



Opération de renouvellement urbain Sainte-Croix

Réunion de concertation du 6 mai 2025
Présentation de l'avancement de l'étude

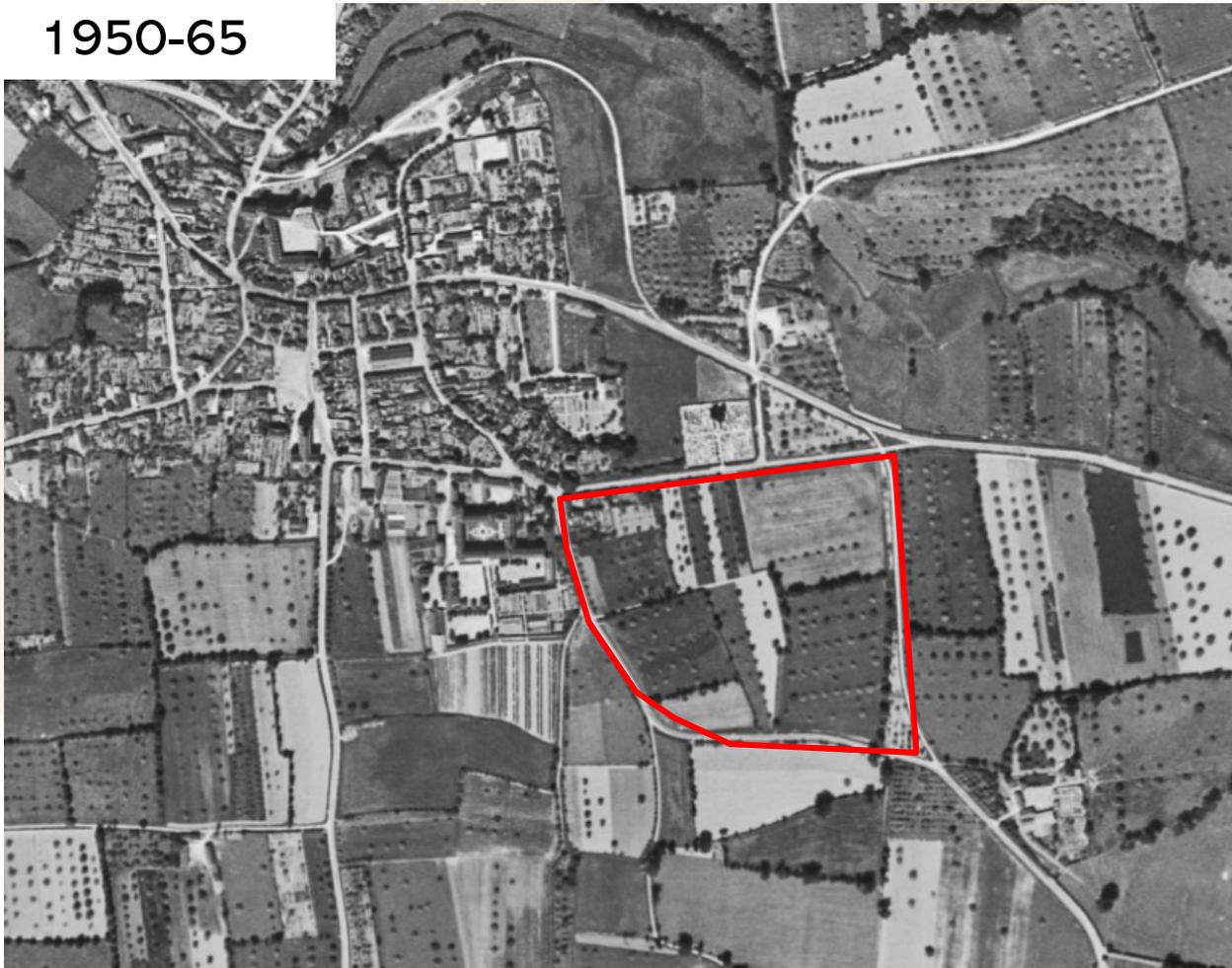


ORDRE DU JOUR

1. HISTORIQUE DE L'URBANISATION DU QUARTIER
2. LE QUARTIER AUJOURD'HUI ET SON CONTEXTE ENVIRONNANT
3. HISTORIQUE DES ÉTUDES ET RÉFLEXIONS ENGAGÉES
4. LES OBJECTIFS DU PROJET
5. LE PÉRIMÈTRE
6. LES RÈGLES APPLICABLES
7. LES FONDAMENTAUX
8. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME
9. LE MONTAGE OPÉRATIONNEL
10. LES MODALITÉS DE CONCERTATION

1. HISTORIQUE DE L'URBANISATION DU QUARTIER

1950-65



➤ Secteur en culture

1. HISTORIQUE DE L'URBANISATION DU QUARTIER

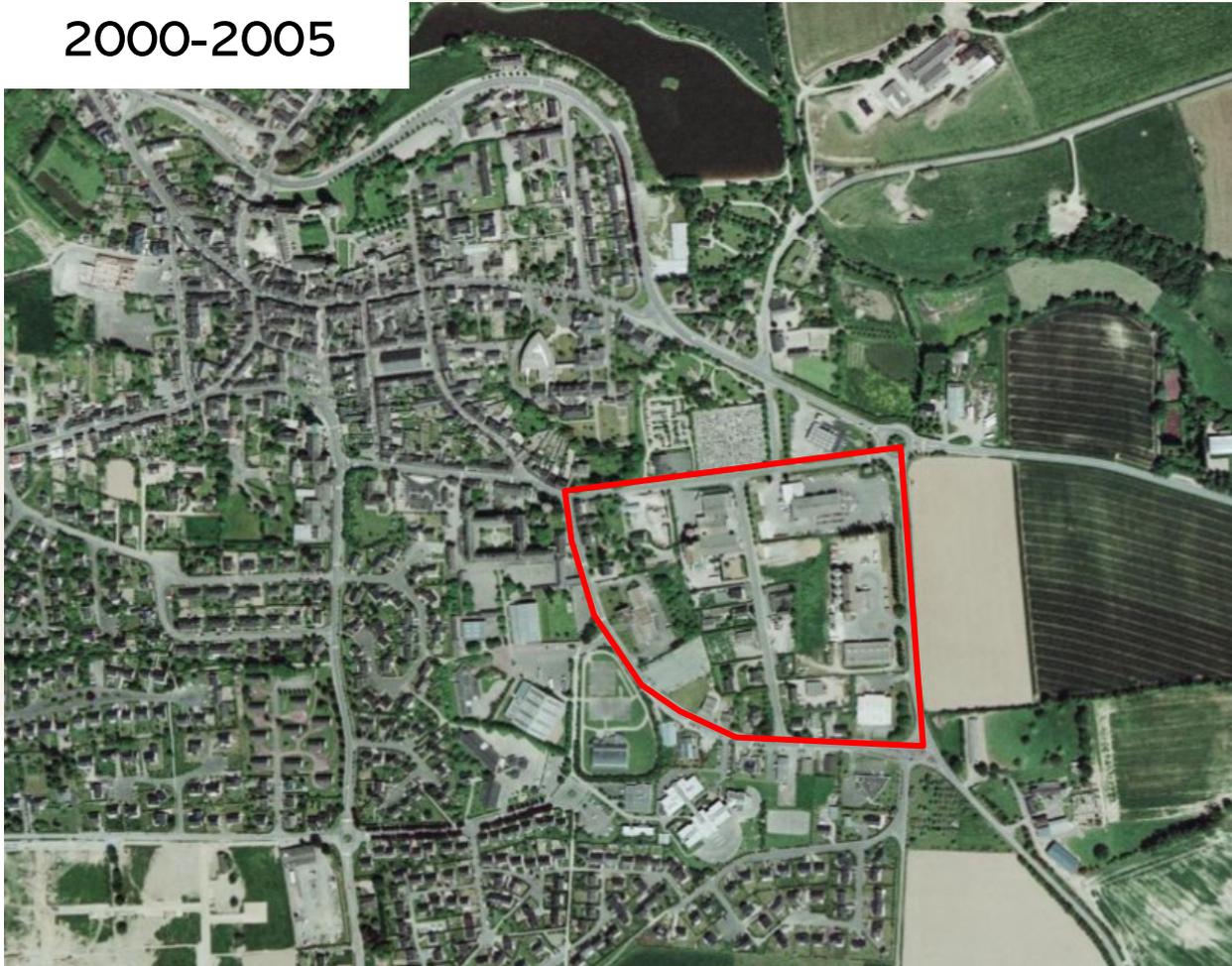
1965-80



➤ Création de la zone d'activité, aux portes de la ville

1. HISTORIQUE DE L'URBANISATION DU QUARTIER

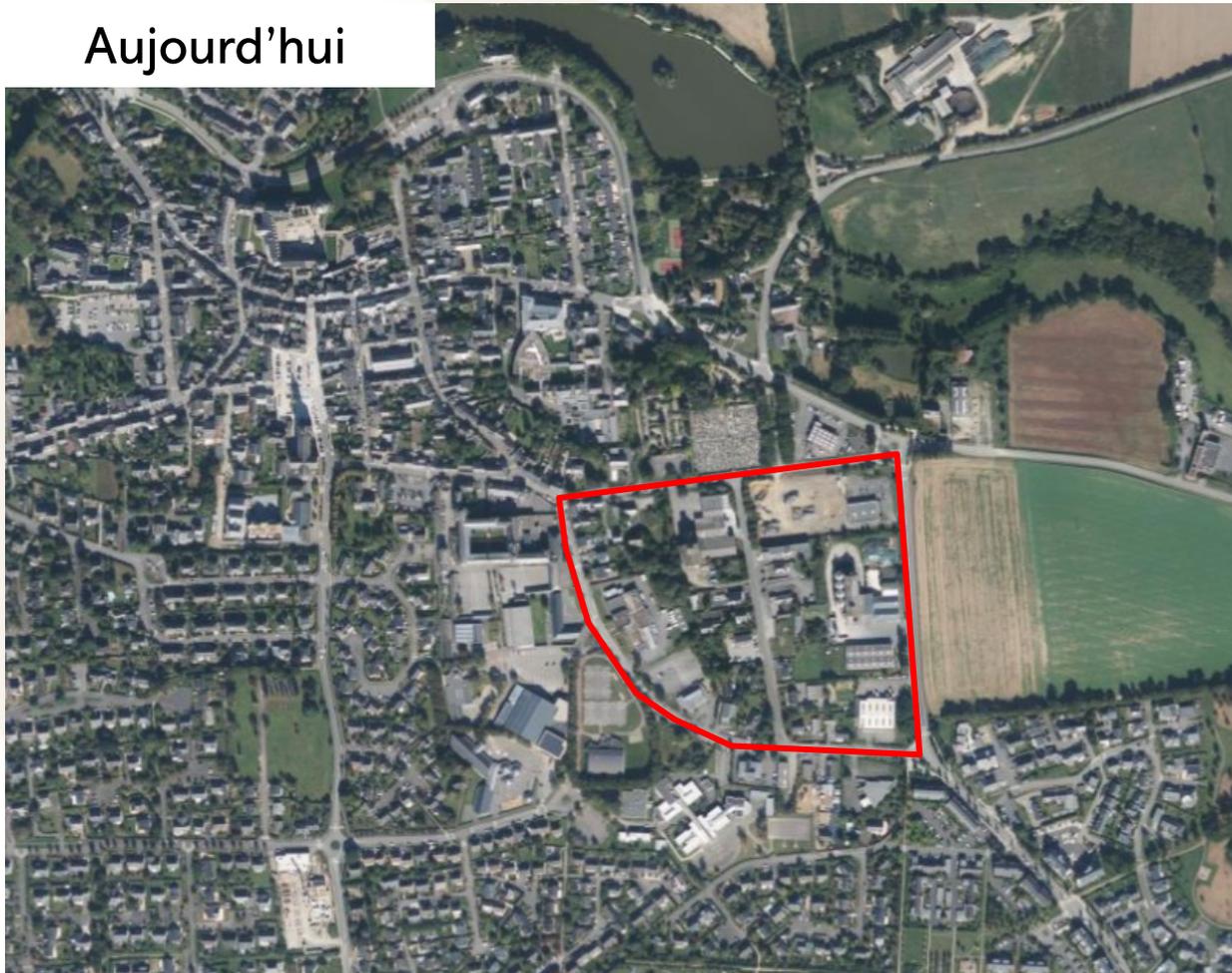
2000-2005



- Rejoint par l'urbanisation à l'Ouest et au Sud (équipements)

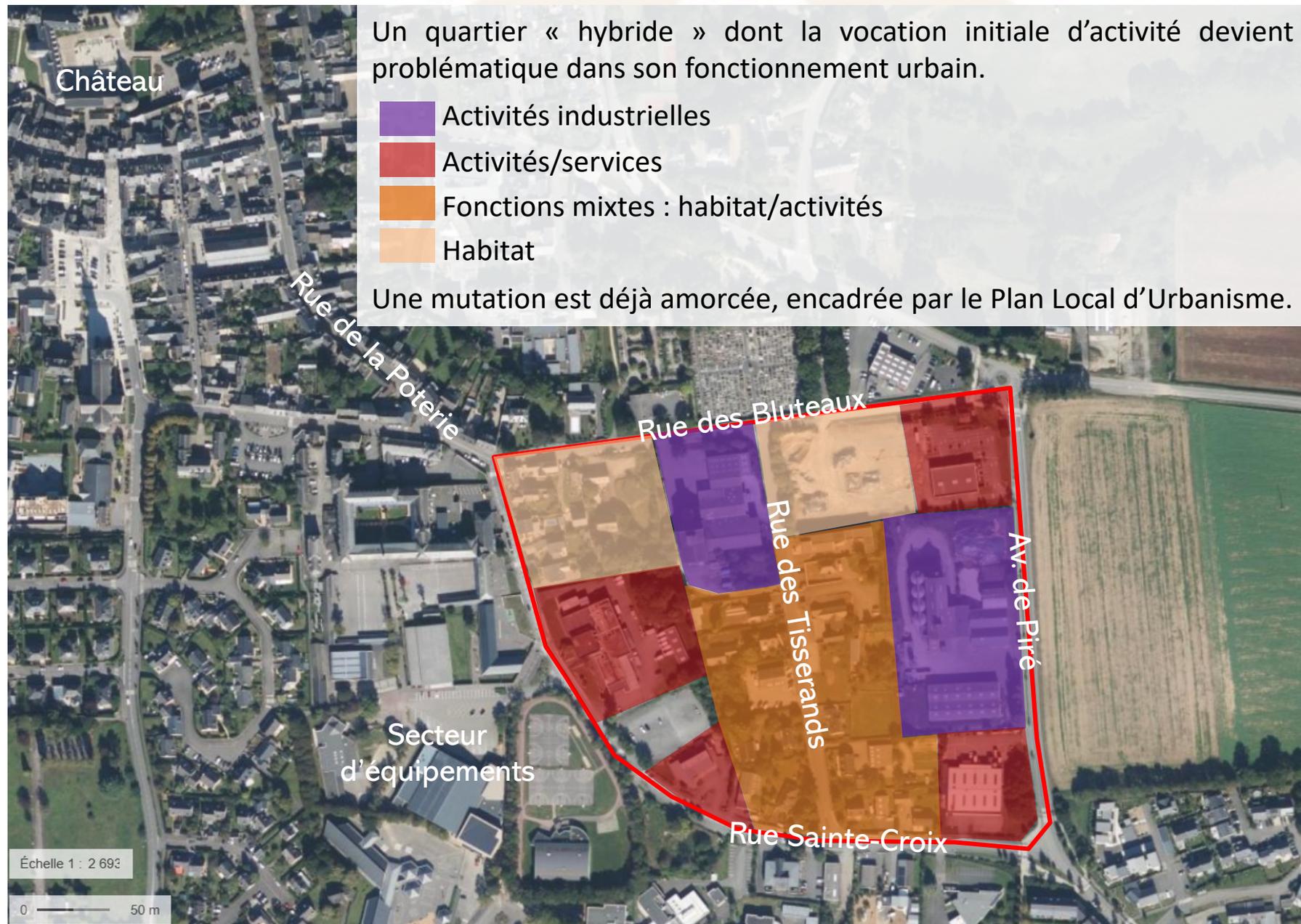
1. HISTORIQUE DE L'URBANISATION DU QUARTIER

Aujourd'hui



➤ Puis au Sud-Est (quartier de la Perdriots)

2. LE QUARTIER AUJOURD'HUI ET SON CONTEXTE ENVIRONNANT



2. LE QUARTIER AUJOURD'HUI ET SON CONTEXTE ENVIRONNANT



Sainte-Croix

2. LE QUARTIER AUJOURD'HUI ET SON CONTEXTE ENVIRONNANT



Sainte-Croix

2. LE QUARTIER AUJOURD'HUI ET SON CONTEXTE ENVIRONNANT



Sainte-Croix

3. HISTORIQUE DES ÉTUDES ET RÉFLEXIONS ENGAGÉES



2021 – 2023 : la commune de Châteaugiron a conduit plusieurs études visant à renforcer les connaissances techniques, financières et foncières du secteur.



2023 : Instauration d'un sursis à statuer, outil permettant de maîtriser la mutation de ce secteur dans l'attente d'un projet d'aménagement global



2024 : la commune a engagé les cabinets Siam Conseil et FAU Architecture pour réaliser une étude de faisabilité urbaine et financière pour se positionner sur l'opportunité de lancer une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

21/10/2024 : Délibération du conseil municipal définissant les objectifs du projet et les modalités de concertation préalable en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté ZAC

4. LES OBJECTIFS DU PROJET

Répondre aux objectifs du PLU qui prévoit sur le secteur Sainte-Croix une opération de **renouvellement urbain à vocation mixte, à dominante d'habitat** ;

Répondre aux **objectifs de sobriété foncière** en produisant une part significative de logements en renouvellement urbain ;

S'inscrire dans une **continuité urbaine avec le Centre-Ville** ;

Concevoir un **projet urbain d'ensemble harmonieux** et présentant des qualités architecturale et environnementale au sein d'un secteur compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable ;

Proposer une **diversité de formes urbaines** et intégrer une **mixité sociale** au sein de l'opération ;

Conforter l'activité économique compatible avec l'habitat ;

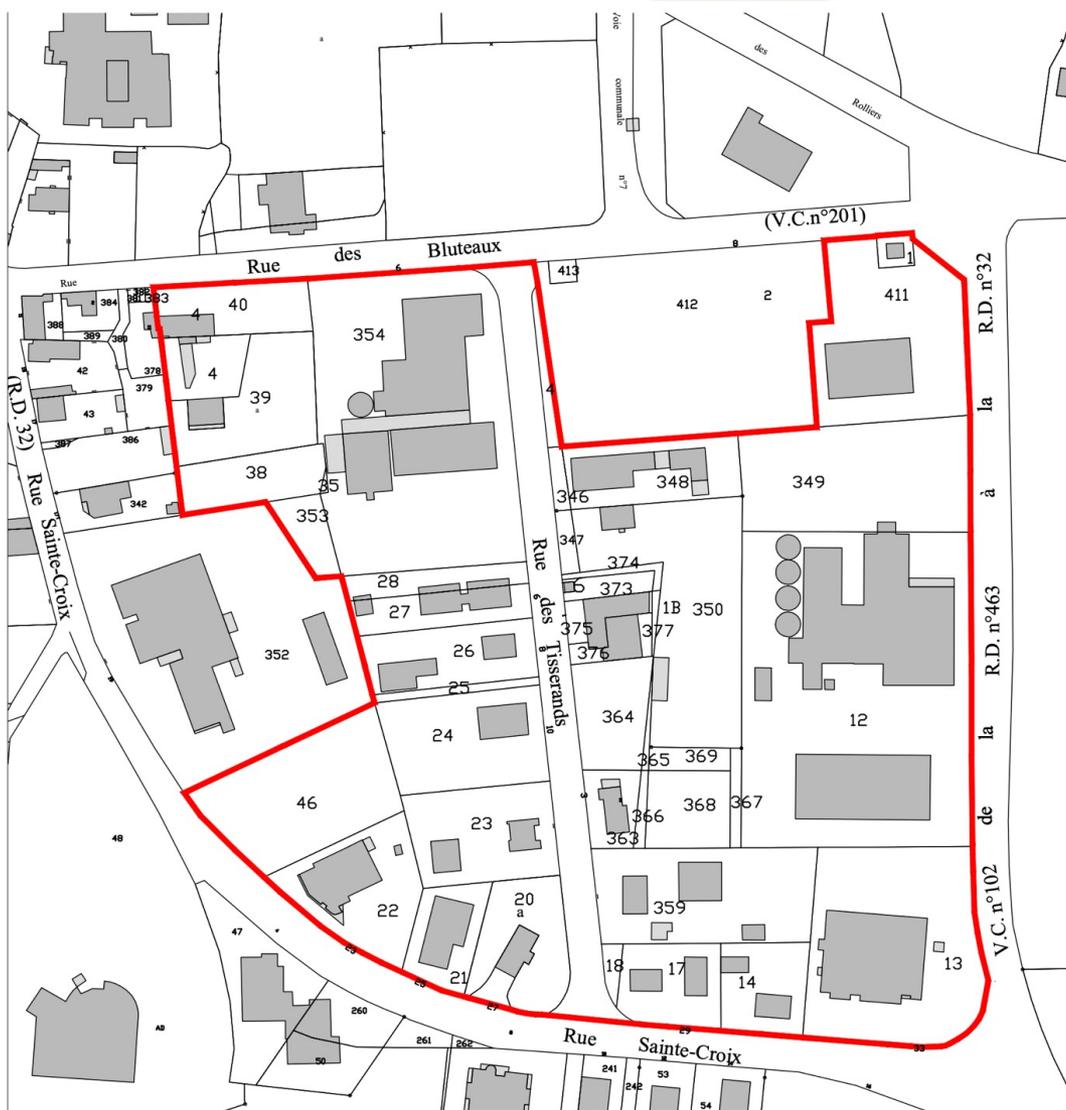
Aménager des **espaces de circulation adaptés** à toutes les formes de mobilités ;

Assurer la **connexion du quartier avec les équipements** situés à proximité immédiate ;

Assurer une **bonne intégration paysagère** du site et redonner au secteur une **valeur environnementale** jusqu'à présent empêchée par le caractère tertiaire du secteur ;

Promouvoir un **quartier performant dans le domaine de l'énergie** ;

5. LE PÉRIMÈTRE



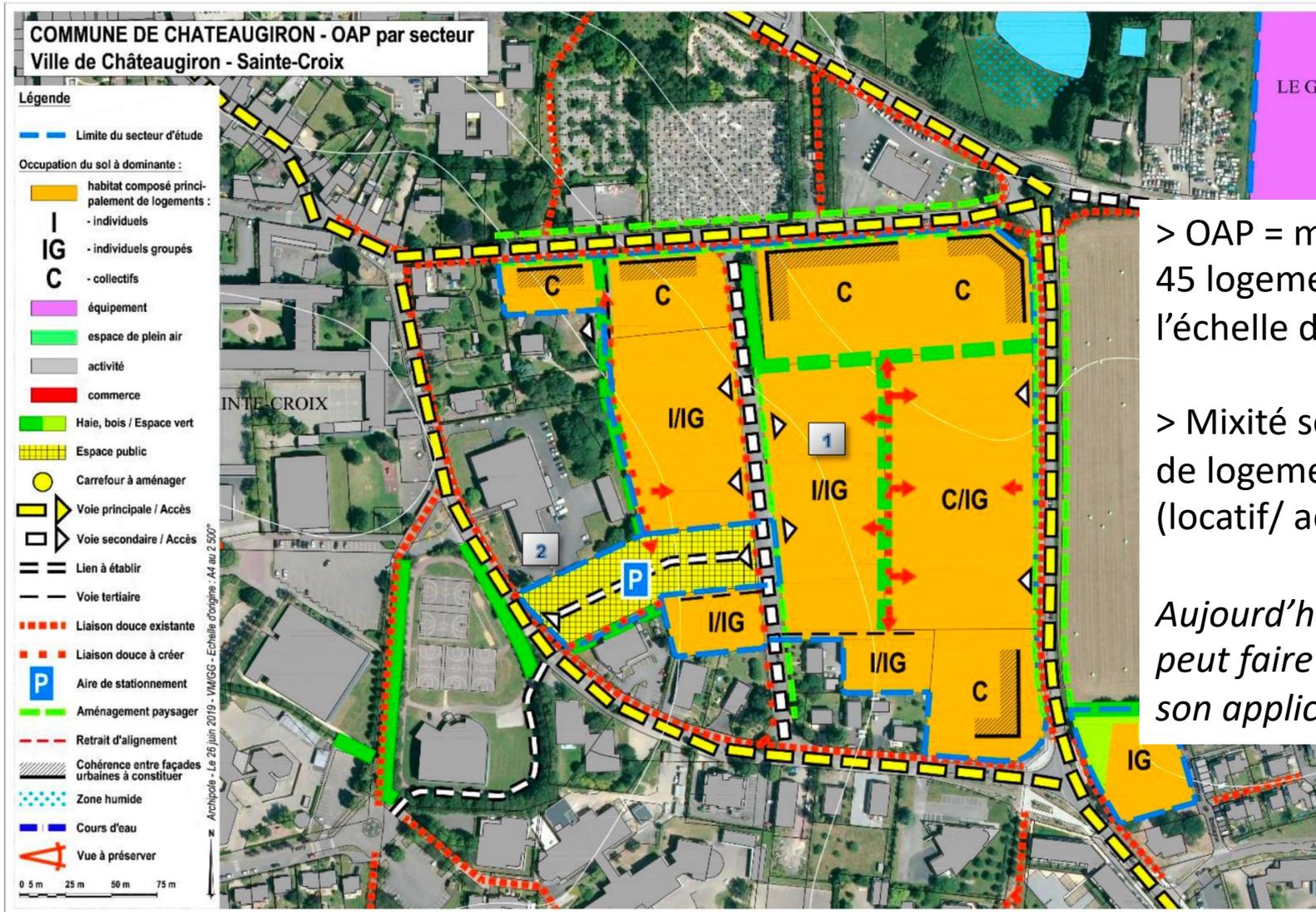
➤ Périmètre de la ZAC envisagé sur le secteur, voté en conseil municipal du 21 octobre 2024

 périmètre d'opération : 64107.29m²



6. LES RÈGLES APPLICABLES

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur Sainte-Croix (inscrite au PLU)

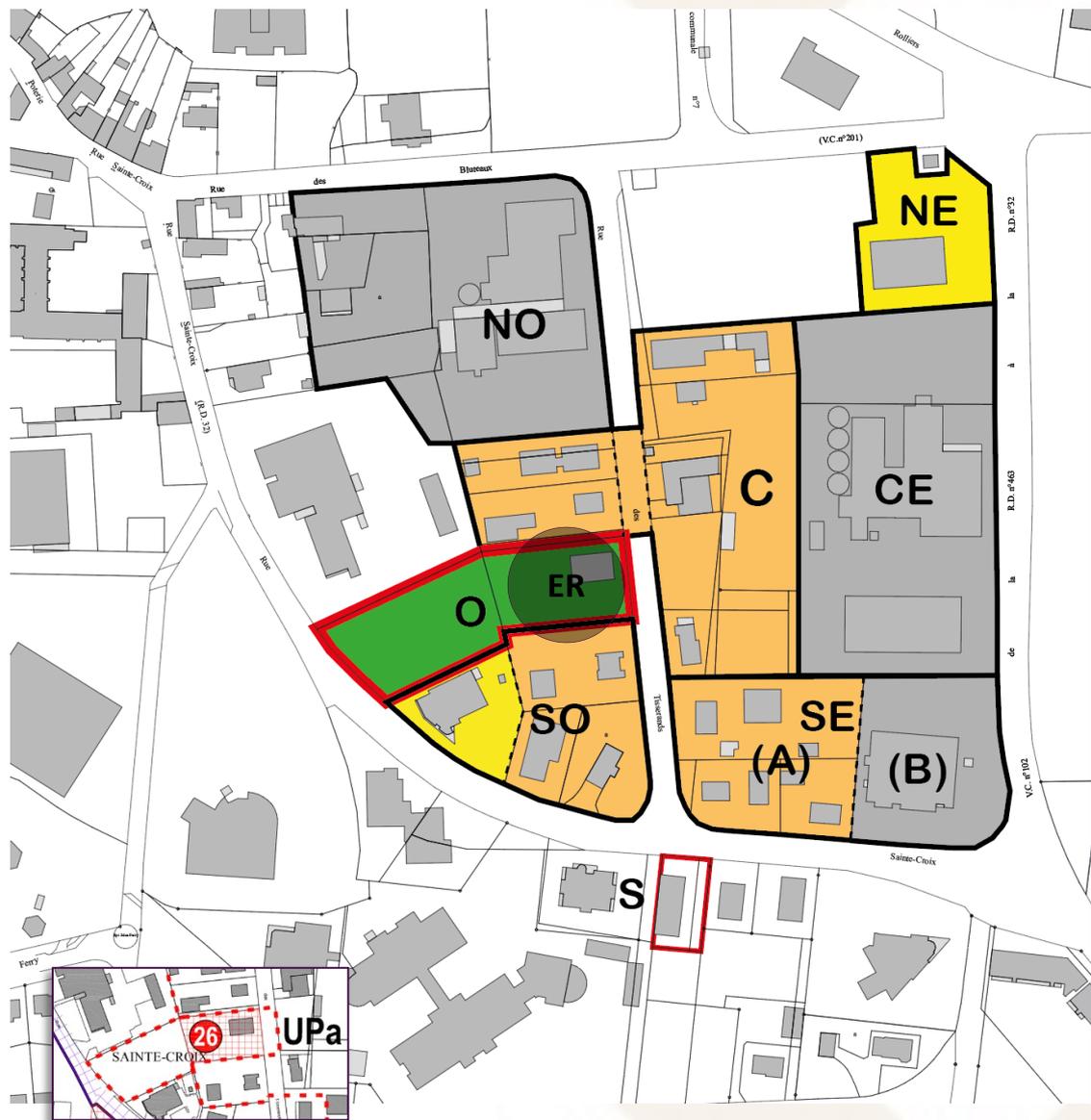


> OAP = minimum de 45 logements/ ha à l'échelle de l'OAP

> Mixité sociale = 25% de logement social (locatif/ accession)

Aujourd'hui, la ville peut faire le bilan de son application.

7. LES FONDAMENTAUX / La réalisation progressive d'opérations privées



LES OBJECTIFS DE LA COLLECTIVITÉ :

- 1) Maintenir les orientations de l'OAP de 2019 : notamment le fait de **ne pas être maître d'ouvrage de l'opération de renouvellement urbain.**

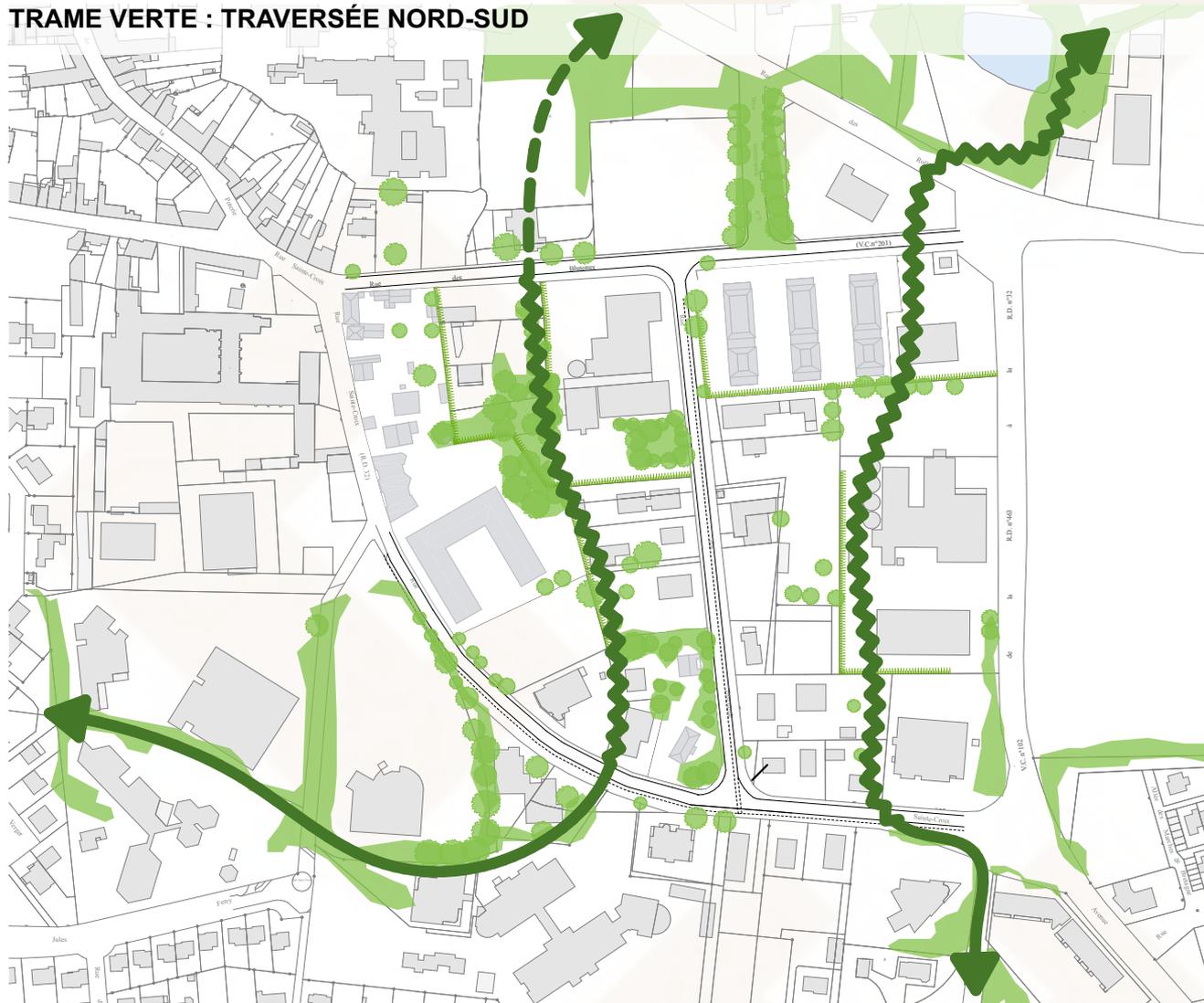
La ville n'achètera pas, n'aménagera pas, ne vendra pas.

- 2) Accompagner les cessions/ constructions d'initiative privée. C'est-à-dire :

- *produire l'effort d'équipement public du futur quartier*
- *préciser les orientations d'aménagement et de programmation.*

8. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME / Trame verte

TRAME VERTE : TRAVERSÉE NORD-SUD



OAP Sainte-Croix
CHÂTEAUGIRON

FAI.02 | Trame verte

Maître d'ouvrage
Ville de Châteaugiron

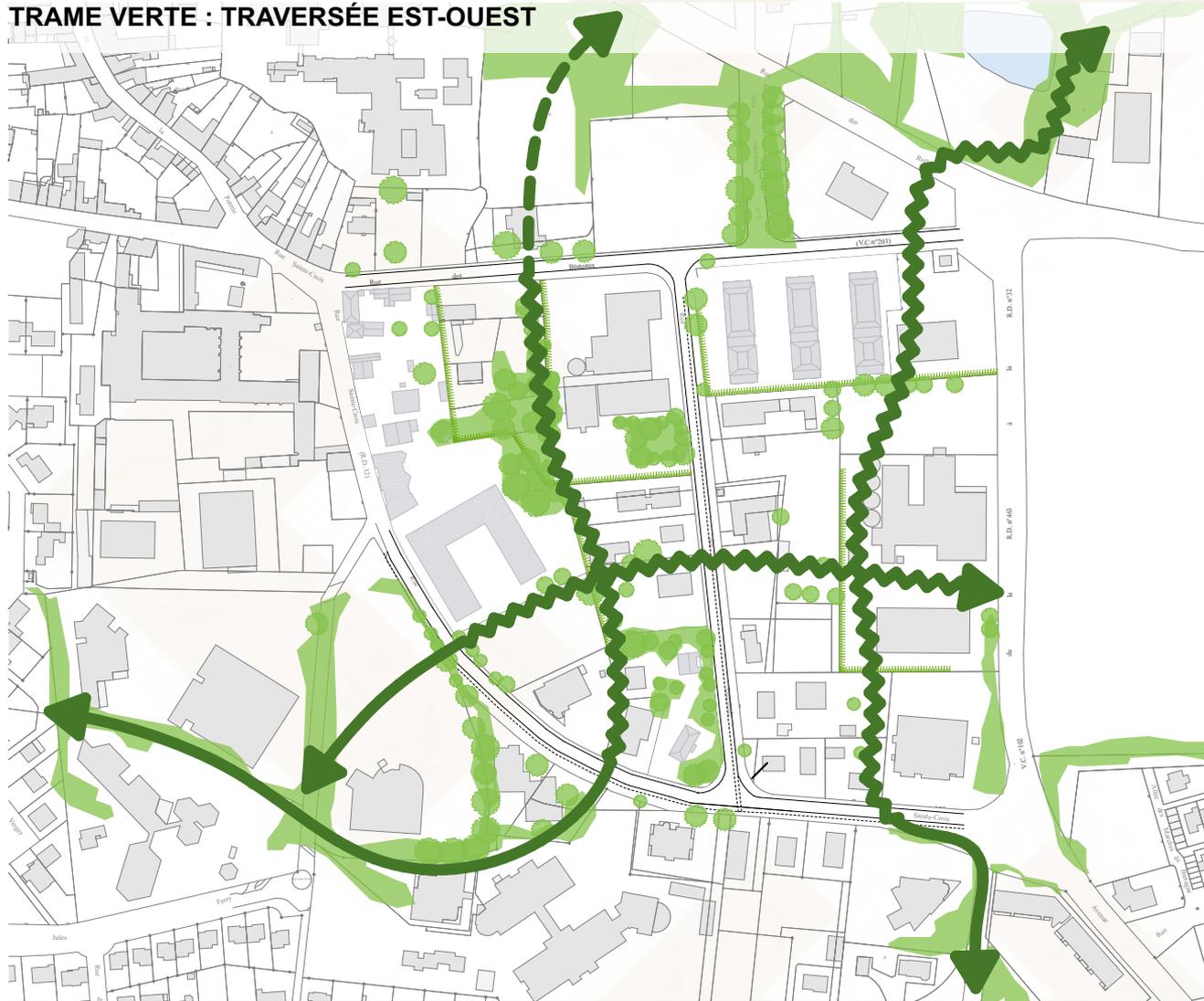
1:2000

AMU
Siamconseils

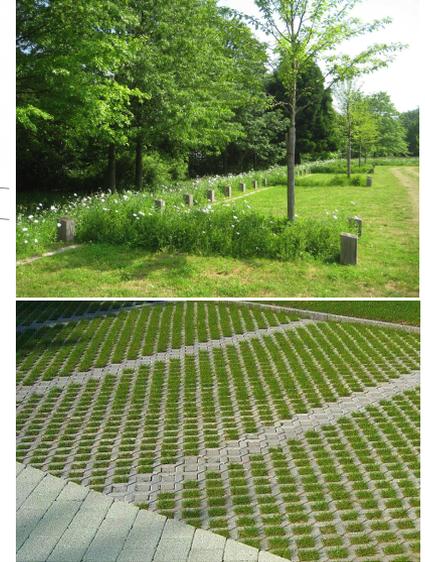
Architecte - Urbaniste
FAU Architecte Urbaniste

8. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME / Trame verte

TRAME VERTE : TRAVERSÉE EST-OUEST



Parking communal
Exemples d'aménagement



OAP Sainte-Croix
CHÂTEAUGIRON

FAI.03 | Trame verte

Maître d'ouvrage:
Ville de Châteaugiron

1:2000

AMC
Siamconseils

Architecte - Urbaniste
FAU Architecte Urbaniste

8. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME / Trame verte

TRAME VERTE : RUE DES TISSERANDS



Voie plantée et apaisée
Exemples d'aménagement



OAP Sainte-Croix
CHÂTEAUGIRON

FAI.04 | Trame verte

Maître d'ouvrage:
Ville de Châteaugiron

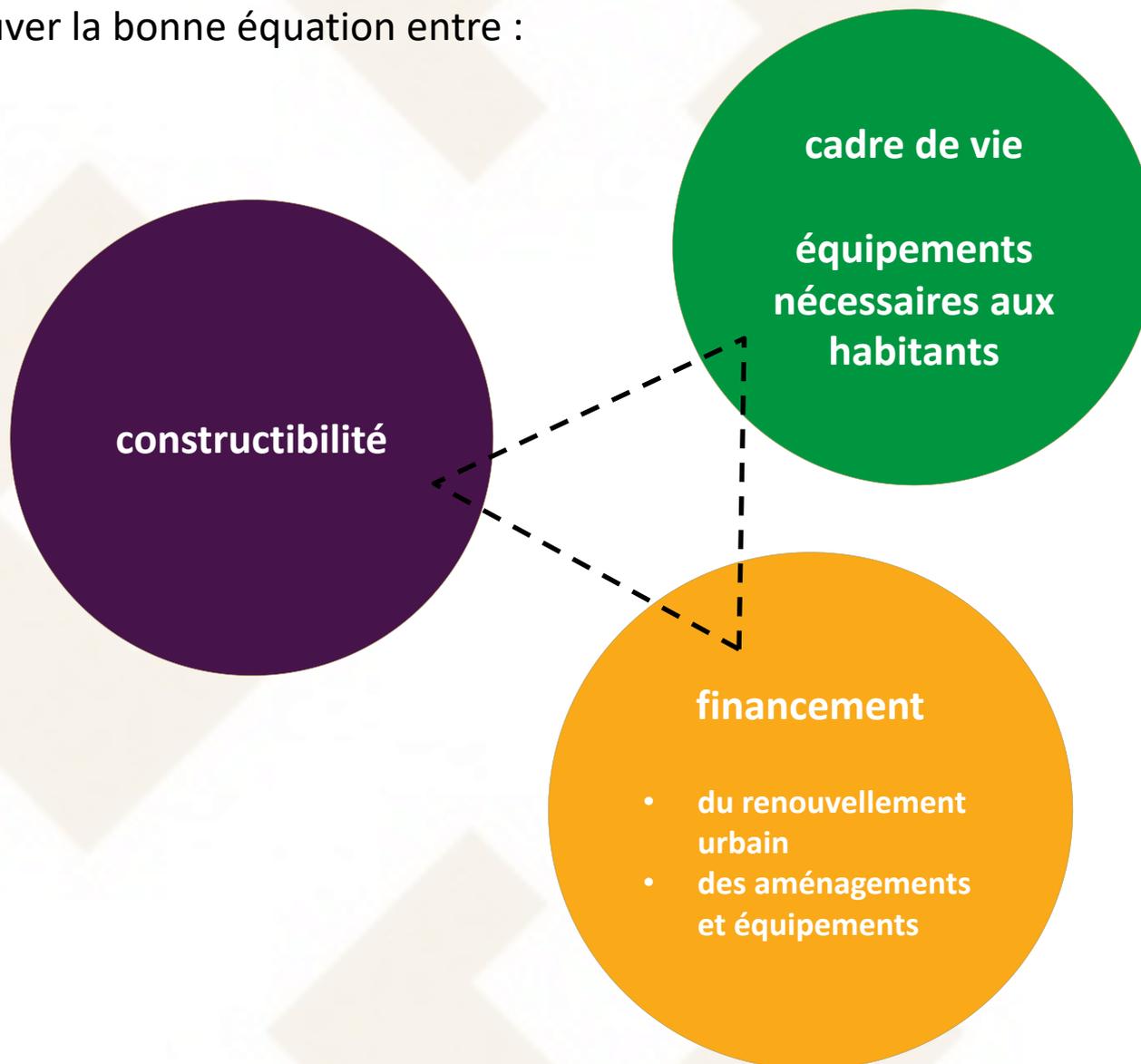
1:2000

AMU
Siamconseils

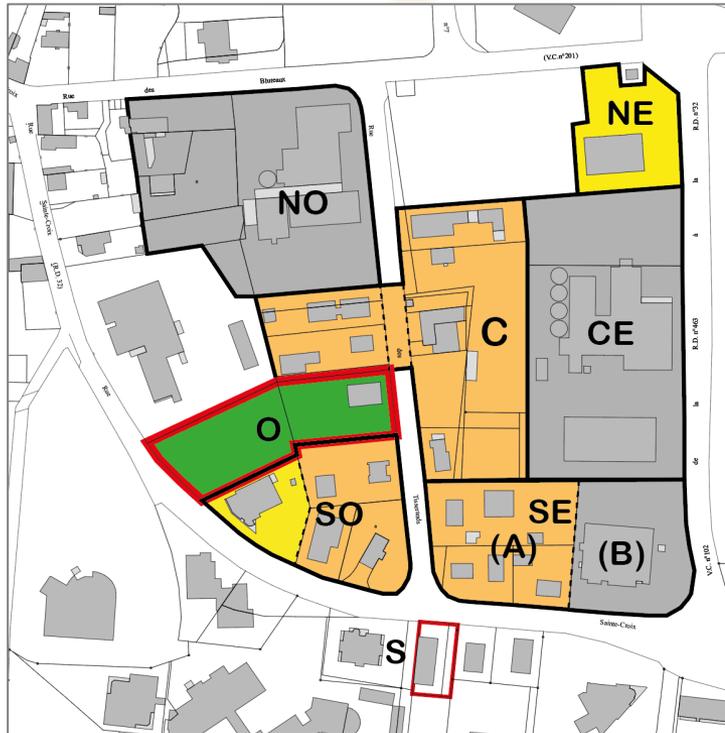
Architecte - Urbaniste
FAU Architecte Urbaniste

8. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME

> Il s'agit de trouver la bonne équation entre :



8. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME



1) Programmer et accompagner la transformation du site Sainte-Croix en quartier résidentiel :

- des sous-ensembles fonciers cohérents
- des temporalités différentes

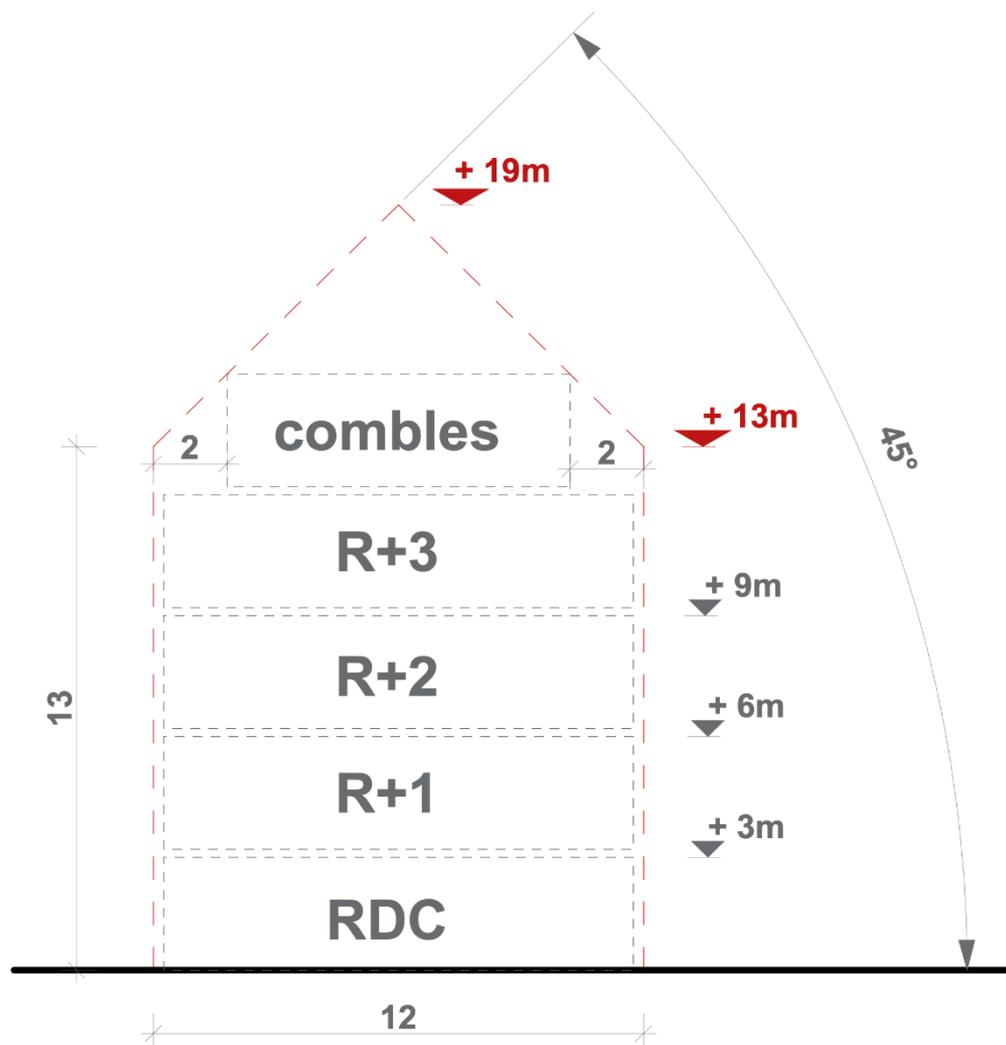
2) Maîtriser le rythme de réalisation, la constructibilité, la mixité sociale et générationnelle :

- un minimum de 60% d'espaces libres (stationnement paysager + espaces verts)
- 30 % de logement aidé en location et accession
- un seuil min de 45 logts/ha (OAP) et un seuil établi au stade des études préalables de la création de la ZAC à environ 65 logements par hectare
- à terme Sainte-Croix apporterait 400 logements supplémentaires sur le secteur.

3) Assurer le financement des équipements publics :

- définir et programmer les équipements
- mobilisation d'outils de financement (fiscalité).

8. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME / Formes urbaines



➤ Maintien du gabarit maximum de construction.

➤ Assouplir les obligations de stationnement

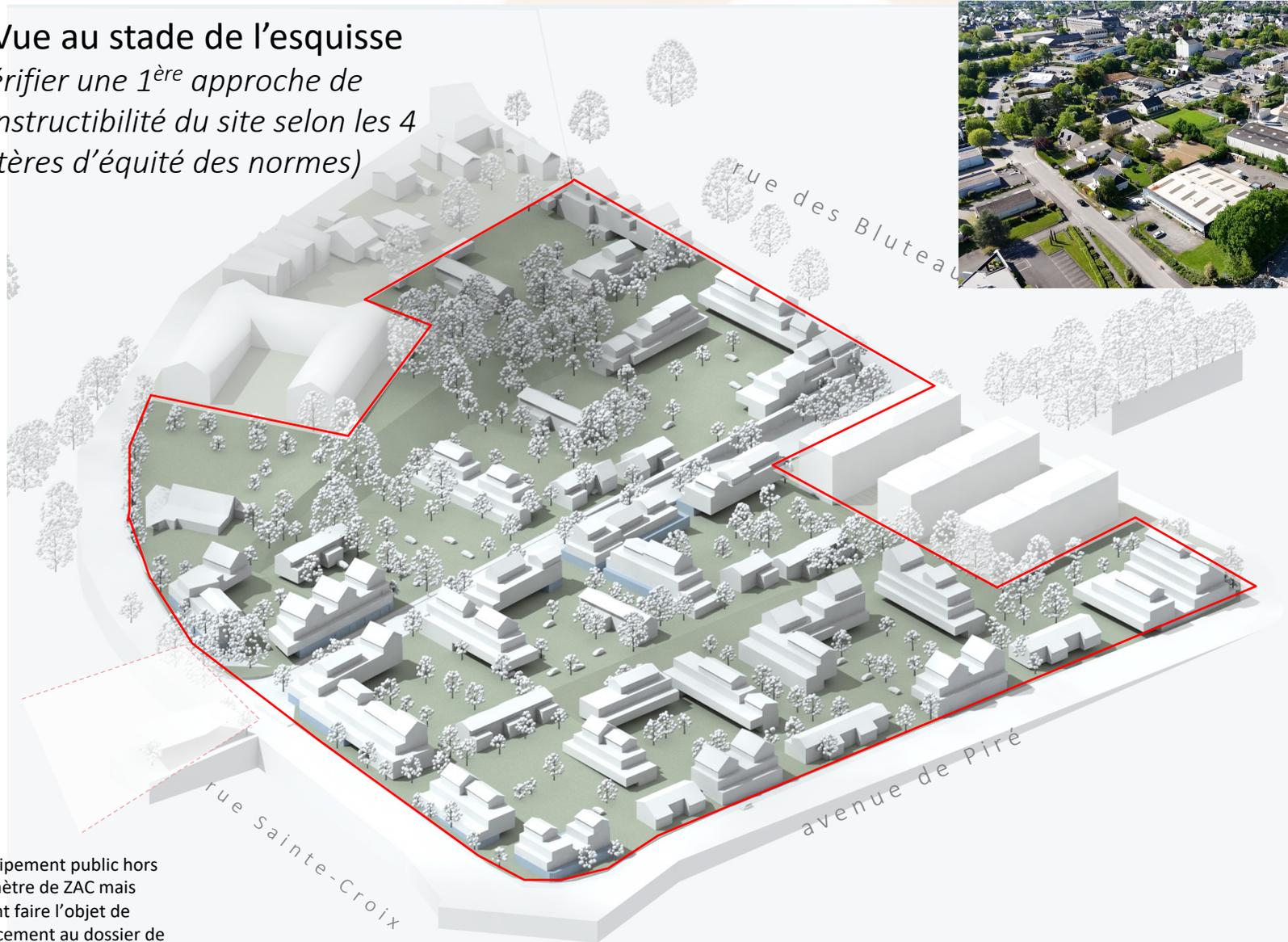
Plusieurs options :

- Aérien
- Rez-de-chaussée
- enterré



8. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME / Formes urbaines

> Vue au stade de l'esquisse
(vérifier une 1^{ère} approche de constructibilité du site selon les 4 critères d'équité des normes)



* Équipement public hors périmètre de ZAC mais devant faire l'objet de financement au dossier de réalisation.

8. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME / équipements publics



RUE DES BLUTEAUX :
recalibrage de la largeur de la voie, élargissement des trottoirs et intégration d'une piste cyclable



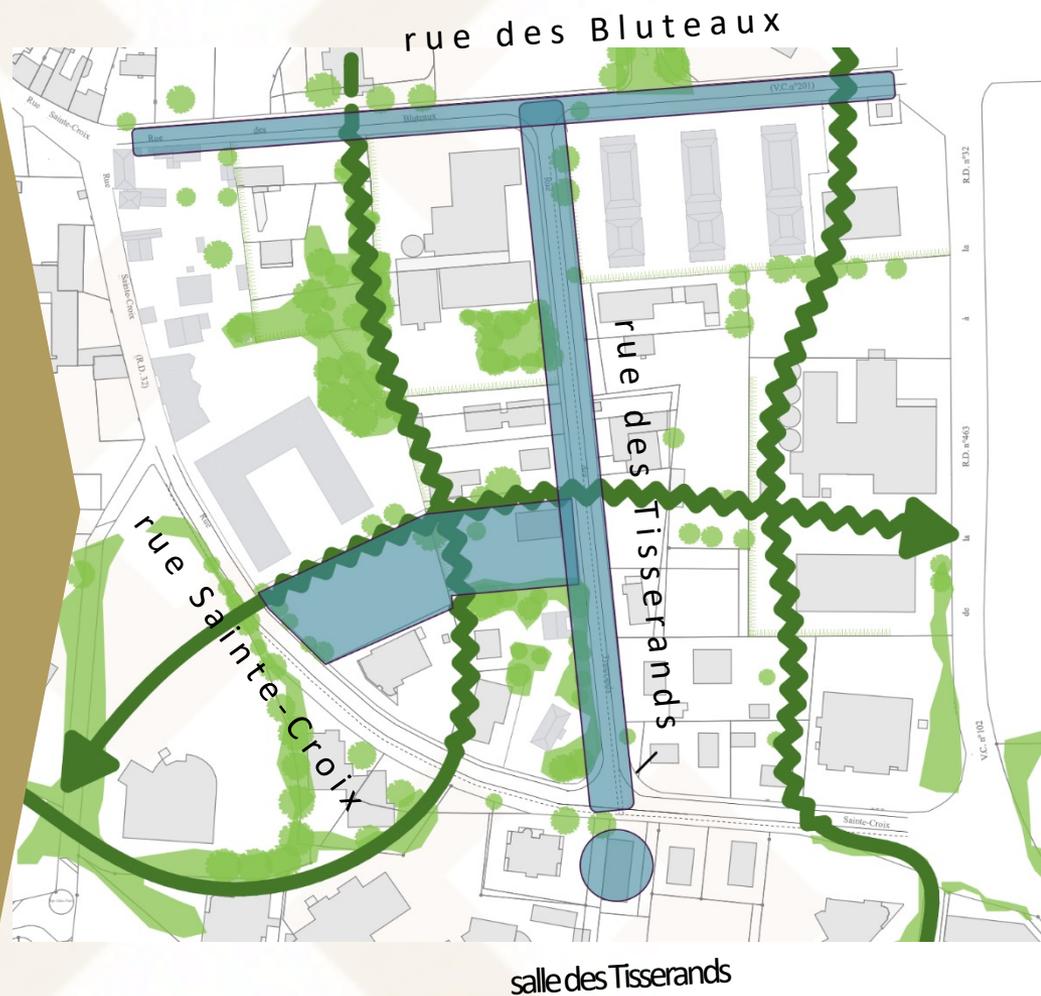
RUE DES TISSERANDS :
Aménagement de la rue en voie plantée et apaisée



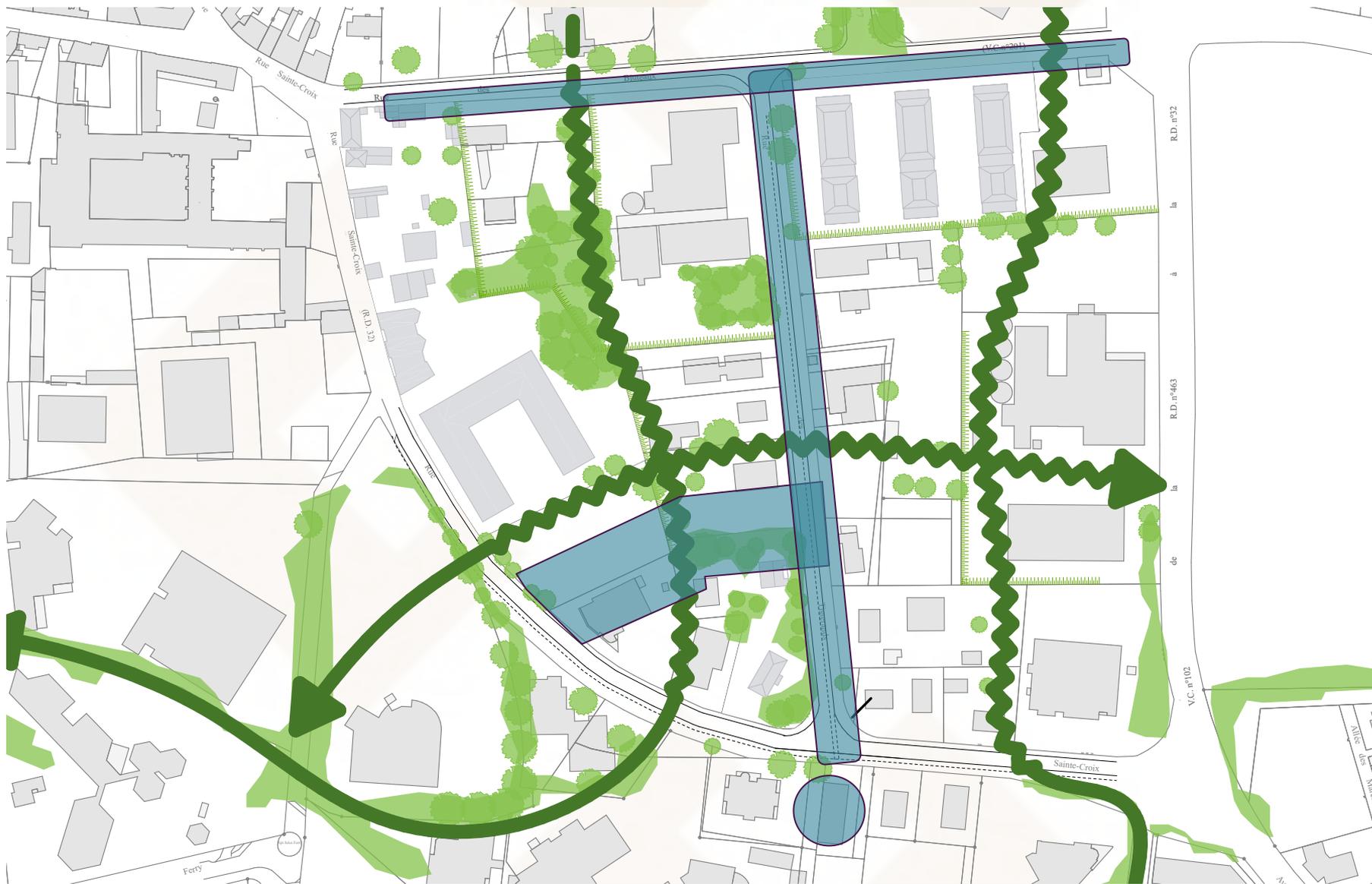
PARKING SAINTE-CROIX :
paysagement + élargissement du parking public à destination des usagers du quartier et des équipements à proximité



SALLE DES TISSERANDS :
extension de la capacité d'accueil et de l'équipement (par réhabilitation ou démolition reconstruction).



8. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMME / équipements publics



9. LE MONTAGE OPÉRATIONNEL / Les principes d'équité

1

ÉQUITÉ DE DENSITÉ
au-delà du seuil min
de 45 logts/ha (OAP)

2

ÉQUITÉ DE L'OBLIGATION
DE MIXITÉ SOCIALE
= 30 % de logement social
en locatif et accession

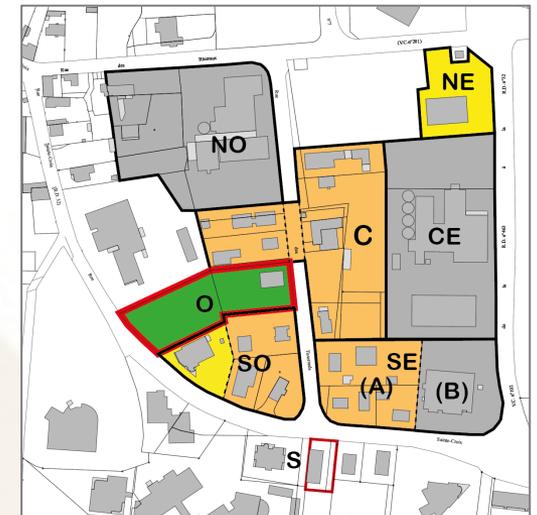
3

ÉQUITÉ DE LA NORME DE
STATIONNEMENT
= 1 à 2 places par logement
selon la typologie

** hors obligations liées aux locaux
d'activités et stationnement vélo
maintenues*

4

PRINCIPE D'OPÉRATION
D'ENSEMBLE À
L'ÉCHELLE D'ILOTS



9. LE MONTAGE OPÉRATIONNEL / Les étapes

2024 –
mi 2025

1

- ❑ **Définition des objectifs + appréciation de la faisabilité et de l'opportunité**
- ❑ **Choix de procédure d'aménagement**
- ❑ **Début de la concertation**
(délibération du 21 octobre 2024)

2025

2

- ❑ **Concertation préalable**
- ❑ **Bilan de la concertation**
(programmé au 4^{ème} trimestre 2025)

- ❑ **Approbation du dossier de CRÉATION d'une Zone d'Aménagement concerté Sainte-Croix**

- ❑ *Périmètre/ schéma d'aménagement/ programme*

2026 -

3

- ❑ **Approbation du dossier de RÉALISATION d'une Zone d'Aménagement concerté Sainte-Croix**
- ❑ *programme de construction*
- ❑ *programme des équipements publics*
- ❑ *modalités de financement des équipements publics*

10. LES MODALITÉS DE CONCERTATION

Comment s'informer et participer ?

Jusqu'au 15 juillet, mise à disposition d'un dossier de concertation et d'un registre destiné à recueillir vos observations aux heures d'ouverture :

- au service Urbanisme de la Mairie de Châteaugiron, 1 rue du Prieuré - 35410 Châteaugiron

Le dossier de concertation est également disponible sur le site internet de la Ville de Châteaugiron :

<https://www.ville-chateaugiron.fr/>

Les observations peuvent également être déposées en adressant un mail jusqu'au 15 juillet inclus à :

sainte-croix@ville-chateaugiron.fr