

PLAN LOCAL D'URBANISME



⇒ 2.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



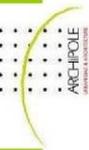
AGENCE PODER

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/>



PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

Extrait des OAP par secteur avant la modification

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

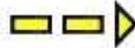


ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

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/>



La modification porte sur les pages 6, 15, 17 et 31 des OAP par secteur avant modification.

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

→ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE OUEST

DESCRIPTION DU SITE

1 Ce secteur correspond à un cœur d'îlot en contre-bas de l'entrée de ville Ouest, rue de Montgazon.

Des liaisons douces le desservent à partir de la rue des Fours, de la rue de la Briqueterie et de la rue des Carrières. Ce dernier accès est en partie arboré.

Le tissu urbain environnant est constitué de maisons individuelles sur lots libres.

2 Situé en cœur d'îlot entre l'entrée de ville rue de Montgazon, et la rue de Provence, la rue de Lorraine et l'allée de Chagogne, ce secteur dit de la « Briqueterie » se trouve au cœur d'un quartier pavillonnaire. Il tire son nom de la présence d'une ancienne briqueterie. Le terrain se divise entre une partie arborée à l'Est et un espace dégagé à l'Ouest. Un chemin traverse ce secteur et permet de rejoindre la zone humide de la Glaume.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- 1
- Conforter un secteur d'habitat en optimisant le foncier.
 - Organiser un accès sécurisé.
 - Préserver les liaisons entre les trois voies d'accès.
 - Maintenir un caractère vert au Sud de l'entrée de ville.

- 2
- Conforter un cœur d'îlot.
 - Définir les accès.
 - Préserver la liaison douce et poursuivre le maillage doux.
 - Protéger la haie centrale associée à la liaison douce et les arbres en périphérie.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1 Le cœur d'îlot rue des Carrières

0,2ha

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

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

Le programme devra respecter un minimum de 2 logements.

2 Le cœur d'îlot de la Briqueterie

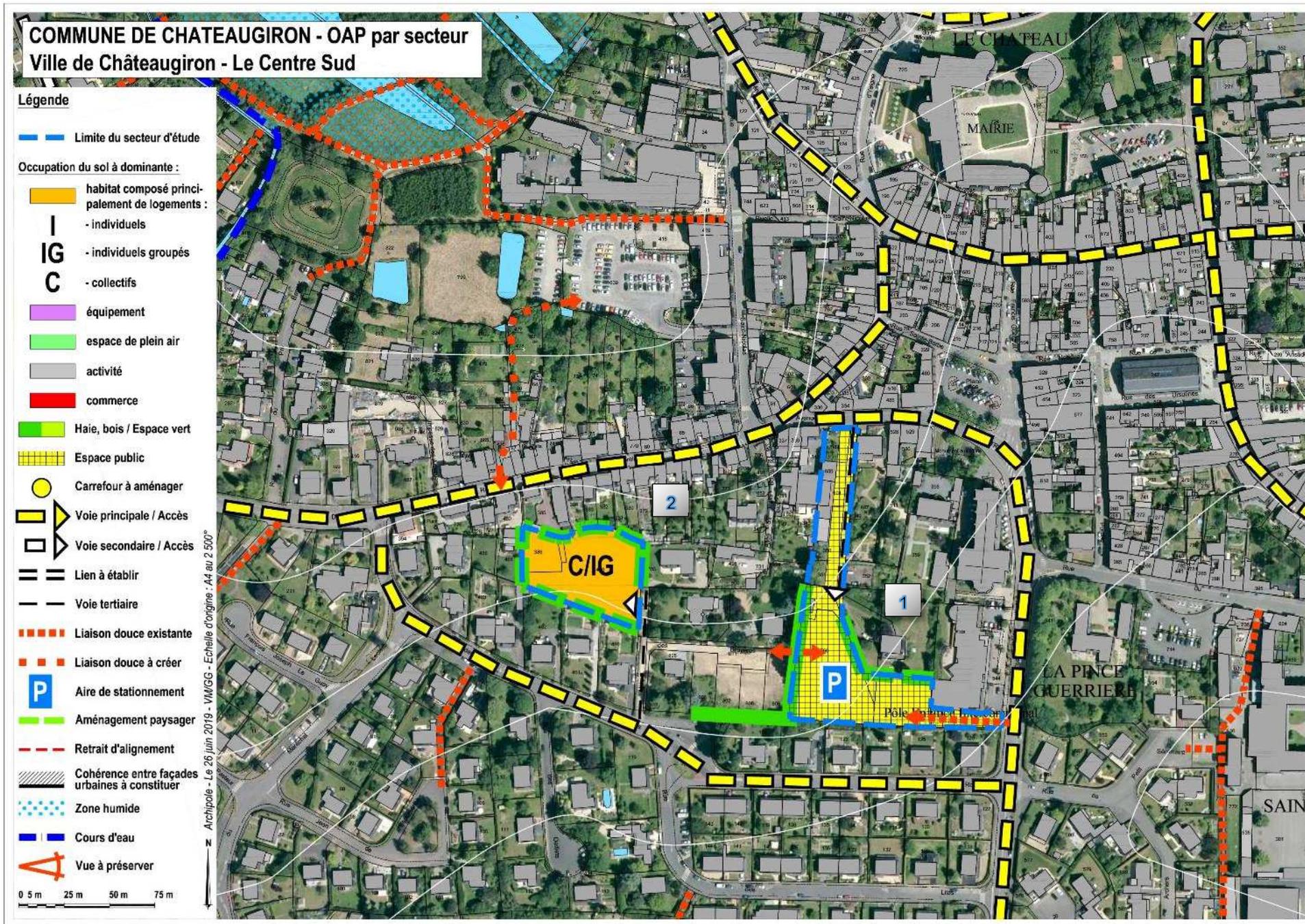
0,7ha

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

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

Deux accès carrossables sont envisagés à partir de la rue Montgazon/rue Dorel. La continuité piétonne vers la Glaume devra être assurée. En complément, une liaison douce nouvelle pourra raccorder le chemin à l'allée de Chagogne.

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



⇒ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE SUD

DESCRIPTION DU SITE

1 2 A proximité immédiate du centre-ville et de la place des Gâtes, se trouvent des cœurs d'îlots non urbanisés, derrière le pôle enfance intercommunal et entre la rue Dorel et la rue des Violettes.

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

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

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

ENJEUX ET OBJECTIFS

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

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1 Le cœur d'îlot derrière le pôle enfance intercommunal

0,5ha

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

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

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

0,3ha

Ce secteur sera desservi à partir de l'allée des Bruyères. Il a vocation à accueillir de l'habitat dense de type petits lots libres, maisons de ville, intermédiaire et/ou petit collectif.

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

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

DESCRIPTION DU SITE

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

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

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

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

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

ENJEUX ET OBJECTIFS

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

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1,2ha

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

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

1

Le centre Univer (partie centrale)

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

14,8h

2

Secteur la Croix Dorel

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

1,2ha

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

3

Secteur Est le long de la RD 463

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

4,1ha

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

Extrait des OAP par secteur après la modification

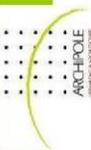
AGENCE PODER

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/>



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/>

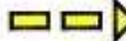
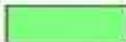
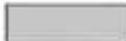


DM EAU

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



La modification porte sur les pages 6, 15, 17 et 31 des OAP par secteur après modification.

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

→ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE OUEST

DESCRIPTION DU SITE

1 Ce secteur correspond à un cœur d'îlot en contre-bas de l'entrée de ville Ouest, rue de Montgazon.

Des liaisons douces le desservent à partir de la rue des Fours, de la rue de la Briqueterie et de la rue des Carrières. Ce dernier accès est en partie arboré.

Le tissu urbain environnant est constitué de maisons individuelles sur lots libres.

2 Situé en cœur d'îlot entre l'entrée de ville rue de Montgazon, et la rue de Provence, la rue de Lorraine et l'allée de Chagogne, ce secteur dit de la « Briqueterie » se trouve au cœur d'un quartier pavillonnaire. Il tire son nom de la présence d'une ancienne briqueterie. Le terrain se divise entre une partie arborée à l'Est et un espace dégagé à l'Ouest. Un chemin traverse ce secteur et permet de rejoindre la zone humide de la Glaume.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- 1
- Conforter un secteur d'habitat en optimisant le foncier.
 - Organiser un accès sécurisé.
 - Préserver les liaisons entre les trois voies d'accès.
 - Maintenir un caractère vert au Sud de l'entrée de ville.

- 2
- Conforter un cœur d'îlot.
 - Définir les accès.
 - Préserver la liaison douce et poursuivre le maillage doux.
 - Protéger la haie centrale associée à la liaison douce et les arbres en périphérie.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1 Le cœur d'îlot rue des Carrières

0,2ha

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

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

Le programme devra respecter un minimum de 2 logements.

2 Le cœur d'îlot de la Briqueterie

0,7ha

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

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

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

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

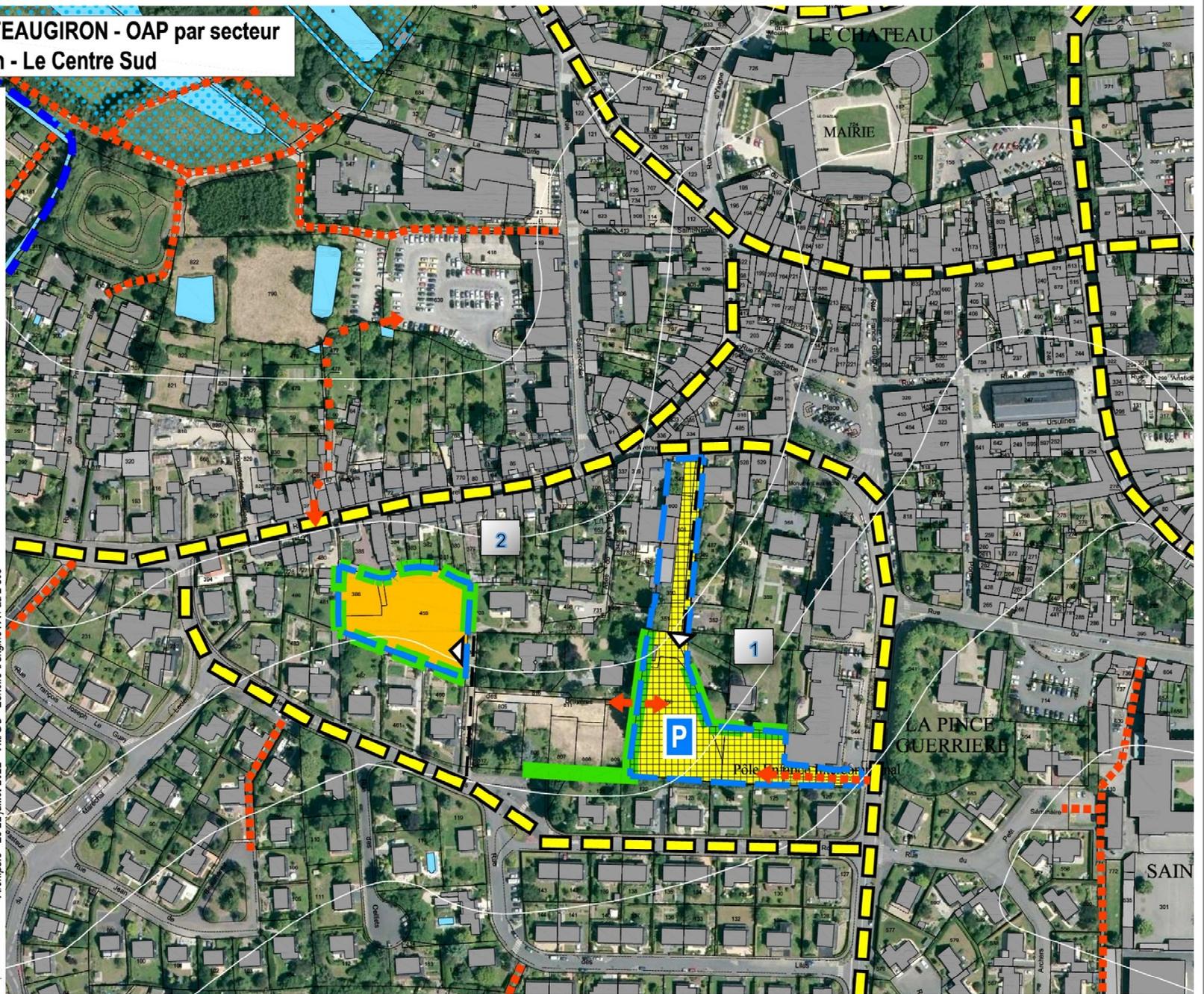
COMMUNE DE CHATEAUGIRON - OAP par secteur
Ville de Châteaugiron - Le Centre Sud

Légende

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

0 5 m 25 m 50 m 75 m

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



⇒ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE SUD

DESCRIPTION DU SITE

1 2 A proximité immédiate du centre-ville et de la place des Gâtes, se trouvent des cœurs d'îlots non urbanisés, derrière le pôle enfance intercommunal et entre la rue Dorel et la rue des Violettes.

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

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

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

ENJEUX ET OBJECTIFS

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

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1 Le cœur d'îlot derrière le pôle enfance intercommunal

0,5ha

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

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

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

0,3ha

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

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

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

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

DESCRIPTION DU SITE

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

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

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

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

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

ENJEUX ET OBJECTIFS

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

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

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

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

1 Le centre Univer (partie centrale)

14,8h

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

2 Secteur la Croix Dorel

1,2ha

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

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

3 Secteur Est le long de la RD 463

4,1ha

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