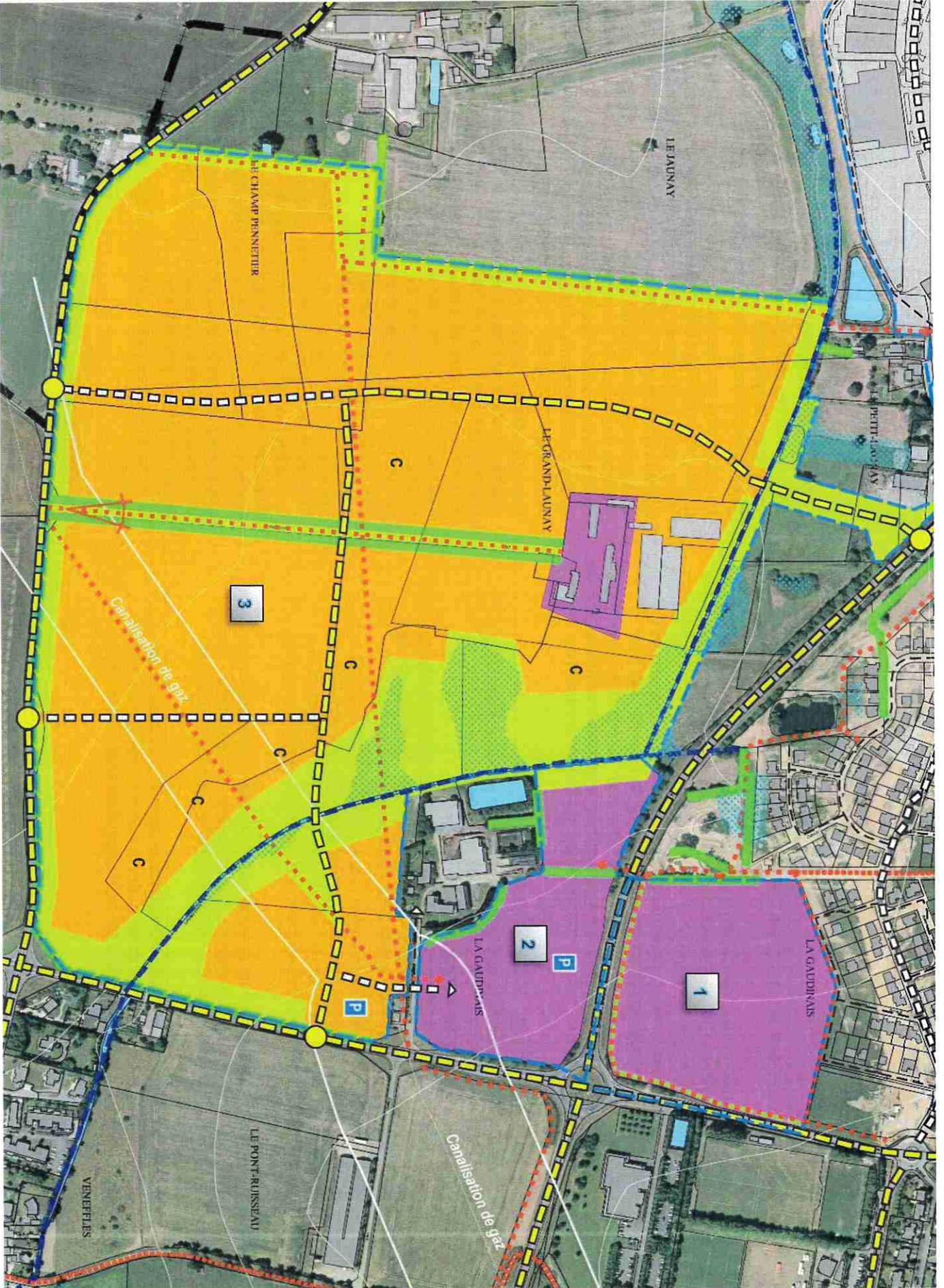
ENJEUX ET OBJECTIFS

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Commune de Châteaugiron



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1 Secteur de Lann Braz 4

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

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

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

2 Secteur de la Gaudiniais

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

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

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

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

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

3 Secteur du Grand Launay

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

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

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

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

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

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

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3,6ha

4,3ha

40,8ha

dont

32,7ha

soumis à la densité (estimation susceptible d'évoluer)

PLAN LOCAL D'URBANISME



DM.EAU

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



AMETER

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



ANTAK - ARCHITECTES DU PATRIMOINE

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



AGENCE PODER

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



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

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



EXTRAIT DU REGLEMENT Tableau des emplacements réservés

CHATEAUGIRON**EXTRAIT DU REGLEMENT PLU Approuvé le 7/10/2019**

Liste des emplacements réservés sur la commune :

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m ²)	LARGEUR (en m)
1	Equipements publics	Commune	30 936	
2	Aménagement paysager	Commune	294	
3	Aménagement piéton et paysager	Commune	1 626	
4	Aménagement piéton et paysager	Commune	279	
5	Cheminement piéton	Commune		3
6	Réserve pour un équipement	Commune	5 260	
7	Aménagement de parking	Commune	3 909	
8	Réserve compensatoire pour crue	Commune	2 190	
9	Extension du cimetière	Commune	916	
10	Equipement scolaire	Commune	1 598	
11	Cheminement piéton	Commune	1 209	5
12	Elargissement passage communal	Commune	844	
13	Aménagement espace public	Commune	1 797	
14	Aménagement de voie	Commune	1 639	10
15	Cheminement piéton	Commune	1 004	6
16	Aménagement d'un cimetière et de son aire de stationnement	Commune	12 666	
17	Création de voie entre la VC 7 et la RD 463	Commune	7 045	10
18	Elargissement de la VC 7	Commune	3 786	6
19	Création d'une voie d'accès - Allée des Bruyères	Commune	179	6,5
20	Création d'une voie d'accès - Rue de Montgazon	Commune	310	8
21	Services Techniques	Commune	23 158	
22	Equipements publics sportifs ou associatifs	Commune	27 899	
23	Aménagement de parking	Commune	7 268	
24	Aménagement de voie	Commune	504	10
25	Aménagement de voie	Commune	2 590	30
26	Réserve pour un Pôle d'Echange Multimodal	Commune	1 976	
27	Réserve pour un aménagement de carrefour	Commune	3 272	
28	Création d'une voie d'accès - Rue de Montgazon	Commune	326	
29	Cheminement piéton	Commune	1 200	3 minimum

COMMUNE DE CHATEAUGIRON

PLAN LOCAL D'URBANISME

DM.EAU

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



AMETER

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



ANTAK - ARCHITECTES DU PATRIMOINE

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



AGENCE PODER

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



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

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



EXTRAIT DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

- A4** Servitude relative aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux (s'applique à tout le département)
 Arrêté préfectoral du 25 mars 1907
- AC1** Protection des monuments historiques classés ou inscrits - Loi n°78-753
- AC4** Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) / Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- PM1** Plan de Prévention des Risques Inondations PPRi du bassin de la Seiche et de l'Isle
 Arrêté préfectoral du 12 août 2008
- A5** Servitude pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
 Loi 62-904 du 04.08.1962 - Décret 64-153 du 15.02.1964
- I3** Servitude relative à l'établissement des canalisations de transports de gaz et de distribution de gaz
 Accord amiable en application du décret du 06 octobre 1967 ou arrêté préfectoral du 11 juin 1970 modifié
 Arrêté préfectoral du 19 janvier 2017 (Zones de danger)
- I4** Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques
 Articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'Energie
- PT3** Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications
 Loi N°52-223 du 27.02.1952 - Décret N°62-273, 274, 275 du 12.03.1962
 Article L.46 à L.53, L.66 à L.71, R.43 et D.407 à D.411 du Code des Postes et des Télécommunications
- T5** Servitude aéronautique de dégagement
 Arrêté ministériel d'approbation en date du 25 novembre 1987
- T7** Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (s'applique à toute la commune)
 Arrêté et Circulaire du 25 juillet 1990

