

## PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ 4.

## PLAN DE ZONAGE

DM.EAU

La Chauvelière  
35 150 Janzé  
02 99 47 65 63 / [p.bernard@dm eau.fr](mailto: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](mailto: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](mailto:contact@antak.fr)



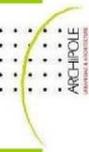
AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19  
50 240 Saint James cedex  
02 33 48 91 77  
[caroline.poder@wanadoo.fr](mailto: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](mailto:urba@archipole.fr)  
<http://www.archipole.fr/>



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### ➔ Plan de zonage

Extrait du Plan de zonage avant la modification

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



Le Plan de zonage figurant au PLU est constitué :

- du Plan de zonage découpé en 6 planches
- d'un Plan des zones en 1 planche

La modification porte sur l'ensemble de ces documents.

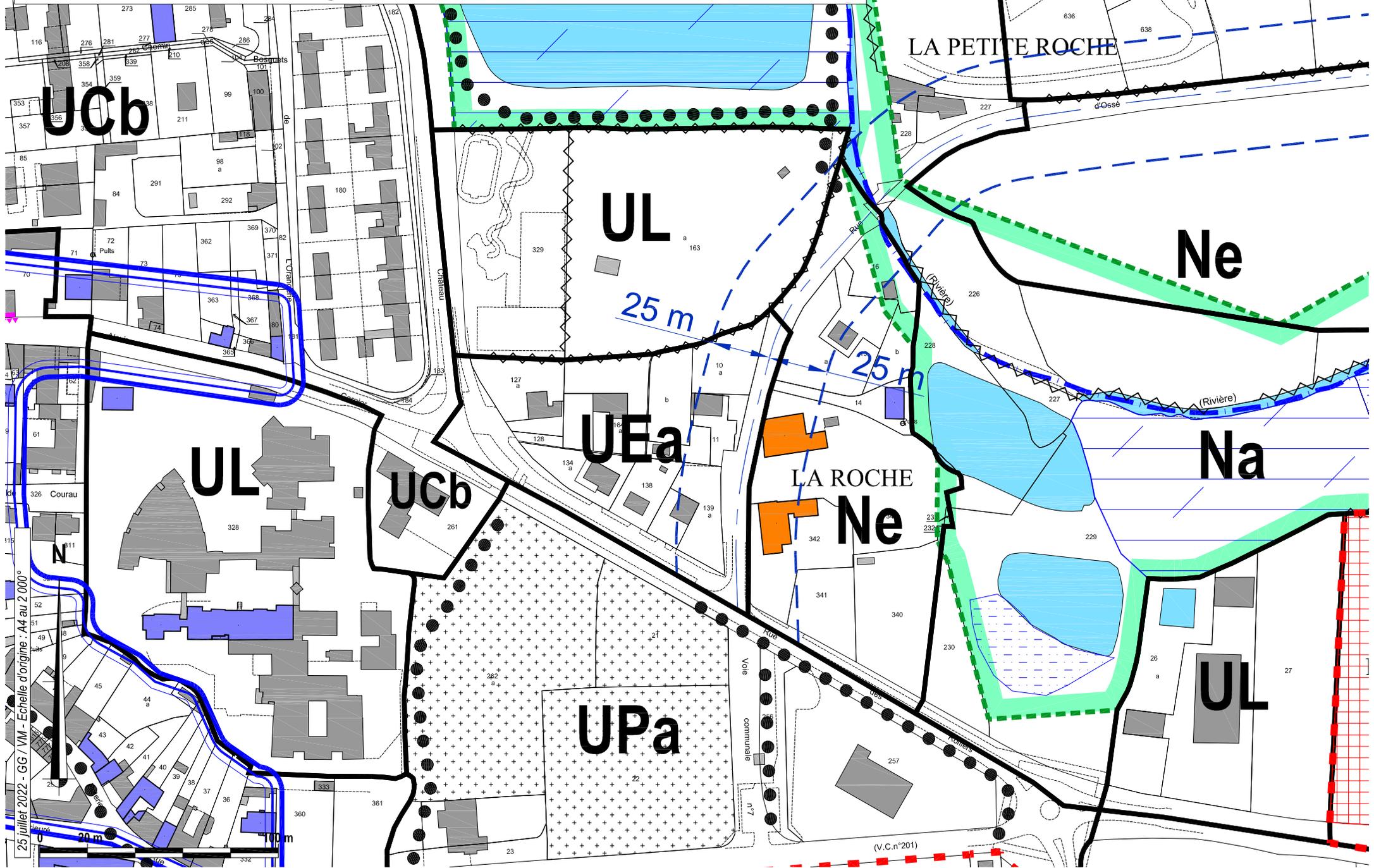
Ci-après, des extraits de ces documents montrent le Plan de zonage avant la modification.





# Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU

## Extrait du Plan de zonage avant modification

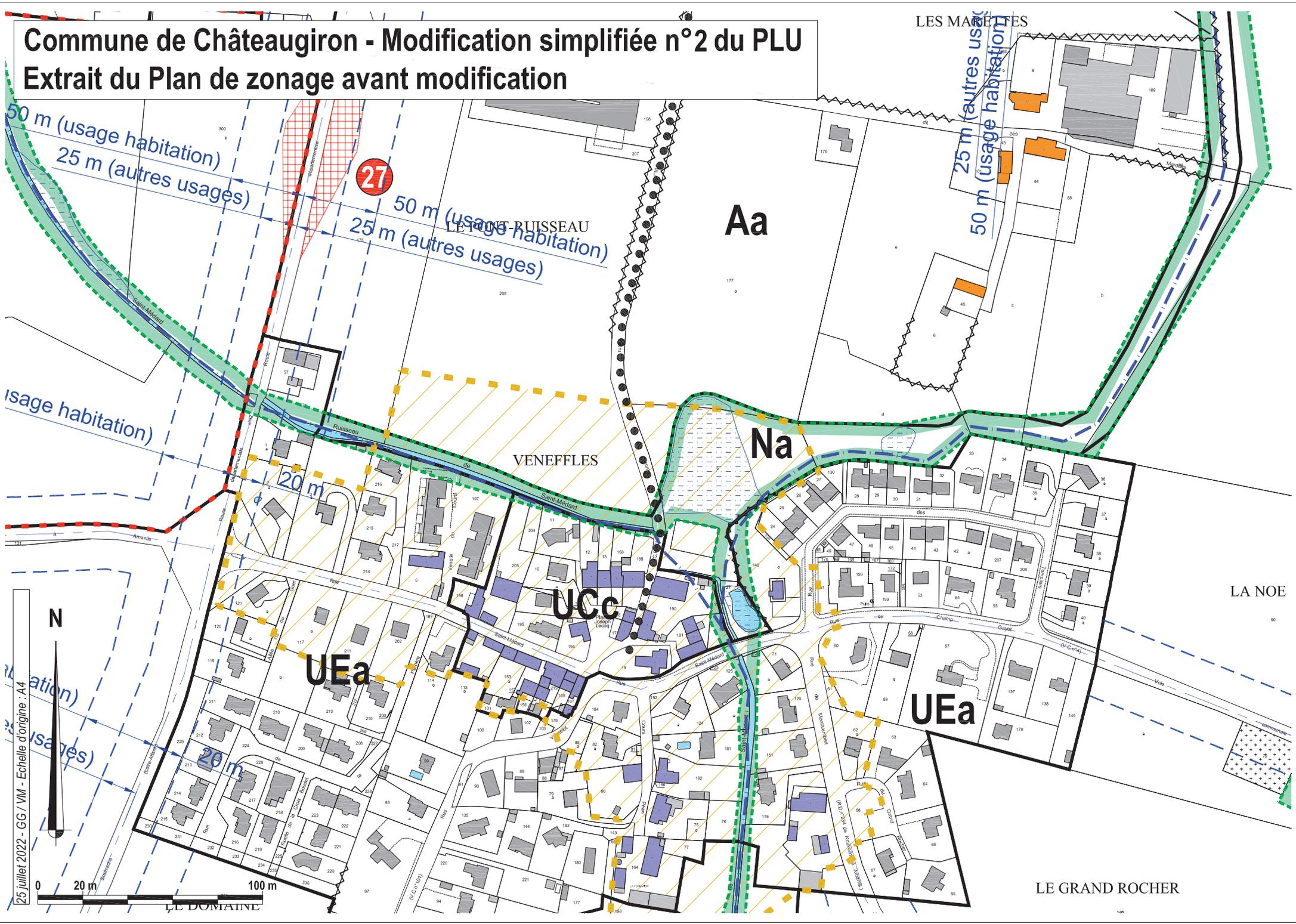


25 juillet 2022 - GG / VM - Echelle d'origine : A4 au 2 000°



# Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU

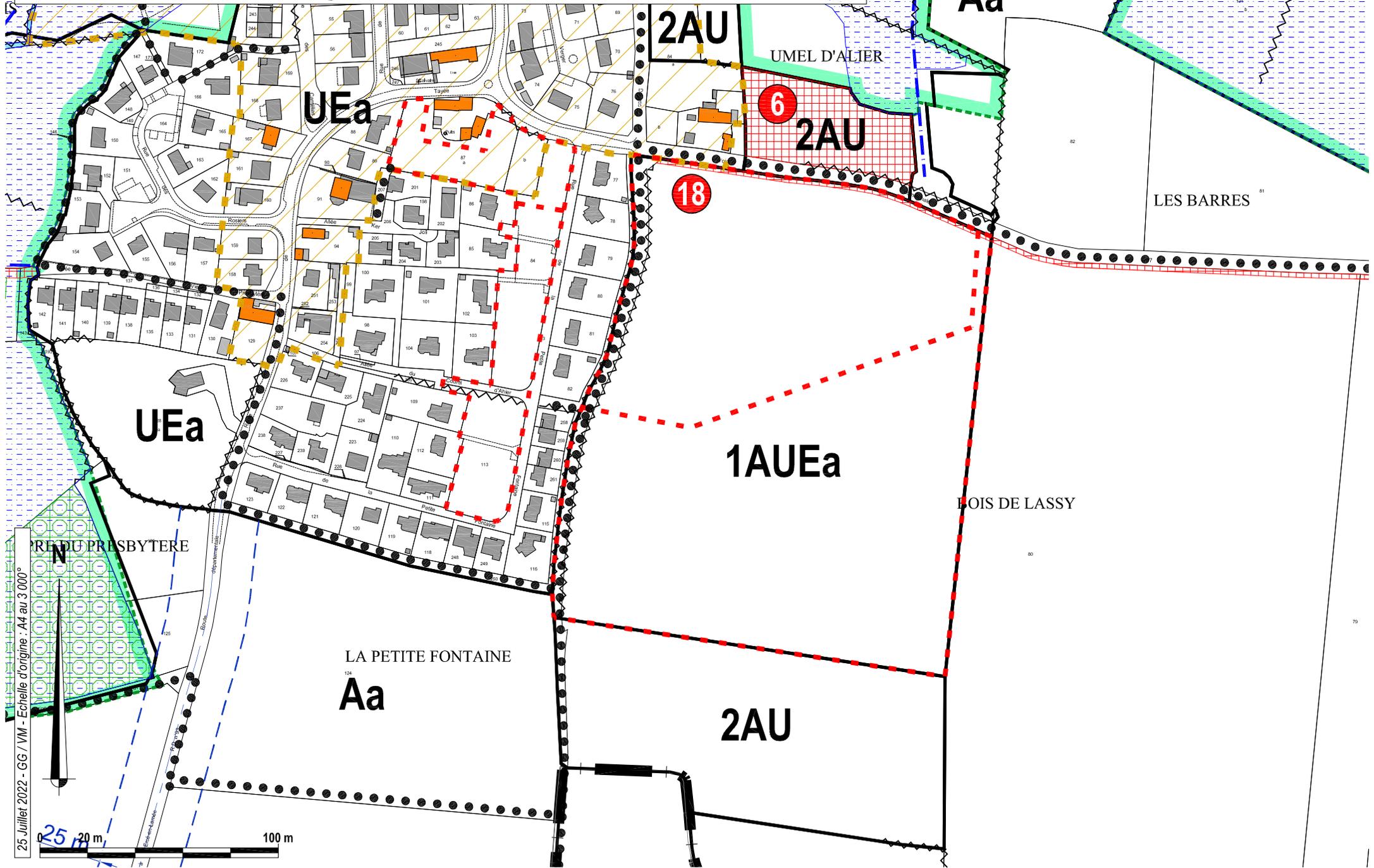
## Extrait du Plan de zonage avant modification



25 juillet 2022 - GG / VM - Echelle d'origine : A4

# Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU

## Extrait du Plan de zonage avant modification



25 Juillet 2022 - GG / VM - Echelle d'origine : A4 au 3 000°

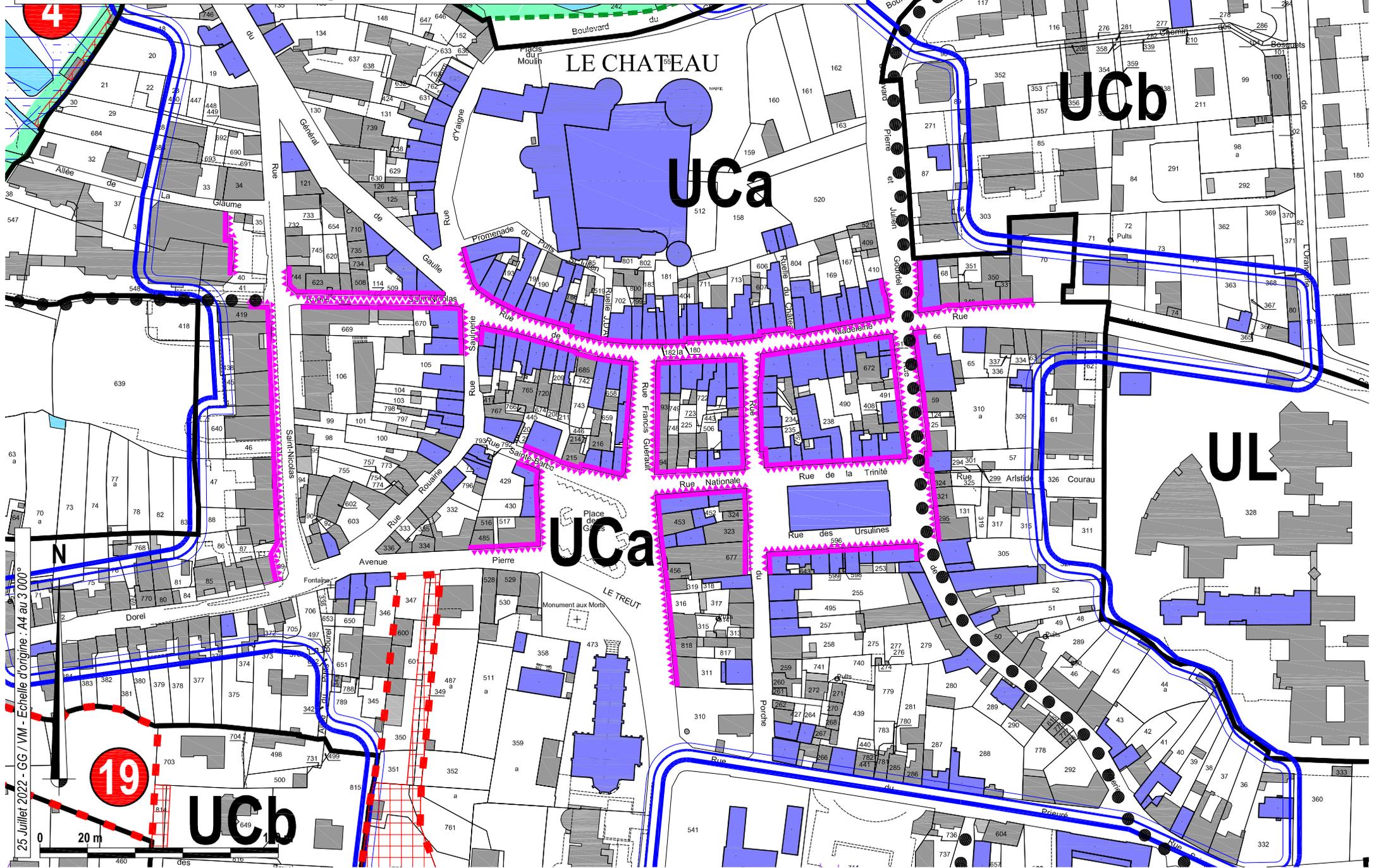
RUE DU PRESBYTERE

25 m

100 m

# Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU

## Extrait du Plan de zonage avant modification



# Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU

## Extrait du Plan de zonage avant modification

 Limite de commune

 Limite de zone

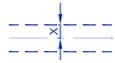
### PRESCRIPTIONS



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)



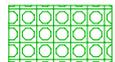
Linéaire de préservation de la diversité commerciale (L. 151-16 du CU)



Périmètre 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



Périmètre des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation par secteur (R. 151-6 du CU)



Périmètre des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation liées au patrimoine (R. 151-7 du CU)



Périmètre du **S**ite **P**atrimonial **R**emarquable (SPR)

# Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU

## Extrait du Plan de zonage avant modification

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m <sup>2</sup> )	LARGEUR (en m)
1	Equipements publics	Commune	30 936	
2	Aménagement paysager	Commune	294	
3	Aménagement piéton et paysager	Commune	1 626	3
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	Équipement scolaire	Commune	1 598	
11	Cheminement piéton	Commune	1 209	5
12	Élargissement 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	Élargissement de la VC 7 et aménagement de carrefours	Commune	1 890	3
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	Équipement public	Commune	23 158	
22	Équipements 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 Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU

## Extrait du Plan de zonage avant modification

### LISTE DES ZONES ET SECTEURS

#### ZONES URBAINES

- la zone centrale **UC**,
  -  Le secteur **UCa** correspond à la centralité la plus dense de la ville de Châteaugiron.
  -  Le secteur **UCb** correspond à la partie moins dense du centre-ville de Châteaugiron.
  -  Le secteur **UCc** est lié aux centralités d'Ossé, de Saint-Aubin du Pavail et de Veneffles.
-  - la zone d'extension **UE**,
  - Le secteur **UEa** correspond aux extensions autour des centres.
  - Le secteur **UEb** est repéré pour développer le commerce en circuit court.
-  - la zone d'équipements, et d'activités de sports, de plein air et de loisirs **UL**,
-  - la zone d'activités **UA**,
  - Le secteur **UAa** destiné à l'accueil d'activités (industrie, artisanat, bureaux, entrepôt) et de services.
  - Le secteur **UAb** destiné à l'accueil de commerces, de services et d'activités.
-  - la zone dédiée aux secteurs en mutation **UP**,
  - Le secteur **UPa** correspond aux secteurs les plus denses.
  - Le secteur **UPb** correspond aux secteurs les moins denses.
- la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Perdriots **UZA**,
  -  La zone **UZAA**.
  -  La zone **UZAE**.
  -  La zone **UZAN**.
-  - la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Yaigne **UZB**,
  - La zone **UZBL**.
  - La zone **UZBD**.
  - La zone **UZBC**.

#### ZONES A URBANISER

- les espaces immédiatement constructibles repérés par l'indice **1AU**,
  -  Le secteur **1AUEa** correspond aux extensions urbaines à vocation résidentielle.
  -  Le secteur **1AUL** dédié aux équipements et aux activités de sports de plein air et de loisirs.
  -  Le secteur **1AUa** destiné à l'accueil d'activités (industrie, artisanat, bureaux, entrepôt) et de services.
  -  Les secteurs de mutation **1AUPa** et **1AUPb**.
  -  Les secteurs **1AUZBD** et **1AUZBL** liés à la ZAC de l'Yaigne.
- les espaces nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles repérés par l'indice **2AU**,
  -  Le secteur **2AU** correspond aux futurs secteurs résidentiels.
  -  Le secteur **2AUA** lié au développement économique.

#### ZONES AGRICOLES

-  - le secteur **Aa** correspond aux secteurs agricoles,
-  - le secteur **Ab** lié à la proximité d'un centre équestre,
-  - le secteur **As** lié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

#### ZONES NATURELLES

-  - le secteur protection de la nature **Na**,
-  - le secteur **Ne** lié à la qualité du paysage,
-  - le secteur **Nb** lié à l'activité agricole,
-  - le secteur **NL** lié aux sports et aux loisirs.

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### ➔ Plan de zonage

Extrait du Plan de zonage après la modification

AGENCE PODER

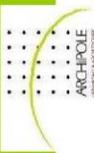
Route Pontorson / BP 19  
50 240 Saint James cedex  
02 33 48 91 77  
[caroline.poder@wanadoo.fr](mailto:caroline.poder@wanadoo.fr)



Architecte paysagiste  
Caroline Poder  
2, route d'Alençon  
BP 19  
50 240 Saint James  
Téléphone : 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](mailto:urba@archipole.fr)  
<http://www.archipole.fr/>



ARCHIPOLE  
URBANISME ET ARCHITECTURE

ANTAK - ARCHITECTES  
DU PATRIMOINE

15 rue des Etats  
44 000 Nantes  
02 40 89 01 95  
[contact@antak.fr](mailto:contact@antak.fr)



ANTAK  
15 rue des Etats  
44 000 Nantes  
02 40 89 01 95  
[contact@antak.fr](mailto:contact@antak.fr)

AMETER

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



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

DM.EAU

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



DM.EAU  
La Chauvelière  
35 150 Janzé  
02 99 47 65 63  
[p.bernard@dmeau.fr](mailto:p.bernard@dmeau.fr)  
<http://www.dmeau.fr/>

Le Plan de zonage figurant au PLU est constitué :

- du Plan de zonage découpé en 6 planches
- d'un Plan des zones en 1 planche

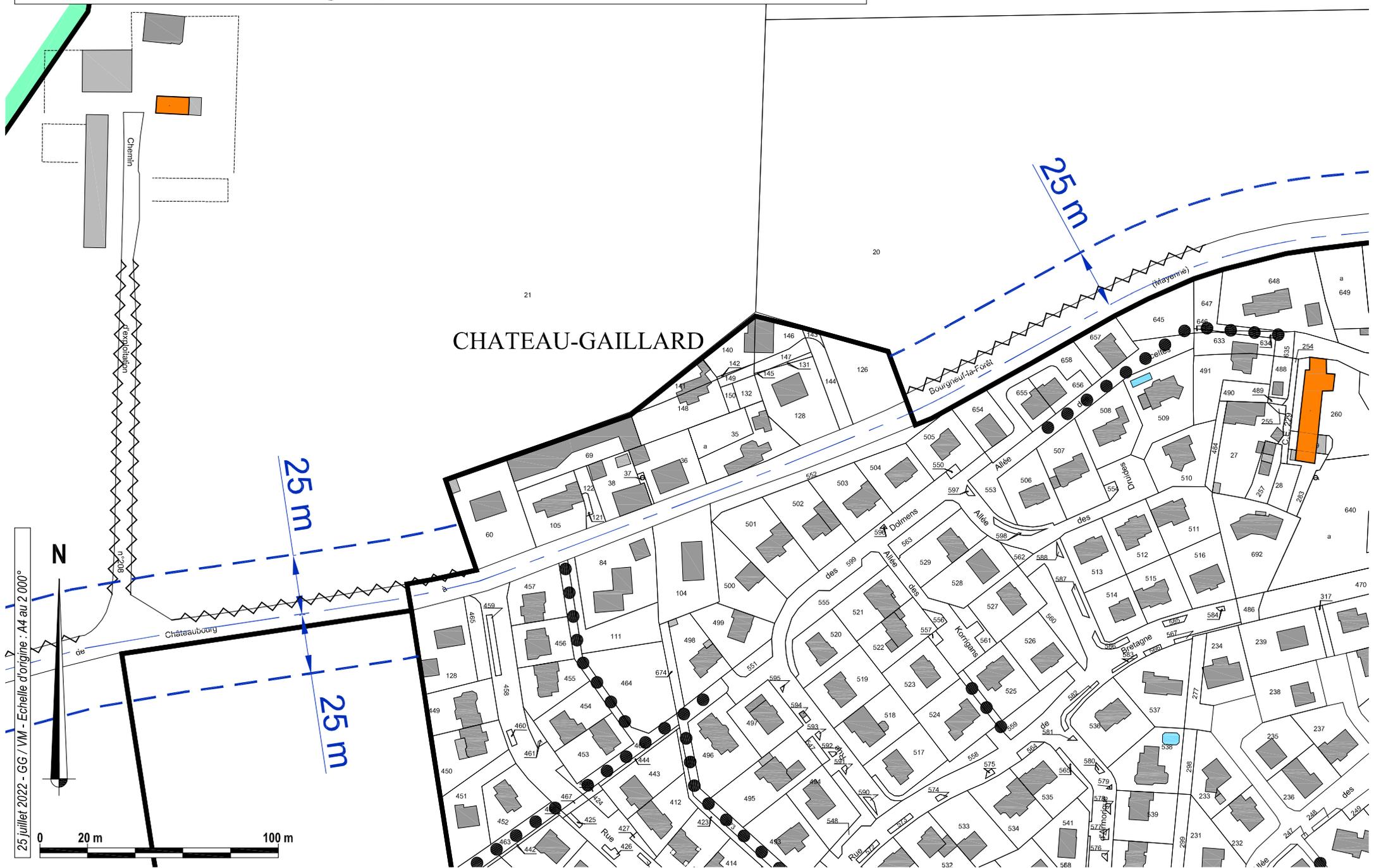
La modification porte sur l'ensemble de ces documents.

Ci-après, des extraits de ces documents montrent le Plan de zonage après la modification.

# Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU

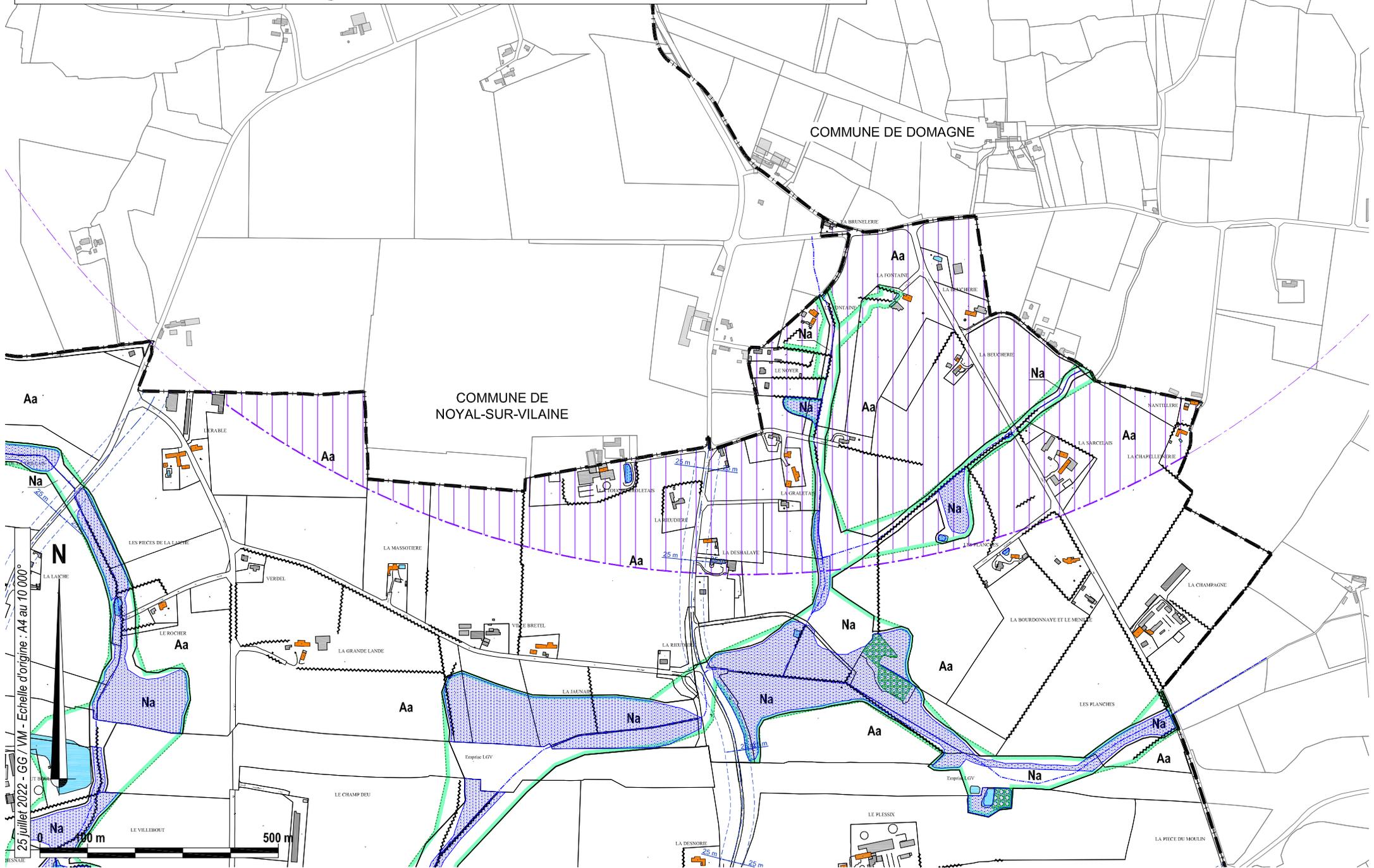
## Extrait du Plan de zonage après modification

LA CROIX CHAM



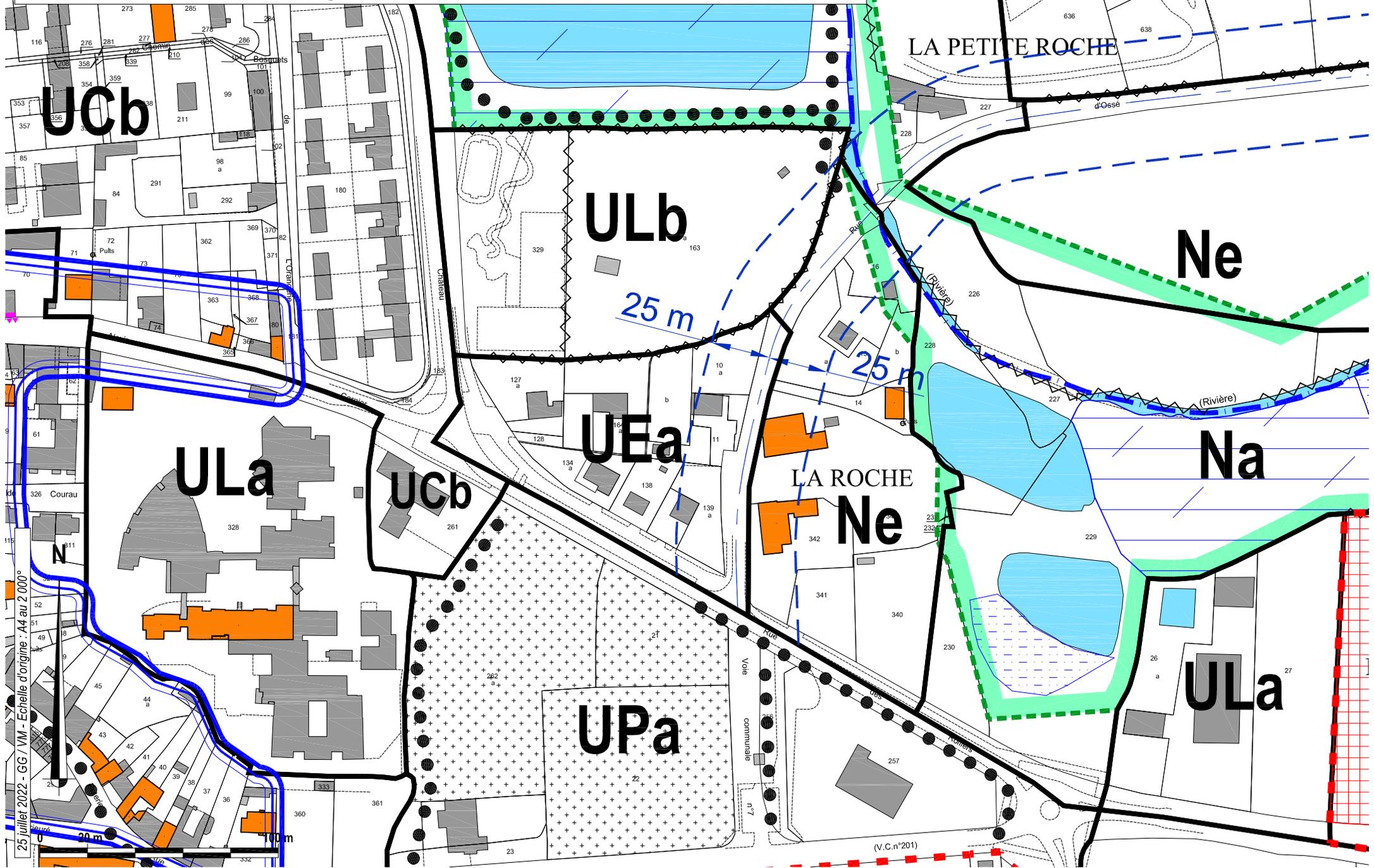
# Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU

## Extrait du Plan de zonage après modification



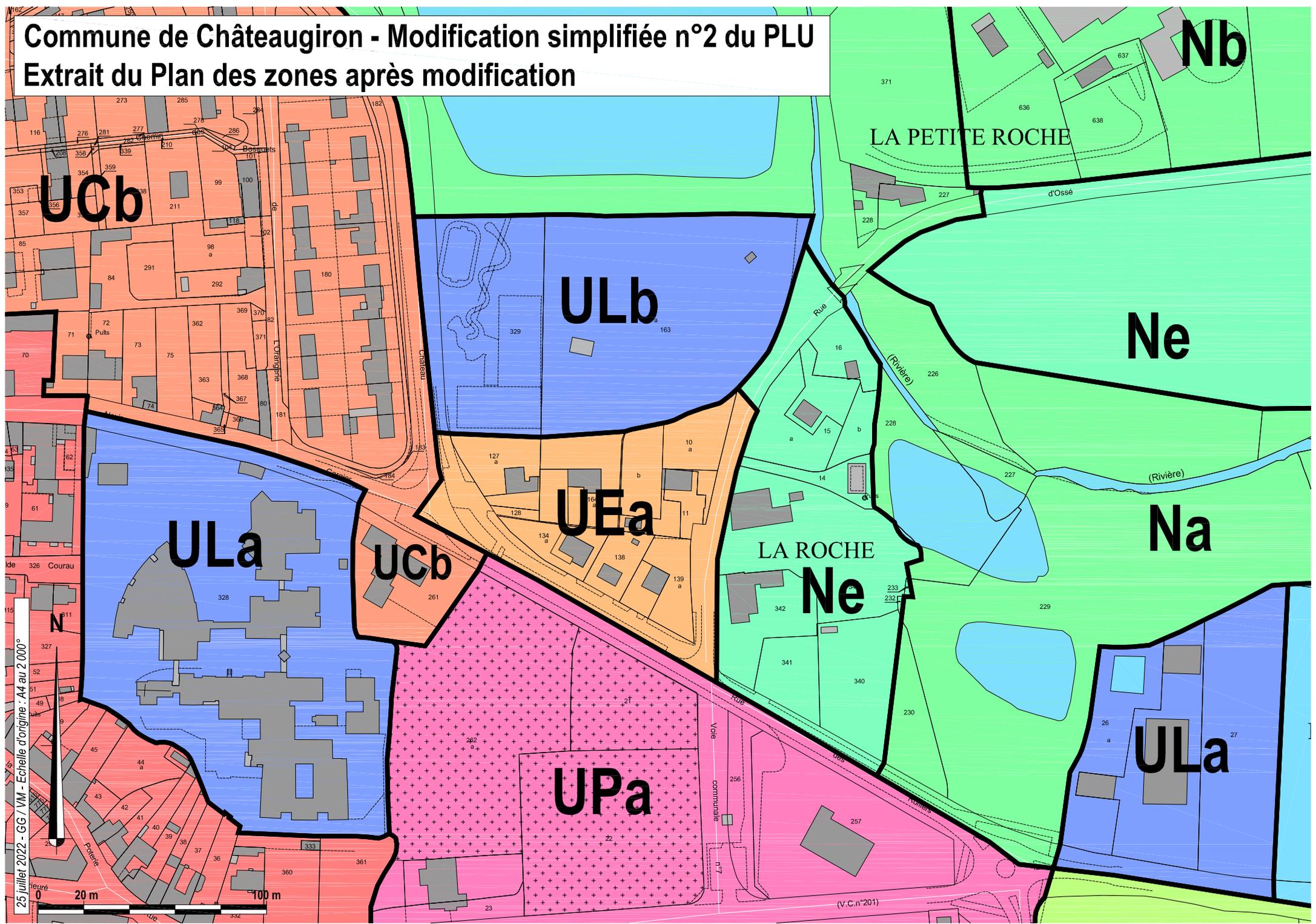
# Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU

## Extrait du Plan de zonage après modification



# Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU

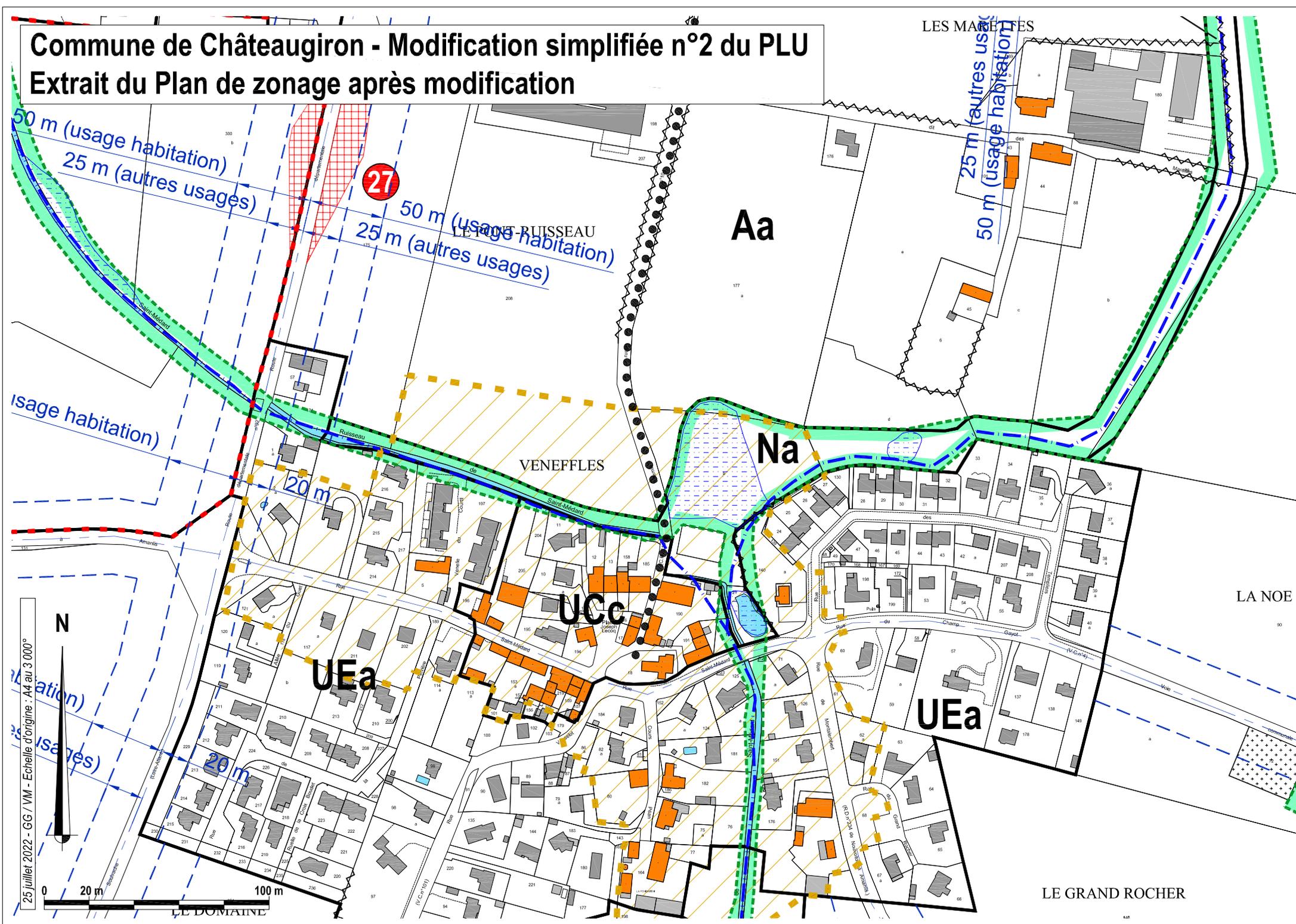
## Extrait du Plan des zones après modification



25 juillet 2022 - GG / VM - Echelle d'origine : A4 au 2 000°

# Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU

## Extrait du Plan de zonage après modification



LES MAÏETTES

25 m (autres usages)  
50 m (usage habitation)

27

50 m (usage habitation)  
25 m (autres usages)

50 m (usage habitation)  
25 m (autres usages)

Aa

usage habitation)

20 m

VENEFFLES

Na

LA NOË

UCa

UEa

UEa

N

25 juillet 2022 - GG / VM - Echelle d'Origine : A4 au 3 000°

0 20 m 100 m

LE DOMAINE

LE GRAND ROCHER





# Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU

## Extrait du Plan de zonage après modification

 Limite de commune

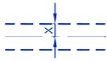
 Limite de zone

### PRESCRIPTIONS

 Emplacement réservé et n° d'opération (L. 151-41 1° et 2° du CU)

 Emplacement réservé pour mixité sociale et n° d'opération (L. 151-41 3° 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)

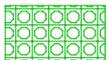
 Linéaire de préservation de la diversité commerciale (L. 151-16 du CU)

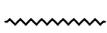
 Périmètre de centralité urbaine (L. 151-16 du CU)

 Linéaire de règles de stationnement spécifiques (L. 151-30 et suivants du CU)

 Périmètre de risques technologiques (R. 151-34 §1 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

 Périmètre des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation par secteur (R. 151-6 du CU)

 Périmètre des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation liées au patrimoine (R. 151-7 du CU)

 Périmètre du **S**ite **P**atrimonial **R**emarquable (SPR)

# Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU

## Extrait du Plan de zonage après modification

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)	LARGEUR (en m)
1	Equipements publics	Commune	30 936	
2	Aménagement paysager	Commune	294	
3	Aménagement piéton et paysager	Commune	1 626	3
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 et aménagement de carrefours	Commune	1 890	3
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	Equipement public	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

### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Programme avec un minimum de 10% de logements aidés	Commune	40 230

# Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU

## Extrait du Plan de zonage après modification

### LISTE DES ZONES ET SECTEURS

#### ZONES URBAINES

- la zone centrale **UC**,
  -  Le secteur **UCa** correspond à la centralité la plus dense de la ville de Châteaugiron.
  -  Le secteur **UCb** correspond à la partie moins dense du centre-ville de Châteaugiron.
  -  Le secteur **UCc** est lié aux centralités d'Ossé, de Saint-Aubin du Pavail et de Veneffles.
-  - la zone d'extension **UE**,
  - Le secteur **UEa** correspond aux extensions autour des centres.
  - Le secteur **UEb** est repéré pour développer le commerce en circuit court.
-  - la zone d'équipements, et d'activités de sports, de plein air et de loisirs **UL**,
  - Le secteur **ULa** destiné aux équipements, et aux activités de sports, de plein air et de loisirs.
  - Le secteur **ULb** correspond au camping municipal.
-  - la zone d'activités **UA**,
  - Le secteur **UAa** destiné à l'accueil d'activités (industrie, artisanat, bureaux, entrepôt) et de services.
  - Le secteur **UAb** destiné à l'accueil de commerces, de services et d'activités.
-  - la zone dédiée aux secteurs en mutation **UP**,
  - Le secteur **UPa** correspond aux secteurs les plus denses.
  - Le secteur **UPb** correspond aux secteurs les moins denses.
- la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Perdriots **UZA**,
  -  La zone **UZAA**.
  -  La zone **UZAE**.
  -  La zone **UZAN**.
-  - la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Yaigne **UZB**,
  - La zone **UZBL**.
  - La zone **UZBD**.
  - La zone **UZBC**.

#### ZONES A URBANISER

- les espaces immédiatement constructibles repérés par l'indice **1AU**,
  -  Le secteur **1AUEa** correspond aux extensions urbaines à vocation résidentielle.
  -  Le secteur **1AUL** dédié aux équipements et aux activités de sports de plein air et de loisirs.
  -  Le secteur **1AUa** destiné à l'accueil d'activités (industrie, artisanat, bureaux, entrepôt) et de services.
  -  Les secteurs de mutation **1AUPa** et **1AUPb**.
  -  Les secteurs **1AUZBD** et **1AUZBL** liés à la ZAC de l'Yaigne.
- les espaces nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles repérés par l'indice **2AU**,
  -  Le secteur **2AU** correspond aux futurs secteurs résidentiels.
  -  Le secteur **2AUA** lié au développement économique.

#### ZONES AGRICOLES

-  - le secteur **Aa** correspond aux secteurs agricoles,
-  - le secteur **Ab** lié à la proximité d'un centre équestre,
-  - le secteur **As** lié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

#### ZONES NATURELLES

-  - le secteur protection de la nature **Na**,
-  - le secteur **Ne** lié à la qualité du paysage,
-  - le secteur **Nb** lié à l'activité agricole,
-  - le secteur **NL** lié aux sports et aux loisirs.