

# VILLE DE CHATEAUGIRON

REVISION DU PLU & TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP EN AVAP

REVISION DU PLU

CHATEAUGIRON



**Présentation du diagnostic et des enjeux  
Conseil municipal 29/09/2016**



# VILLE DE CHATEAUGIRON

REVISION DU PLU & TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP EN AVAP

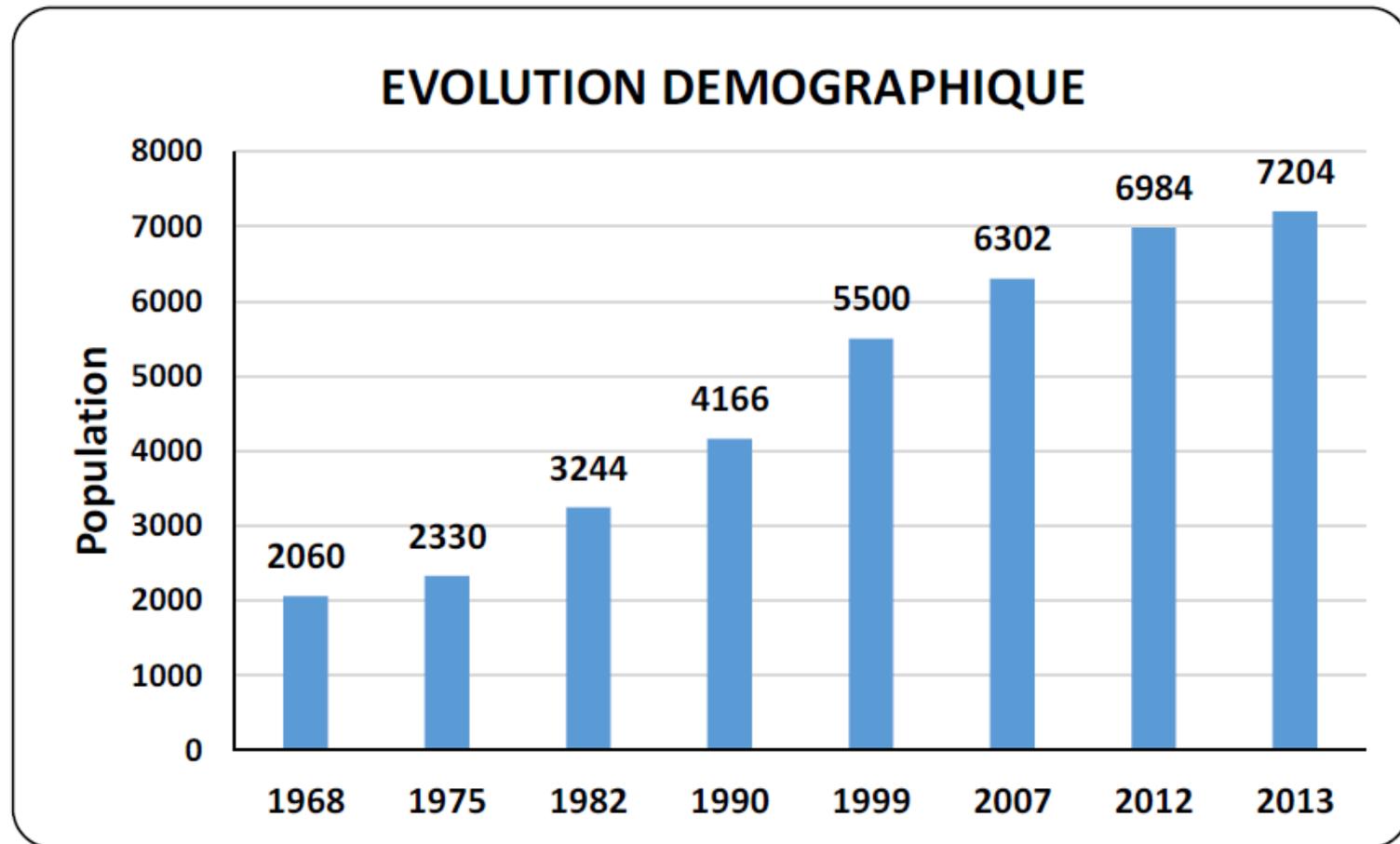
REVISION DU PLU

CHATEAUGIRON



# Diagnostic : Socio-démographie

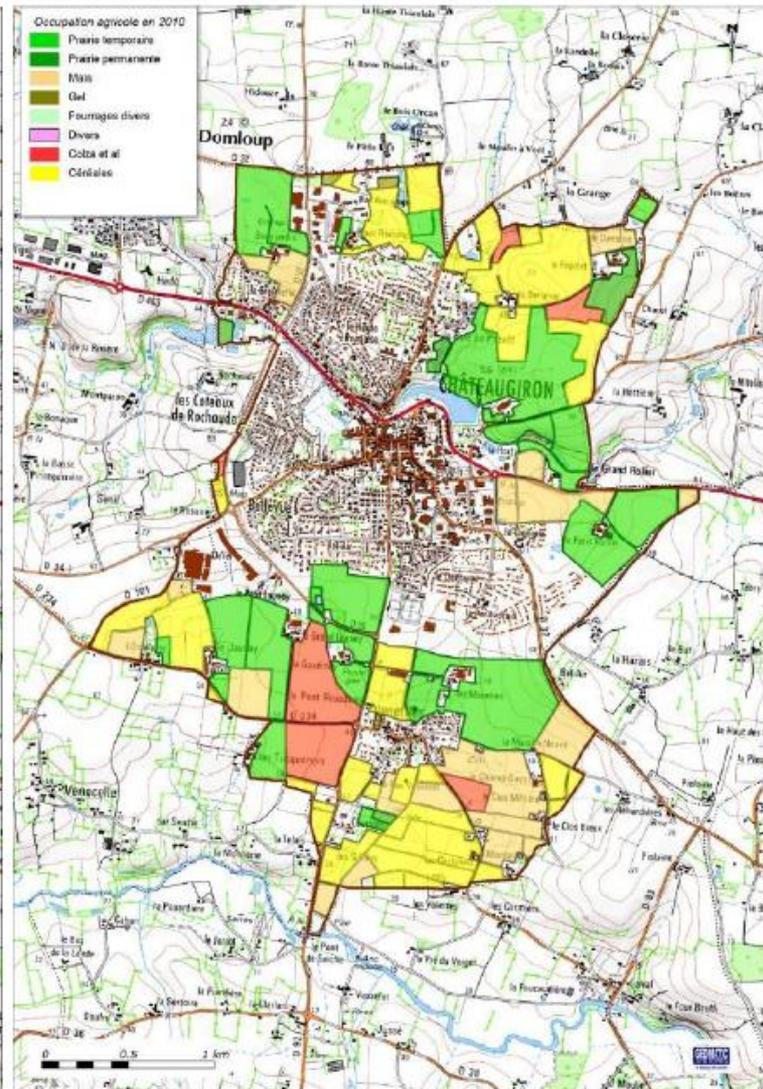
Population : croissance



- Population en croissance, avec un solde migratoire supérieur au solde naturel
- Décohabitation : 2.5 habitants par logements
- Augmentation du nombre des logements
- Emplois biens répartis entre les secteurs d'activités
- Taux de chômage nettement plus faible que la moyenne départementale
- Des échanges avec les communes environnantes : plus de 82% des actifs travaillent hors de Chateaugiron
- Déplacement domicile-travail 88% en voiture
  
- **9 000 à 10000 habitants en 2030**

# Diagnostic : Agriculture

Les sites



- Agriculture place moyenne : 50% du territoire
- Peu de sites d'exploitations, 21 exploitants en 2000, 13 en 2010, 5 en 2016
- Agriculture tournée d'abord vers l'élevage laitier, mais les données insuffisantes pour des comparaisons (secret statistique)
- En 10 ans (2000-2010)
  - perte du nombre d'exploitations accompagnée de l'augmentation de la taille des exploitations
  - vieillissement
  - professionnalisation

# Diagnostic : Environnement

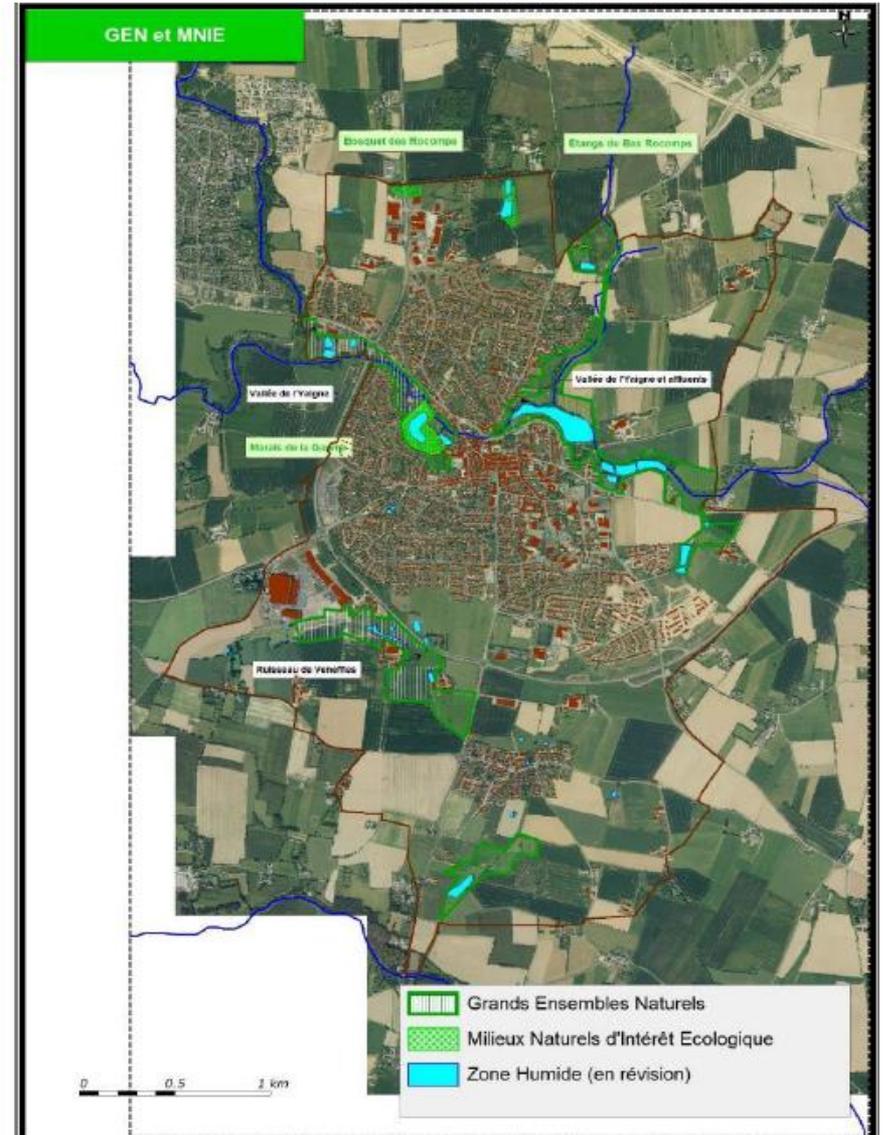
- Les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique

- La zone humide de La Glaume
- Les étangs du Bas Rocomps
- Les bosquets de Rocomps



- Les Grands Ensembles Naturels

- Autour du Ruisseau de Veneffles
- Autour de la Vallée de l'Yaigne et de ses affluents



- Commune éloignée des zones Natura 2000, ZNIEFF
- Présence de quelques milieux intéressants et proches du Centre Ville
- Bocage légèrement au-dessus de la moyenne départementale et «réparti sur tout le territoire », mais fragilisé
- Attente Cours d'eau et zones humides
- Qualité des eaux médiocres
- Energie renouvelable: pas de « grands programmes » mais éléments positifs (solaire)
- Transports, déplacements importants domicile travail

# Diagnostic : Paysage et patrimoine

## Diagnostic paysager

Des paysages contrastés

Le coteau bocager



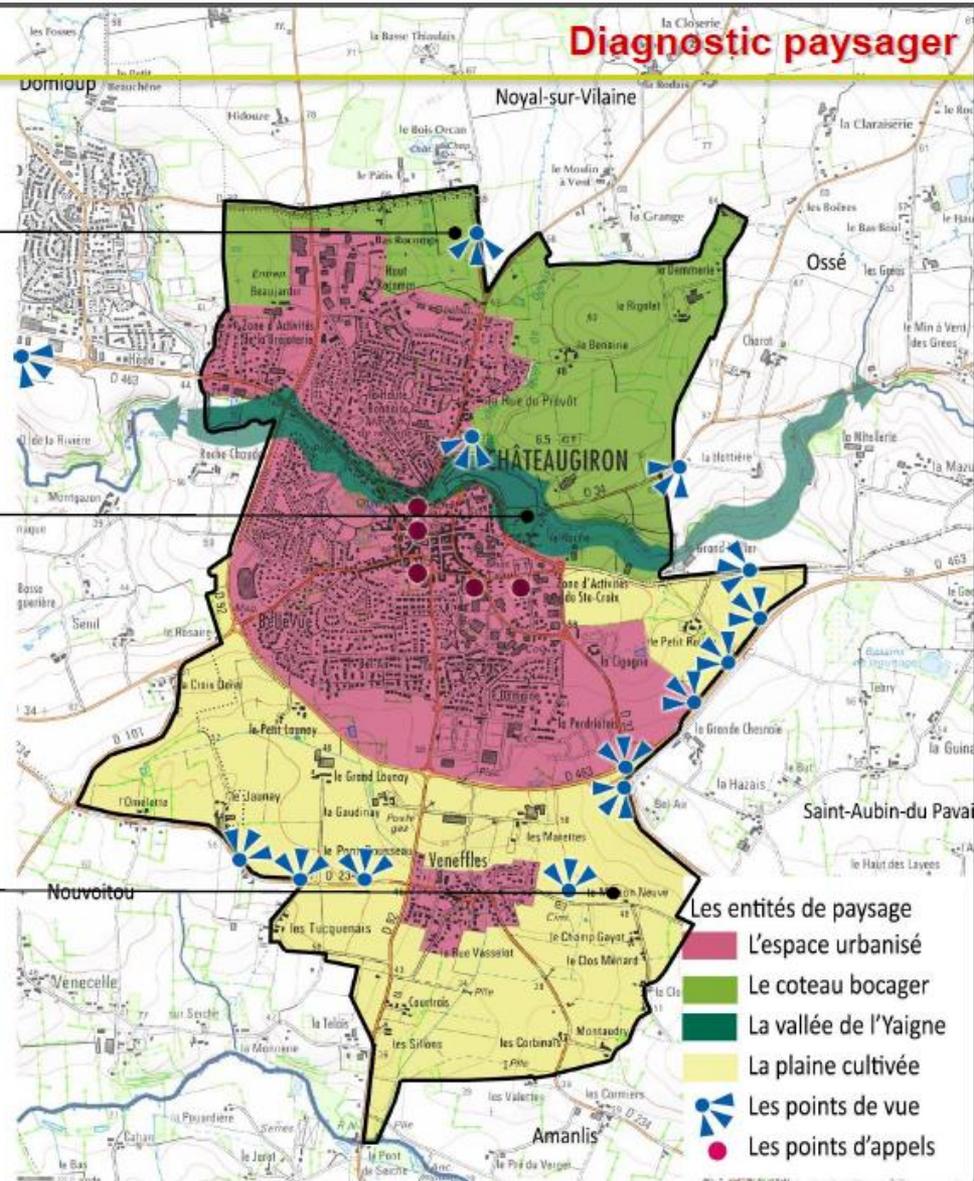
La vallée de l'Yaigne



La plaine cultivée



L'espace urbanisé



- Silhouette urbaine emblématique
  - Modification importante du paysage au cours de la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle
  - Paysage visuellement exposé (covisibilité)
  - Dualité paysagère
  - Difficulté de lecture du réseau hydrographique
  - Voies structurantes récentes
  - Préoccupation paysagère
-

# Diagnostic : Urbanisme et typologie urbaine

Photo aérienne de 1952



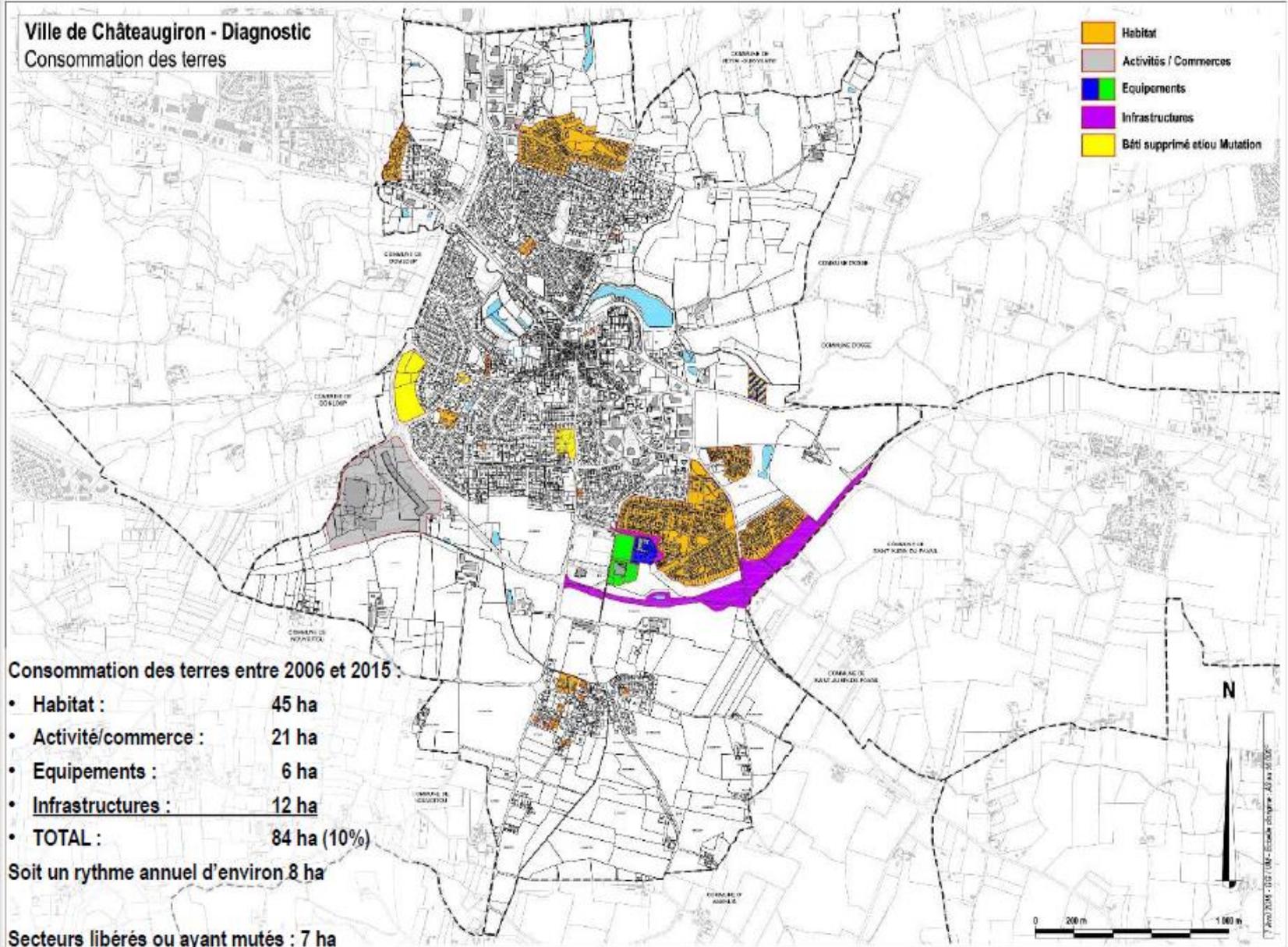
**DU VILLAGE À LA PETITE VILLE**

Photo aérienne 2015

1. **DISPARITION DES VERGERS ET DIMINUTION DES HAIES**
2. **UN DÉVELOPPEMENT PAR OPÉRATIONS SUCCESSIVES**
3. **DES SECTEURS SPÉCIALISÉS (ZA/ZC, ÉQUIPEMENTS/LOISIRS)**
4. **UNE STRUCTURATION DU TERRITOIRE (BOULEVARD DU CHÂTEAU, RD 463...)**
5. **LE DÉVELOPPEMENT DE DOMLOUP**



## Ville de Châteaugiron - Diagnostic Consommation des terres



### Consommation des terres entre 2006 et 2015 :

- Habitat : 45 ha
- Activité/commerce : 21 ha
- Equipements : 6 ha
- Infrastructures : 12 ha
- TOTAL : 84 ha (10%)

Soit un rythme annuel d'environ 8 ha

Secteurs libérés ou ayant mutés : 7 ha

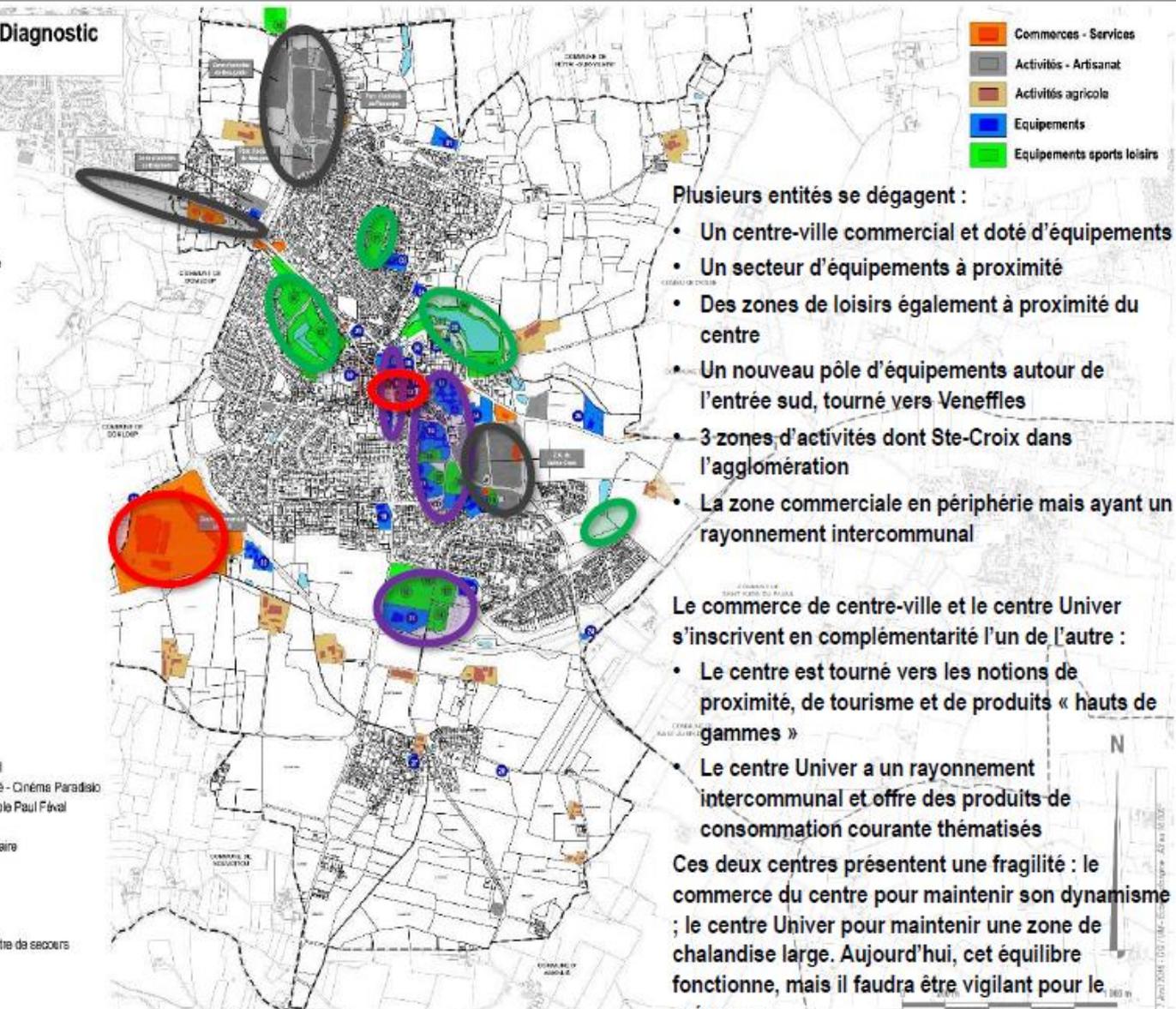
## Ville de Châteaugiron - Diagnostic Polarités

### EQUIPEMENTS SPORTS ET LOISIRS

- 1 CRAPA - Jeux pour enfants
- 2 Petit complexe sportif
- 3 La Glaume
- 4 CRAPA - Parcours de santé
- 5 Camping Municipal
- 6 Salle du Séminaire - DOJC - Boulodrome
- 7 Salle de la Gironde
- 8 Salle S. Chénédy - Piscine du Domaine
- 9 Skate-Park
- 10 Salle des Tisseranda
- 11 Accueil de Loisirs
- 12 Terrains de sports
- 13 Terrain de football
- 14 Espace aquatique NOXIA
- 15 Pôle tennis - Les Courts du Bois

### EQUIPEMENTS

- 16 Déchetterie Municipale
- 17 Communauté de Communes
- 18 EHPAD La Prévôt
- 19 Ecole de musique et de danse
- 20 L'Orangerie
- 21 Gendarmerie
- 22 Mairie
- 23 Office du Tourisme
- 24 La Poste
- 25 Trésor Public
- 26 Ludothèque
- 27 Médiathèque
- 28 EHPAD Les Jardins du Castel
- 29 Centre Technique - Cimetière
- 30 Presbytère - Eglise - Crèche Multi-Accueil
- 31 Groupe Scolaire Sainte-Croix - Le Prieuré - Cinéma Paradiso
- 32 Groupe Scolaire La Pince Guermère - Ecole Paul Féval
- 33 Agence Routière Départementale
- 34 Collège Victor Ségalen - Restaurant Scolaire
- 35 Ecole Maternelle Le Centaure
- 36 Le Zéphyr
- 37 Ateliers Municipaux
- 38 Aires de cobourage
- 39 Aire d'accueil des Gens du voyage - Carre de secours
- 40 Eglise St-Médard
- 41 Cimetière de Veneffe
- 42 Chapelle St-Nicolas



- Commerces - Services
- Activités - Artisanat
- Activités agricole
- Equipements
- Equipements sports loisirs

Plusieurs entités se dégagent :

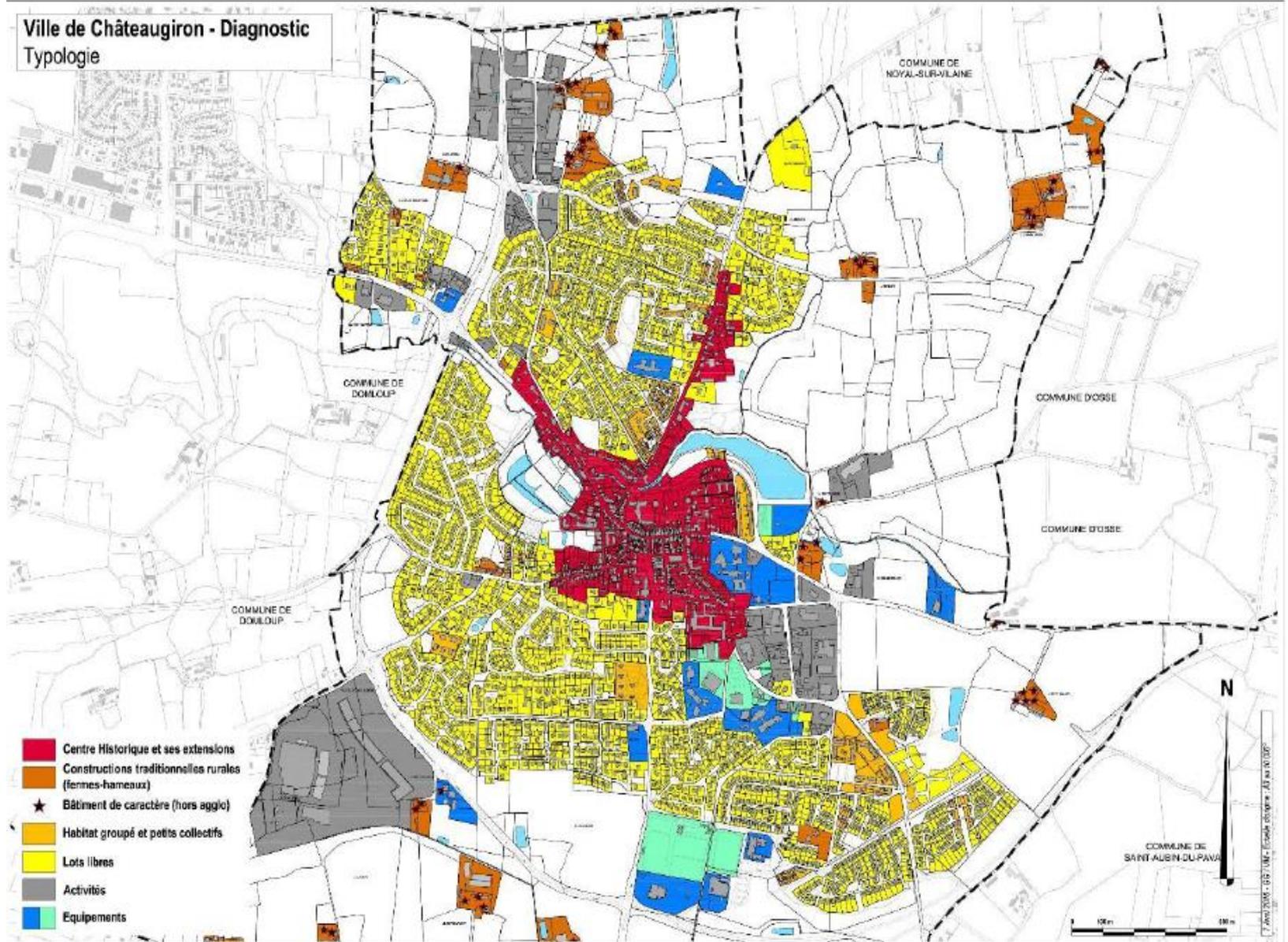
- Un centre-ville commercial et doté d'équipements
- Un secteur d'équipements à proximité
- Des zones de loisirs également à proximité du centre
- Un nouveau pôle d'équipements autour de l'entrée sud, tourné vers Veneffles
- 3 zones d'activités dont Ste-Croix dans l'agglomération
- La zone commerciale en périphérie mais ayant un rayonnement intercommunal

Le commerce de centre-ville et le centre Univer s'inscrivent en complémentarité l'un de l'autre :

- Le centre est tourné vers les notions de proximité, de tourisme et de produits « hauts de gammes »
- Le centre Univer a un rayonnement intercommunal et offre des produits de consommation courante thématiques

Ces deux centres présentent une fragilité : le commerce du centre pour maintenir son dynamisme ; le centre Univer pour maintenir une zone de chalandise large. Aujourd'hui, cet équilibre fonctionne, mais il faudra être vigilant pour le préserver.

## Ville de Châteaugiron - Diagnostic Typologie



# VILLE DE CHATEAUGIRON

REVISION DU PLU & TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP EN AVAP

REVISION DU PLU

CHATEAUGIRON



Enjeux



## LES ENJEUX

- 1- Prendre en compte l'activité agricole et conforter la trame paysagère
- 2 – Préserver et intégrer les coulées vertes
- 3 – Renforcer le lien centre / pôle de loisirs
- 4 – Conforter l'attractivité du centre ville et étoffer le centre
- 5 – Renforcer l'identité de la ville et de Veneffles

## LES ENJEUX

6 – Mettre en valeur les vues

7 – Aménager une place à l'échelle de la ville

8 – Voie à aménager

9 – Développer les relations inter-quartiers

10 - Compléter le maillage doux

11 – Améliorer la circulation dans le centre-ville

12 – Revoir le traitement des carrefours

## LES ENJEUX

- 13 – Poursuivre les opérations en cours
- 14 – Secteur à requalifier (ZA Sainte-Croix)
- 15 – Favoriser le renouvellement urbain
- 16 – Rapprocher Châteaugiron et Veneffles
- 17 – Conforter le pôle habitat
- 18 – Poursuivre le développement
- 19 – Conforter les secteurs d'activités et de commerce

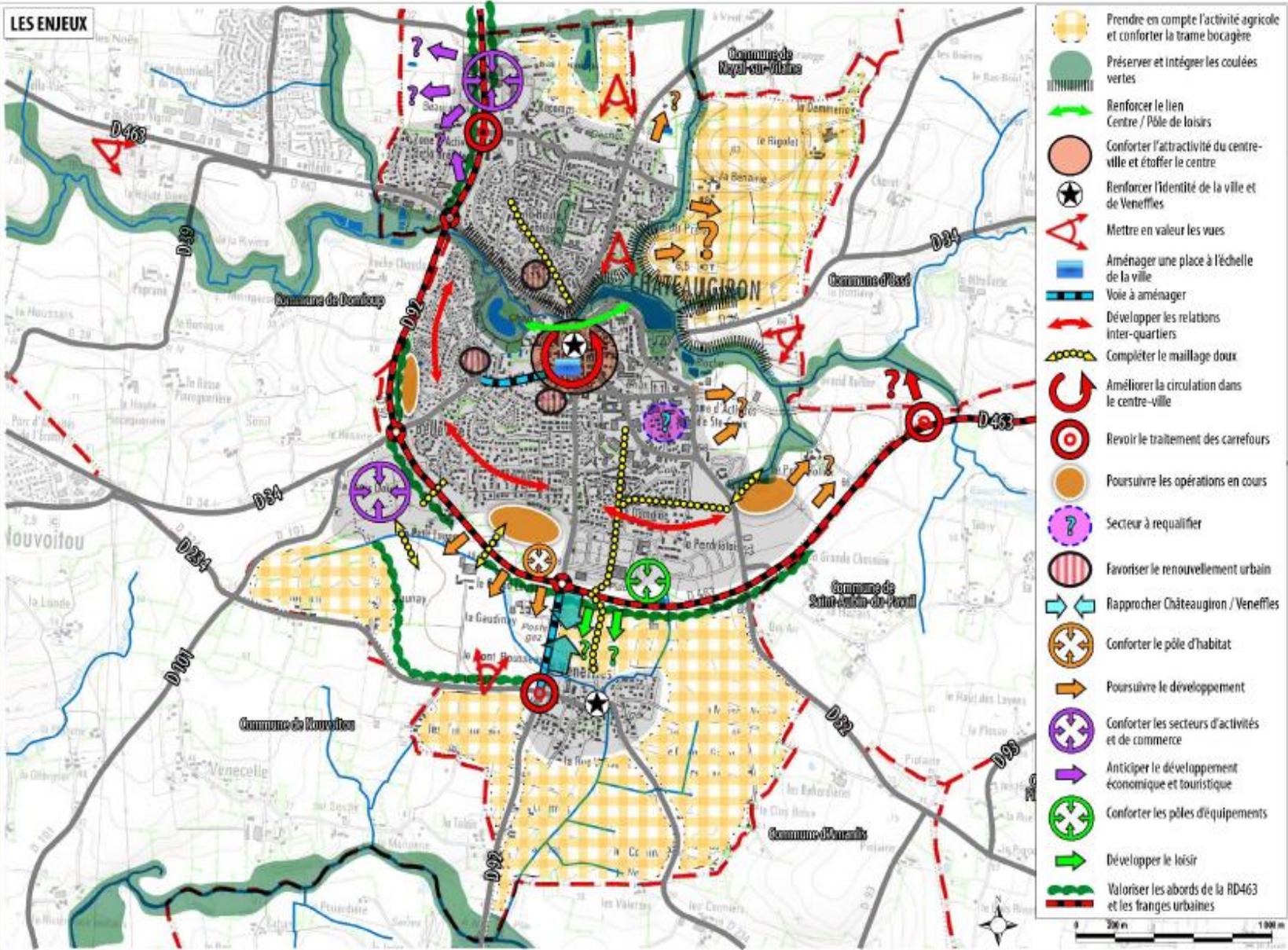
## LES ENJEUX

20 – Anticiper le développement économique et touristique

21 – Conforter les pôles d'équipement

22 – Développer le loisir

23 – Valoriser les abords de la RD 463 et les franges urbaines



# VILLE DE CHATEAUGIRON

REVISION DU PLU & TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP EN AVAP

REVISION DU PLU

CHATEAUGIRON



