

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### ➔ **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

- Révision approuvée le

DOCUMENT POUR  
LE DEBAT EN  
CONSEIL MUNICIPAL  
le 12 Juin 2017

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)



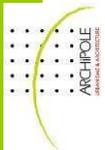
AMETER

227 rue de Châteaugiron  
35 000 Rennes  
02.99.26.15.95 / [contact@ameter.fr](mailto:contact@ameter.fr)  
<http://www.ameter.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/>





# ➔ SOMMAIRE

## ➔ PREAMBULE ..... 2

**INTRODUCTION**..... 2

**LES ENJEUX**..... 6

## ➔ LES ORIENTATIONS GENERALES ..... 10

**IDENTITE ET CADRE DE VIE – VALORISER LES ATOUTS PATRIMONIAUX ET LES ESPACES PUBLICS**..... 10

**HABITAT – ACCUEILLIR ET INTEGRER LES NOUVEAUX HABITANTS** ..... 16

**ACCUEIL ECONOMIQUE – FAVORISER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL**..... 19

**LES DEPLACEMENTS – ASSURER LA MOBILITE POUR TOUS**..... 24

**ENVIRONNEMENT – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS**..... 28

**EQUIPEMENTS ET SERVICES – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT PAR UNE OFFRE COHERENTE** ..... 32

*Les cartes contenues dans le PADD sont déclinées par thème. En introduction on trouvera également une carte de synthèse regroupant l'ensemble des thèmes abordés.*

*Chaque carte est exprimée à deux échelles, l'une portant sur l'ensemble du territoire, et l'autre fait un zoom au niveau de la ville de Châteaugiron et des villages d'Ossé, de Saint-Aubin du Pavail et de Veneffles. Elles utilisent la même légende.*

## ➔ PREAMBULE

### INTRODUCTION

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont introduit une profonde réforme de l'urbanisme, et notamment, en ce qui concerne la planification, en transformant les Plans d'Occupation des Sols (POS) en Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). La Loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et la Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 ont précisé les mesures visant à une meilleure prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme comme les PLU, complétées par la suite par les lois d'orientation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010, loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014 et loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014.

Ainsi, les Plans Locaux d'Urbanisme ne se limitent plus à préciser le droit des sols mais permettent aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement urbain.

Pour ce faire, les PLU comprennent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui précise le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune.

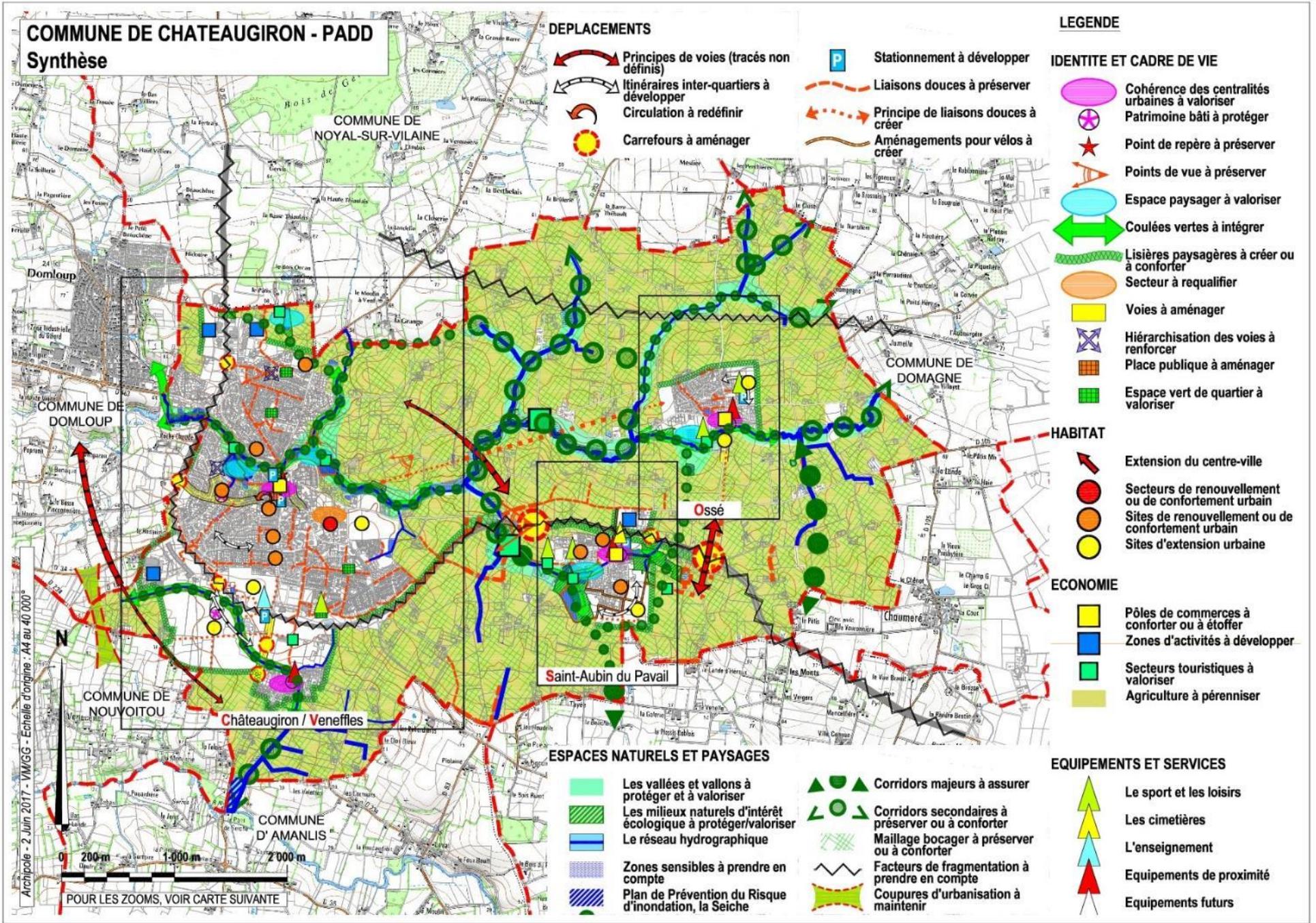
Article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*



Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les grandes orientations de la politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain.

Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des futurs projets.

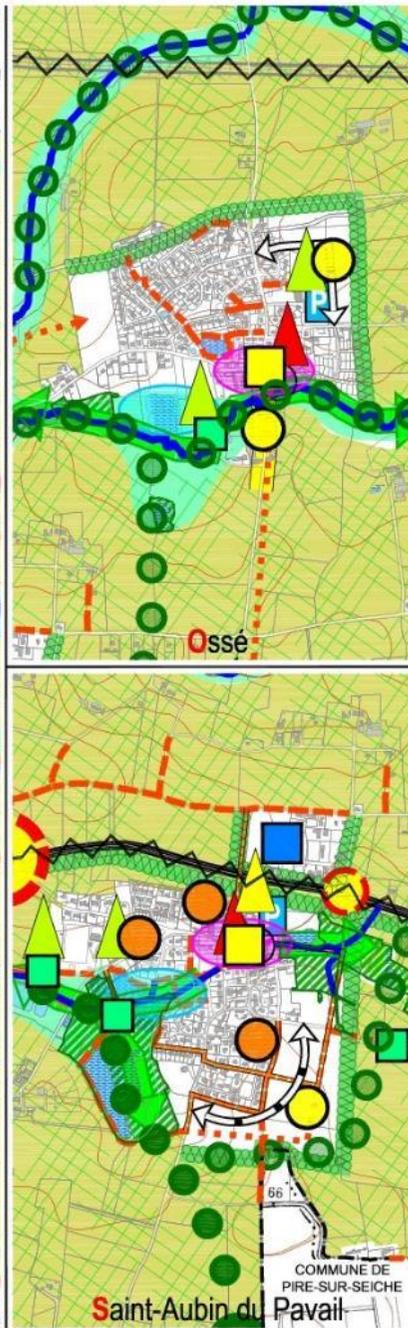
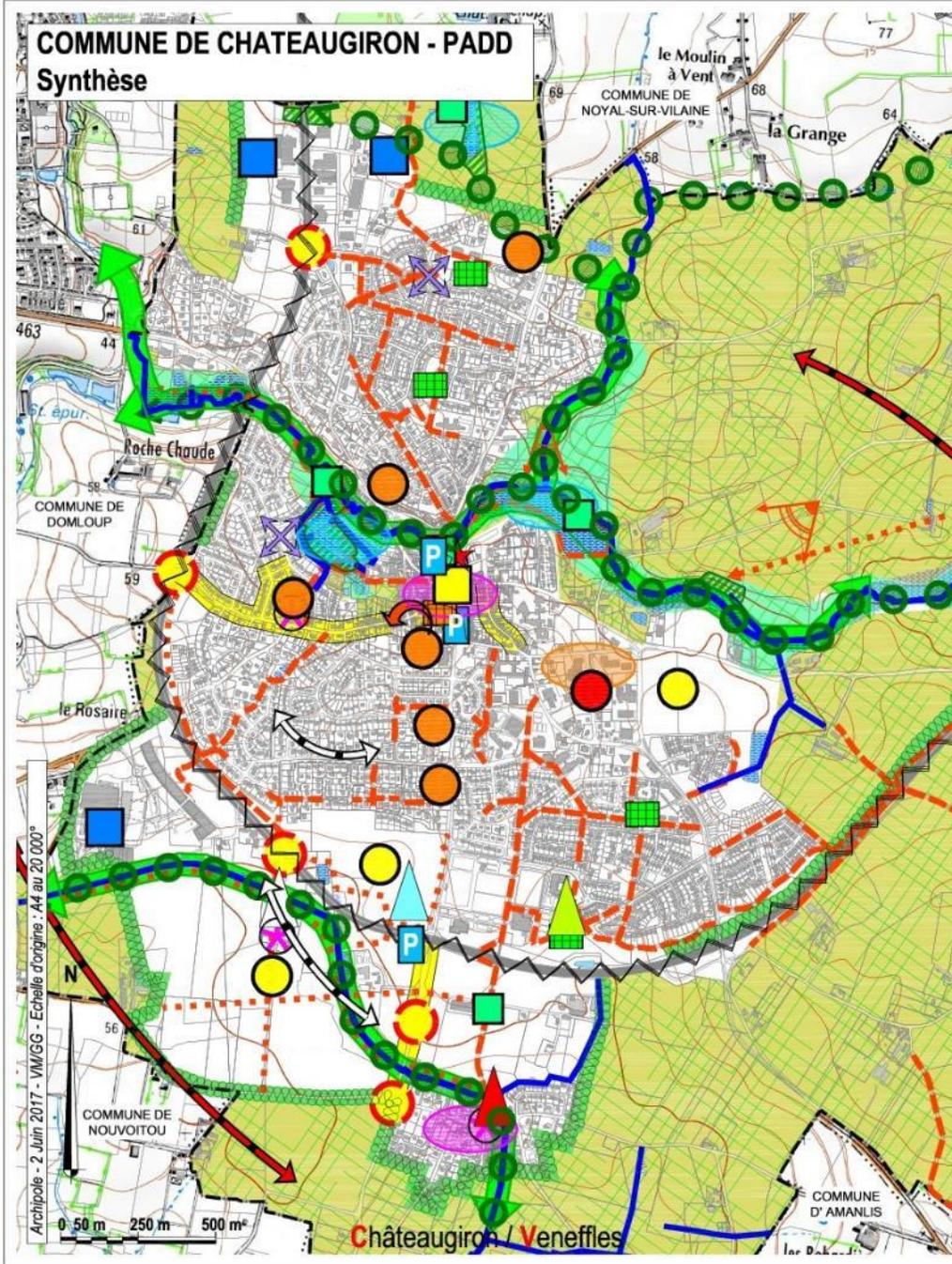
Le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune nouvelle de Châteaugiron a été créée, correspondant aux communes historiques de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail. En soit, cela constitue un défi pour définir une politique commune de développement dans un contexte élargi.

Suite à l'analyse et au diagnostic de son territoire, la commune de Châteaugiron a dressé le bilan de la situation communale. Il s'en dégage des volontés et des choix d'orientations ou d'actions d'aménagement, en faveur d'une ville dynamique.

En particulier, Châteaugiron est définie par le SCoT comme « Pôle structurant de bassin de vie », et à ce titre, il constitue un pôle de développement majeur à l'échelle du Pays de Rennes. Au niveau local, la ville de Châteaugiron joue le rôle de « ville centre » au sein d'un secteur périurbain et rural.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations générales suivantes :

- **Une commune attractive pour conforter la place de Châteaugiron à l'échelle du bassin de vie et au niveau communautaire.**
- **Une commune favorisant un renouvellement raisonné de l'habitat et maîtrisant son développement.**
- **Une commune poursuivant l'accueil d'activités, confortant ses commerces et services et développant le tourisme.**
- **Une commune bénéficiant d'un réseau et d'une offre de transports adaptés aux besoins des habitants et favorisant l'usage des modes doux (vélo, marche à pied, etc.) et des transports en commun ou partagés (co-voiturage).**
- **Un bassin de vie en progression, offrant à ses habitants un choix d'équipements publics et privés.**
- **Une commune souhaitant maintenir des espaces agricoles et naturels.**
- **Une commune engagée dans un développement urbain durable.**



**LEGENDE**

*Pour la légende, se reporter à la carte de synthèse à l'échelle communale*

## LES ENJEUX

Le PADD s'inscrit dans une perspective de **développement durable** et répond aux principes de la Loi SRU (voir article L. 101-2 du code de l'urbanisme) :

- *L'équilibre entre :*
  - a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
  - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
  - c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
  - d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
  - e) *Les besoins en matière de mobilité ;*
- *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.*
- *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.*
- *La sécurité et la salubrité publiques.*
- *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*
- *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

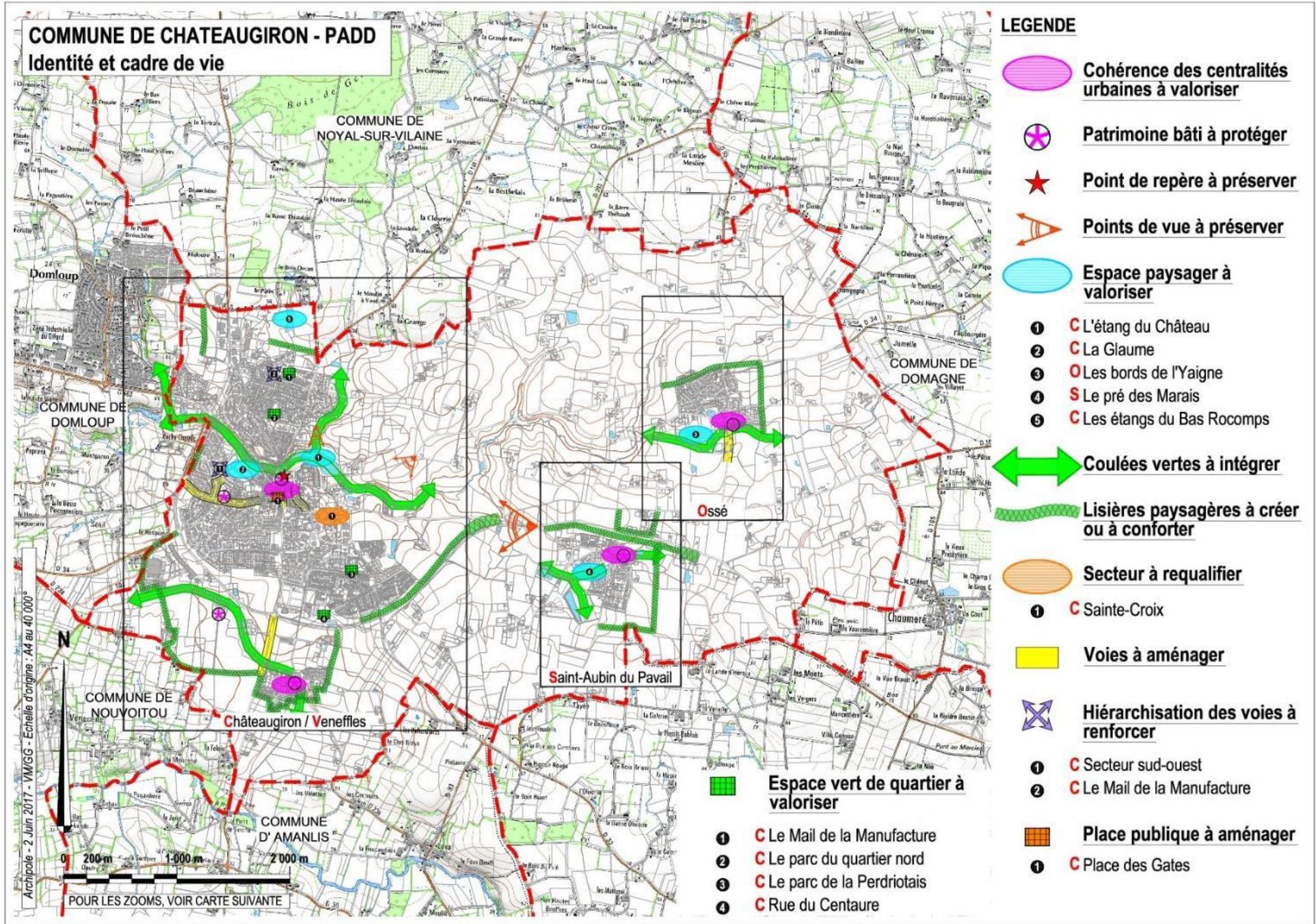
Ainsi, le développement de Châteaugiron à l'horizon 2034 s'articule autour des enjeux suivants :

- **affirmer la ville en poursuivant la valorisation de son image et en étoffant son centre vers les quartiers limitrophes pour le mettre en adéquation avec le poids démographique de Châteaugiron ;**
- **construire une cohérence territoriale de la commune nouvelle, en privilégiant le renforcement des spécificités urbaines et la mutualisation de l'usage des équipements ;**
- **accueillir, intégrer les nouveaux habitants, pour augmenter la population ;**
- **assurer le dynamisme en s'inscrivant dans une politique de développement de l'activité ;**
- **développer une politique tournée vers le tourisme en s'appuyant sur les atouts patrimoniaux et l'image d'une ville structurée et dynamique ;**
- **conforter le dynamisme commercial de proximité pour favoriser la vitalité locale et le lien social ;**
- **donner priorité au renouvellement urbain et maîtriser le développement de la ville et des villages ;**
- **maintenir des espaces agricoles forts ;**
- **créer les conditions favorables à l'évolution du secteur de Sainte-Croix ;**
- **tenir compte de la proximité de Domloup ;**
- **renforcer le lien Châteaugiron/Veneffles ;**
- **organiser les espaces publics, poursuivre la hiérarchisation des voies** pour rendre plus lisibles la desserte urbaine ;
- **conforter une politique équilibrée des déplacements** au service du Développement Durable ;
- **développer les relations entre les espaces urbains et les secteurs naturels** environnants ;
- **préserver et mettre en valeur les espaces naturels de qualité** et présentant un intérêt environnemental ;
- **favoriser le développement d'un habitat de haute qualité environnementale** et en particulier économe en énergie.

POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES TERRES AGRO-NATURELLES, le PADD propose pour la période 2015-2030 (15 ans) de tendre vers une **densité moyenne de 30 logements par hectare** sur la commune historique de Châteaugiron, et de **20 logements par hectare** sur les communes historiques d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail, en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015.

Toujours en compatibilité avec les orientations du SCoT, le PADD s'engage également à ne pas dépasser sur la période 2015-2030 (15 ans) :

- **90 hectares** d'extension à l'urbanisation sur la commune historique de Châteaugiron,
- **15 hectares** d'extension à l'urbanisation sur la commune historique d'Ossé,
- **24 hectares** d'extension à l'urbanisation sur la commune historique de Saint-Aubin du Pavail.



## ➔ LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

### **IDENTITÉ ET CADRE DE VIE – VALORISER LES ATOUTS PATRIMONIAUX ET LES ESPACES PUBLICS**

La réputation de Châteaugiron repose en premier lieu sur son image, celle de son Château, de la silhouette urbaine si caractéristique, et d'un centre-ville historique à forte qualité patrimoniale. Il s'agit de sa marque d'identité. Elle constitue un facteur déterminant de son rayonnement et de son attractivité. Du nord de la commune, de nombreux points de vue mettent en valeur la silhouette urbaine de Châteaugiron.

Le territoire communal présente plusieurs facettes : l'ouest du territoire est nettement urbanisé, avec le développement de la ville de Châteaugiron ; le reste du territoire conserve un caractère plus rural ponctué par Ossé, Saint-Aubin-du-Pavail, Veneffles. Le paysage de plateaux légèrement vallonnés, la topographie associée aux cours d'eau, et les ensembles boisés et bocagers offrent régulièrement des vues.

Associés au patrimoine historique, les commerces et services de proximité du centre-ville de Châteaugiron renforcent son attractivité. La place des Gates joue essentiellement un rôle de stationnement (et ponctuellement de marché), mais gagnerait à être aménagée à la manière d'une place urbaine. À proximité du centre se trouvent deux « poumons » verts, l'étang du Château et la Glaume, et le Château. Malgré cette proximité, la relation entre ces différentes entités n'est pas évidente. Plusieurs espaces verts de quartier agrémentent la vie locale. Si la ville dispose d'un bon niveau d'aménagement des voies, la perception de leur hiérarchisation n'est pas toujours lisible. À titre d'exemple, le lien entre la RD 92 et la rue au Prévot, ou dans le quartier à l'ouest de la Glaume. Certaines voies pourraient également être réaménagées, comme l'axe entre Veneffles et Châteaugiron. Par ailleurs, le quartier de Sainte-Croix accueille une zone d'activités en cœur de ville, posant la question de sa mutation.

La localisation d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail, leurs confère un caractère plus rural que Châteaugiron, de même que Veneffles situé juste au sud de Châteaugiron. Les centres d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail possèdent quelques commerces de proximité et équipements, contribuant à leur vitalité. Ils ont fait l'objet d'aménagements publics. En continuité du centre de Saint-Aubin du Pavail se trouve une coulée verte structurante donnant un cadre de vie au quotidien de qualité. Ossé s'est développé le long de l'Yaigne, mais n'a pas aménagé cette relation avec le cours d'eau. Le déménagement des lagunes offre une opportunité pour tisser ce lien.

L'Yaigne est un élément naturel fort de la commune. Elle traverse le territoire d'est en ouest mais est peu perceptible. Elle constitue un lien potentiel, avec ses affluents, entre Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail.

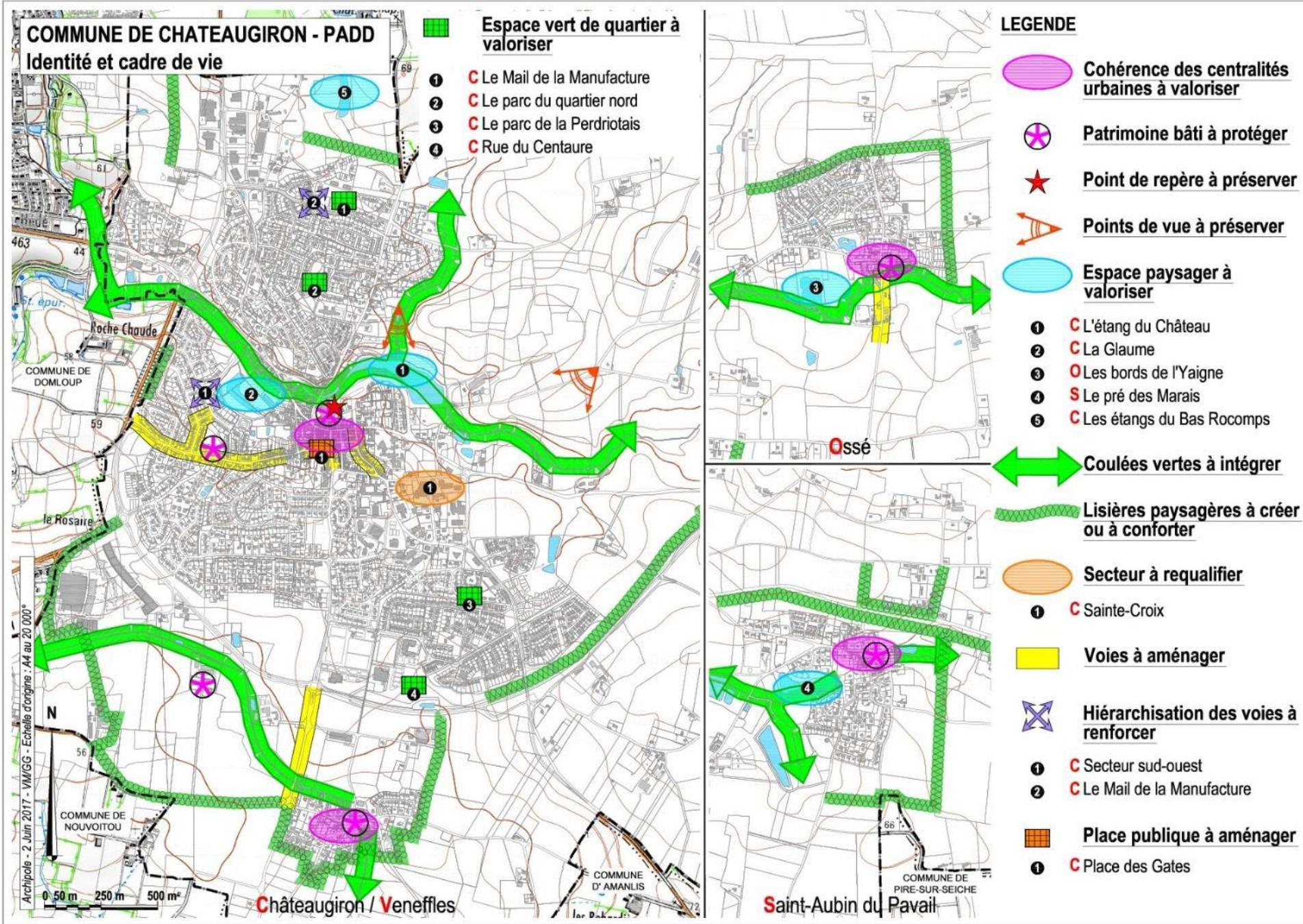
Châteaugiron offre de grandes infrastructures d'équipements et d'activités en lien avec son statut de « Pôle structurant de bassin de vie » comme défini par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes. Aménagées en limite urbaine, les infrastructures sont exposées aux vues lointaines.

La création de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) Rennes-Le Mans traverse la commune historique d'Ossé au nord du territoire. Il a fait l'objet d'un aménagement paysagé.

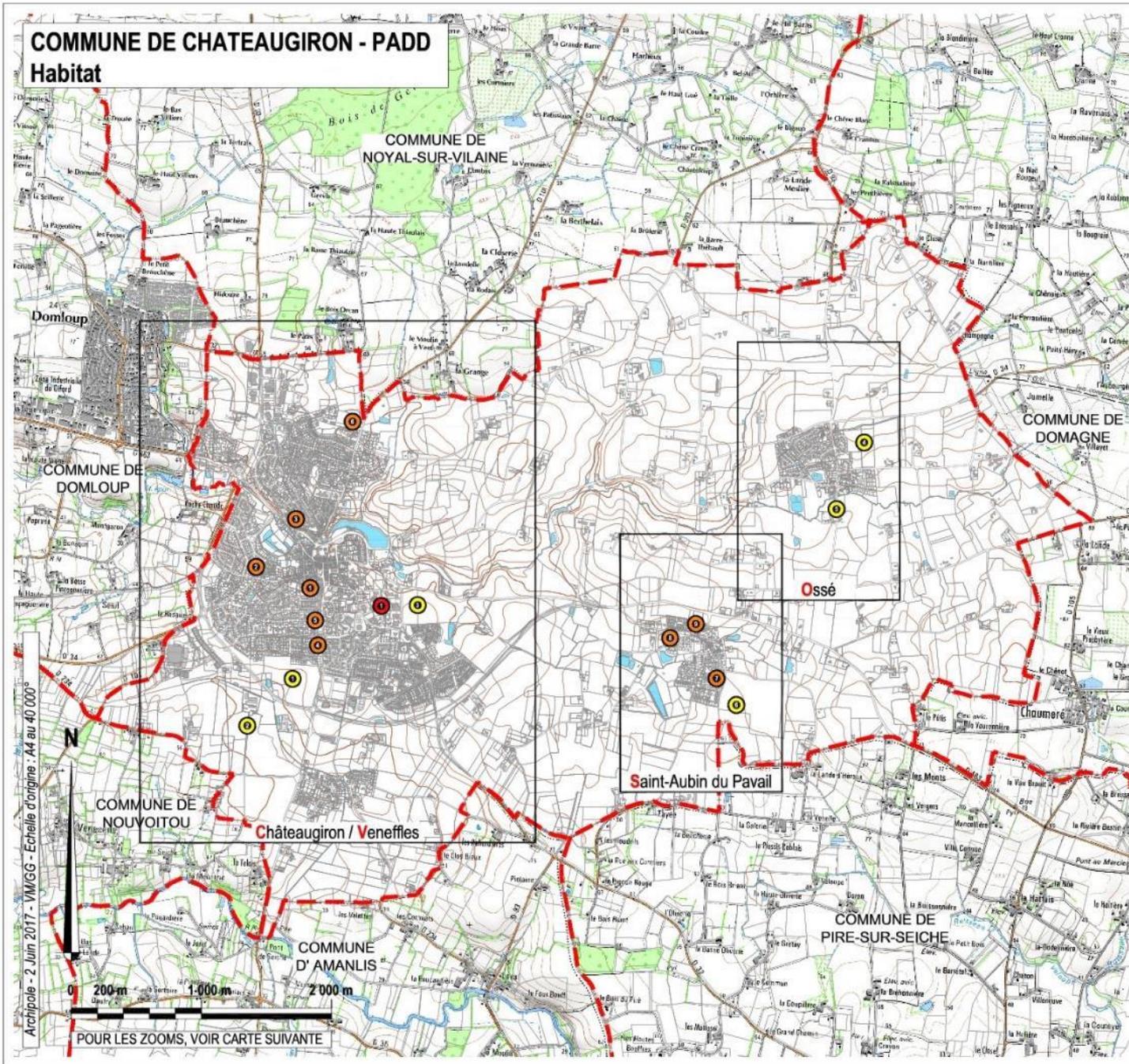
## OBJECTIFS

- Préserver et améliorer la lisibilité des grandes entités paysagères.
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain.
- Requalifier le quartier de Sainte-Croix.
- Améliorer la qualité des voies et espaces publics.
- Conforter les espaces verts en milieu urbain.
- Gérer le traitement des limites parcellaires.
- Favoriser l'intégration des lisières urbaines, très exposées aux vues lointaines.





OBJECTIFS	ACTIONS
<b>Préserver et améliorer la lisibilité des grandes entités paysagères</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et entretenir le paysage agricole, les haies, talus et chemins ; interdire l'urbanisation en diffus.</li> <li>• Mettre en valeur la vallée de l'Yaigne.</li> <li>• Préserver les points de vue, les mettre en valeur.</li> </ul>
<b>Préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger le caractère patrimonial du centre-ville de Châteaugiron dans toutes ses composantes, urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.</li> <li>• Rendre plus lisible le lien entre le centre-ville de Châteaugiron, et le château.</li> <li>• Préserver la cohérence urbaine des centres anciens et des hameaux.</li> <li>• Protéger et valoriser le patrimoine bâti.</li> <li>• Permettre la mise en valeur du patrimoine bâti dispersé en milieu rural (changement de destination).</li> <li>• Rénover le bâti ancien.</li> </ul>
<b>Requalifier le quartier de Sainte-Croix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la mutation du secteur d'activités de Sainte-Croix en secteur d'habitat et/ou d'activités compatibles avec un secteur d'habitat.</li> </ul>
<b>Améliorer la qualité des voies et espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redéfinir une fonction de place à la place des Gates.</li> <li>• Anticiper l'intégration urbaine de la RD 463 dans le cadre du développement urbain sud.</li> <li>• Aménager les entrées et voies urbaines (l'entrée Sud d'Ossé, et sur Châteaugiron, rue de Montgazon/rue Dorel, la RD 92 entre Veneffles et Châteaugiron, rue de la Poterie...), notamment pour améliorer le niveau de sécurité.</li> <li>• Renforcer la lisibilité de la hiérarchisation des voies, notamment sur la ville de Châteaugiron entre la RD 92 et la rue au Prévot, et dans le quartier à l'ouest de la Glaume.</li> </ul>
<b>Conforter les espaces verts en milieu urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer la lisibilité des liens entre le centre-ville de Châteaugiron et l'étang du château et la Glaume.</li> <li>• Intégrer les coulées vertes au fonctionnement urbain.</li> <li>• Valoriser les espaces verts de quartier.</li> </ul>
<b>Gérer le traitement des limites parcellaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harmoniser le traitement des limites parcellaires, et définir un règlement spécifique à chaque secteur urbanisé en fonction de ses caractéristiques.</li> </ul>
<b>Favoriser l'intégration des lisières urbaines, très exposées aux vues lointaines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyer sur les limites naturelles.</li> <li>• Créer une transition arborée entre l'espace bâti et le grand paysage en prenant en compte les points de vue.</li> <li>• Conforter, recomposer la trame bocagère pour atténuer la présence des grandes infrastructures.</li> </ul>



LEGENDE

-  **Extension du centre-ville**
-  **Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain**
-  **C** Secteur de Sainte-Croix
-  **Sites de renouvellement ou de confortement urbain**
-  **C** Avenue Pierre le Treut
-  **C** Secteur de la Briqueterie
-  **C** Rue de Foucybourde
-  **C** Avenue le Treut, avenue Descartes
-  **C** Rue des Primevères
-  **C** Rue au Prévôt
-  **S** Rue de la Petite Fontaine
-  **S** Le Gacel
-  **S** La Cour Verte
-  **Sites d'extension urbaine**
-  **C** Le lotissement de Lann Braz 4
-  **C** Le Grand Launay
-  **C** Le Grand Rollier
-  **O** La ZAC de l'Yaigne
-  **O** Le Moulin
-  **S** Le Bois de Lassy



## HABITAT – ACCUEILLIR ET INTEGRER LES NOUVEAUX HABITANTS

L'objectif de la politique d'habitat de Châteaugiron est d'offrir des conditions de logement accessibles à tous, d'organiser la mixité sociale et de permettre un parcours résidentiel adapté aux évolutions des ménages. Elle doit garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces et une diversité de l'habitat. En ce sens, le PADD s'inscrit dans les objectifs du PLH intercommunal couvrant la période 2017-2022.

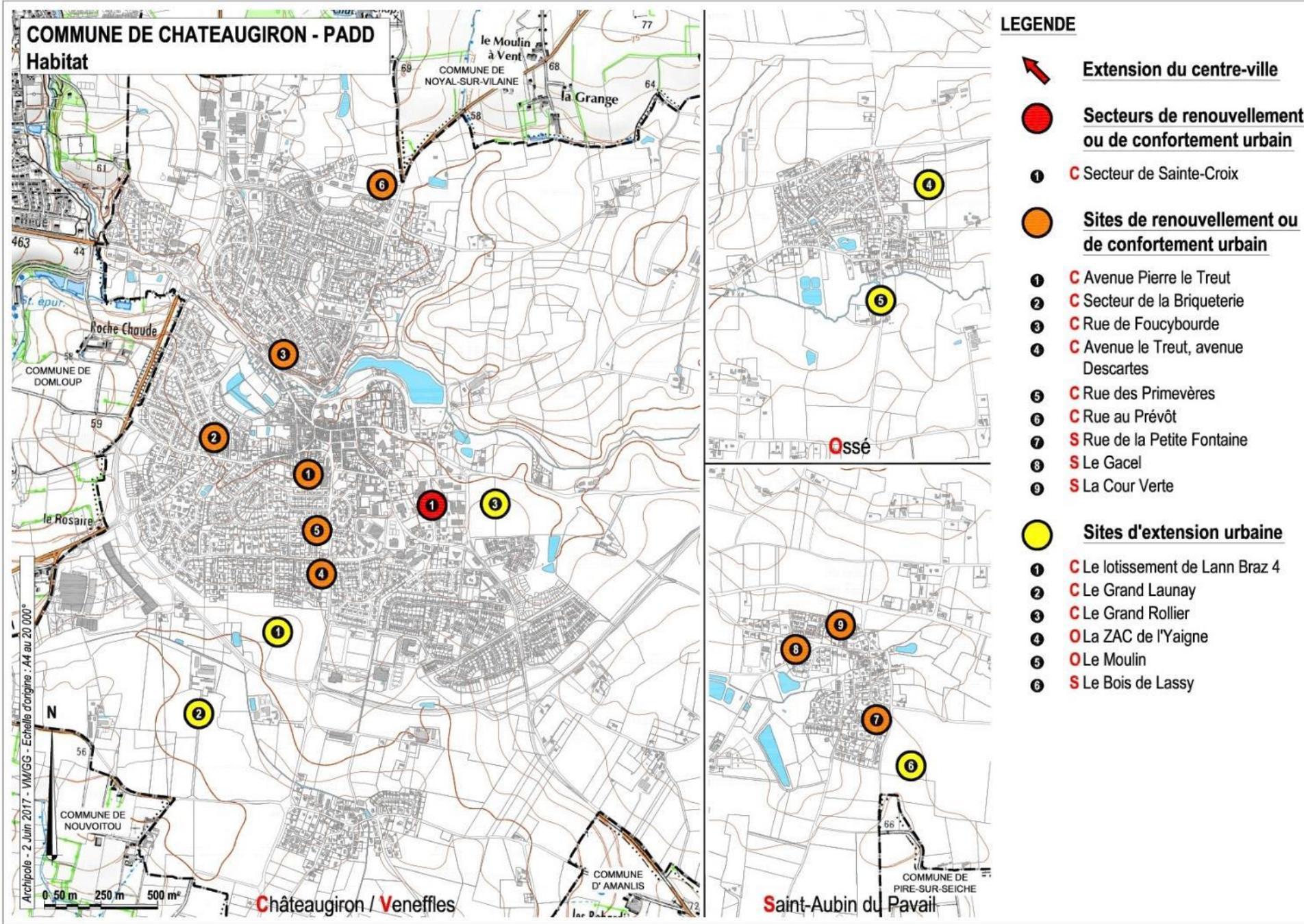
Depuis 1975, Châteaugiron connaît une progression régulière de sa population. La commune souhaite poursuivre cette politique d'accueil maîtrisée pour les prochaines années, garant d'un équilibre dans la gestion des équipements et des finances publiques. Ainsi, la population pourrait passer de 9 434 habitants en 2014 à environ **13 000 habitants en 2034**. L'accueil de nouvelles populations doit être poursuivi en développant un urbanisme attractif, qualitatif et diversifié. La commune s'inscrit dans une politique raisonnée d'urbanisation équilibrée entre renouvellement urbain et développement.

Par ailleurs, le PADD s'inscrit dans les objectifs du PLH sur la période 2017-2022 en prévoyant la réalisation de 150 logements aidés (50% de PSLA, 25% de PLUS et 25% de PLAI) sur la commune historique de Châteaugiron, et 6 logements aidés (75% de PLUS et 25% de PLAI) sur chacune des communes historiques d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail.

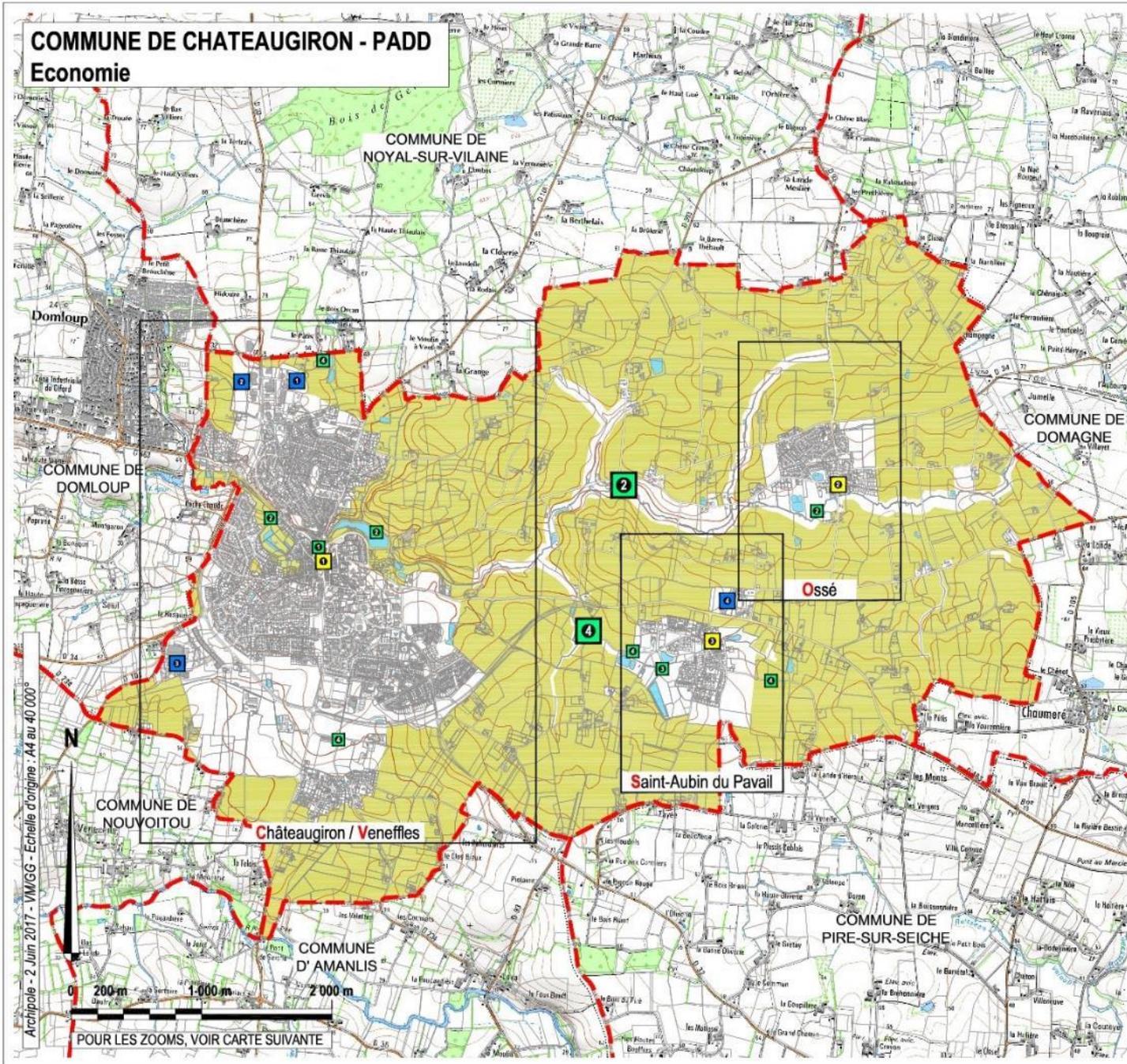
C'est par une maîtrise de son développement associée à une densité volontaire et pondérée favorisant la mixité, que peut être évité l'étalement urbain. La densité est une façon de faire de la ville un lieu d'échanges et de rencontres, la volonté étant d'aménager et de penser des formes urbaines qui offrent à tous une liberté de choix pour ce qui est du statut d'occupation mais aussi du type de logements et de localisation.

### OBJECTIFS

- Proposer une offre diversifiée de logements.
- Développer l'offre de logements en fonction de la position de chaque entité urbaine.
- Assurer la requalification du secteur de Sainte-Croix.
- Conforter l'urbanisation existante et renforcer les centres.
- Rapprocher Veneffles et Châteaugiron.
- Poursuivre la politique foncière pour maîtriser le développement communal et le prix du foncier.



OBJECTIFS	ACTIONS
<b>Proposer une offre diversifiée de logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la production de logements sociaux.</li> <li>• Construire des logements adaptés aux publics divers (jeunes travailleurs, seniors, en situation de handicap...)</li> <li>• Créer des opérations mixtes en termes de taille, de prix, de type, d'accès...</li> </ul>
<b>Développer l'offre de logements en fonction de la position de chaque entité urbaine.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conserver le caractère rural d'Ossé, de Saint-Aubin du Pavail et de Veneffles en préservant les caractéristiques patrimoniales des centres.</li> <li>• Anticiper un développement à long terme (au-delà de 2030) vers le sud d'Ossé pour rééquilibrer la place du centre au sein de l'agglomération et intégrer le vallon de l'Yaigne au fonctionnement urbain.</li> <li>• Développer Châteaugiron en lien avec son statut de « Pôle structurant de bassin de vie ».</li> </ul>
<b>Assurer la requalification du secteur de Sainte-Croix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticiper le devenir des entreprises présentes sur le site.</li> <li>• Conserver les activités compatibles avec de l'habitat.</li> </ul>
<b>Conforter l'urbanisation existante et renforcer les centres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Donner priorité au renouvellement urbain (Avenue Pierre le Treut, dans le secteur de la Briqueterie, rue de Foucybourde, rue des Primevères, rue de la Petite Fontaine à Saint-Aubin du Pavail ainsi que sur la Cour Verte et au Gacel...).</li> <li>• Améliorer l'habitat existant.</li> <li>• Promouvoir la densification.</li> </ul>
<b>Rapprocher Veneffles de Châteaugiron</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer un secteur d'habitat au sud de la RD 463, tout en tenant compte des sites d'exploitation agricole.</li> </ul>
<b>Poursuivre la politique foncière pour maîtriser le développement communal et le prix du foncier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticiper l'impact du développement urbain sur les activités agricole par une veille foncière.</li> </ul>



**LEGENDE**

- Pôles de commerces à conforter ou à étoffer**
- C Le centre-ville de Châteaugiron
  - O Le centre d'Oossé
  - S Le centre de St-Aubin du Pavail
- Zones d'activités à développer**
- C La Zone d'Activités le Rocomps
  - C Le Parc d'Activités de Beaujardin
  - C Le Centre Univer
  - S La Zone d'Activités du Pavail
- Secteurs touristiques à valoriser**
- C Le centre-ville de Châteaugiron
  - 2 La vallée de l'Yaigne
  - S La coulée verte de St-Aubin
  - 4 Les circuits de randonnée
- Agriculture à pérenniser**



## ACCUEIL ECONOMIQUE – FAVORISER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

La ville de Châteaugiron est labélisée comme « Petite cité de caractère », et son centre-ville constitue l'élément identitaire majeur de la commune. Ossé, Saint-Aubin du Pavail et Veneffles se démarquent par leur caractère plus rural, composés d'éléments naturels comme la vallée de l'Yaigne et ses affluents, qui tissent un lien « naturel » entre la ville de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail. Sur le plan touristique, la commune nouvelle doit tirer parti de son identité entre ville et campagne.

Le centre-ville de Châteaugiron dispose d'une offre commerciale bien regroupée, diversifiée et relativement dense. La rue de la Madeleine et quelques rues adjacentes du centre historique concentrent la majorité des commerces de proximité. Ossé et Saint-Aubin du Pavail possèdent quelques commerces de proximité qui participent à l'animation des centres.

Le déménagement de l'hypermarché et l'aménagement de la zone commerciale UNIVER a étoffé l'offre commerciale. Il s'agit d'un équipement structurant à l'échelle du Pays.

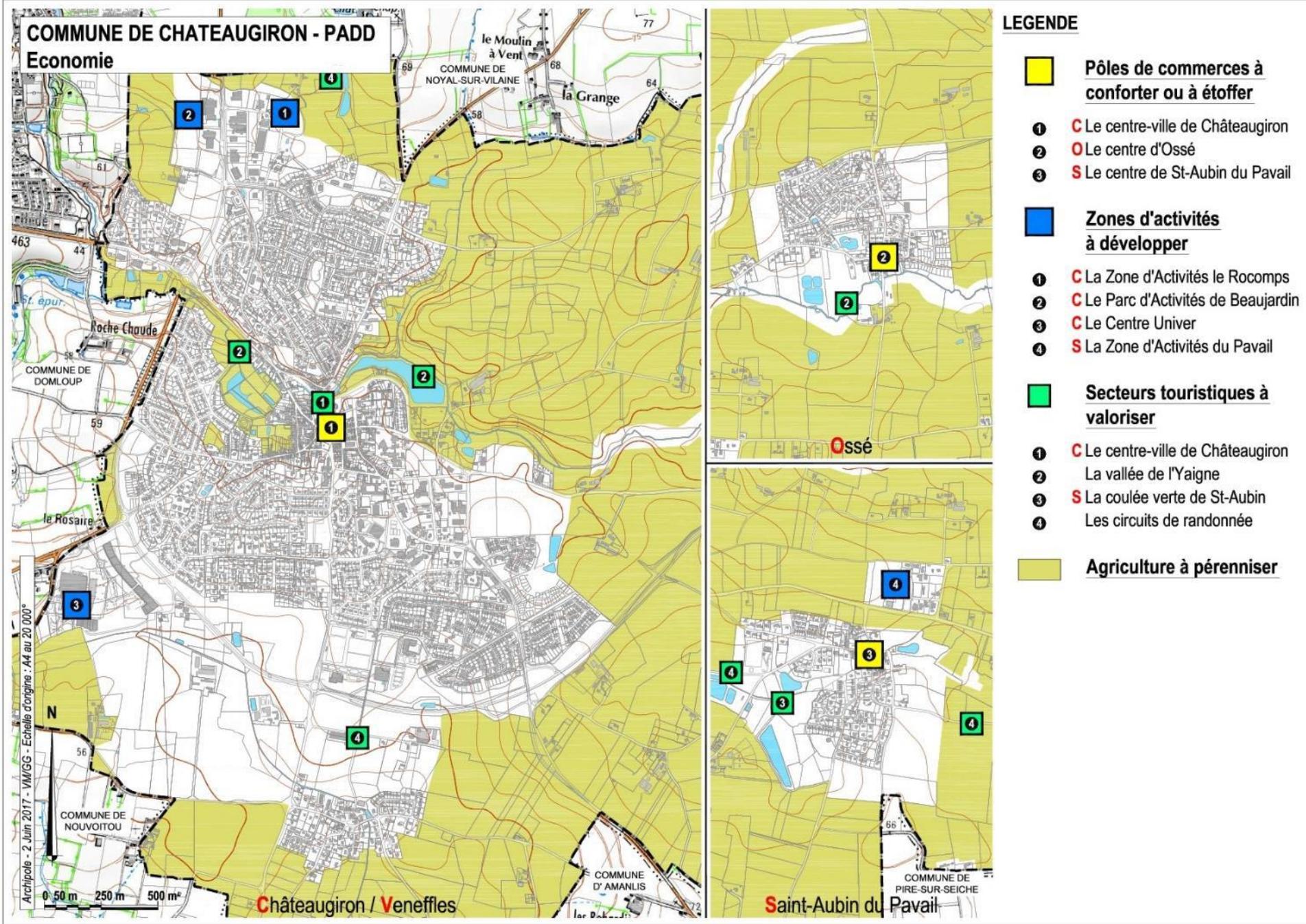
En termes d'activités, la compétence économique relève de la Communauté de Commune. La Zone d'Activités (ZA) le Rocomps, le Parc d'Activités (PA) de Beaujardin-ouest et la ZA tertiaire de Beaujardin-est, au nord de Châteaugiron ne disposent plus que de rares terrains libres et le secteur de la Bréjoterie est urbanisé. La ZA de Sainte-Croix constitue un cas particulier du fait de l'extension de la ville de Châteaugiron qui a rattrapé ce secteur, posant des problèmes de cohabitation avec les quartiers riverains. Sa proximité avec le centre-ville en fait un site à enjeu et pose la question à terme de sa reconversion. Ainsi, autour de la ville de Châteaugiron l'offre en terme d'activités est essentiellement centrée sur la ZACOM destinée à accueillir les activités commerciales. Cependant, la ville devra répondre à une demande économique, notamment artisanale et de tertiaire.

Par ailleurs, la ZA du Pavail située à proximité du village de Saint-Aubin du Pavail, conservera un potentiel d'urbanisation pour de l'activité. On note également la présence d'une entreprise d'assainissement au lieu-dit le Feudon, non loin du village d'Ossé.

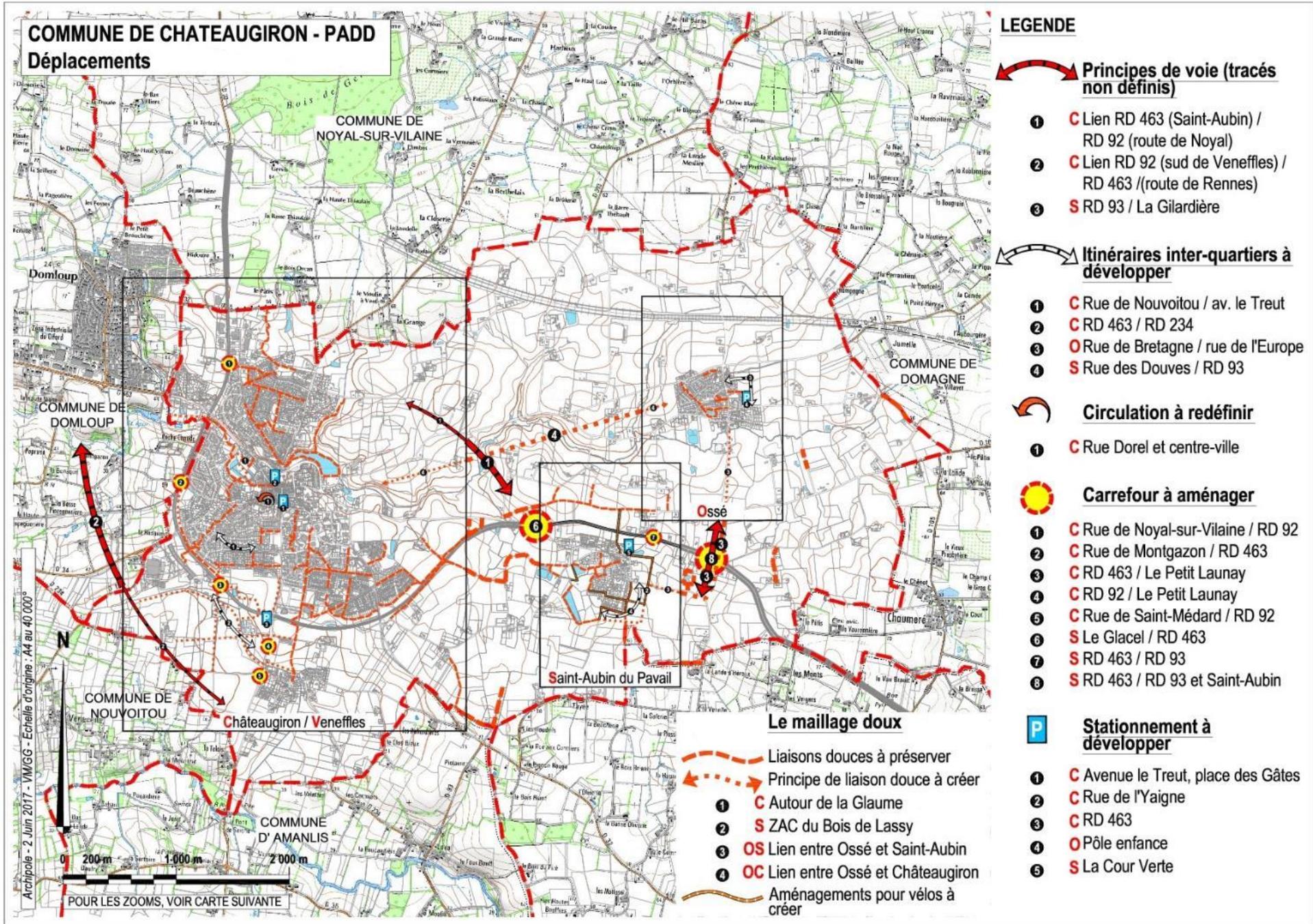
Malgré la baisse du nombre d'exploitations liée au regroupement des GAEC, le secteur agricole reste une composante importante du territoire communal.

### OBJECTIFS

- Promouvoir l'image de Châteaugiron et développer le tourisme.
- Assurer le développement économique en lien avec la croissance démographique.
- Maintenir et étoffer l'offre commerciale des centres.
- Conforter les zones d'activités existantes et prévoir des développements.
- Conforter et développer la zone commerciale UNIVER.
- Concilier le maintien de l'activité agricole avec le développement communal.



OBJECTIFS	ACTIONS
<b>Promouvoir l'image de Châteaugiron et développer le tourisme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se servir de l'image de Châteaugiron, « Petite cité de caractère », comme levier de développement du territoire.</li> <li>• Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique.</li> <li>• Conserver la cohérence urbaine du centre, maintenir les commerces de proximité.</li> <li>• Rendre plus lisible la vallée de l'Yaigne, notamment dans les secteurs urbains.</li> <li>• Développer des activités touristiques type randonnées autour de l'Yaigne.</li> <li>• Valoriser la coulée verte de Saint-Aubin du Pavail.</li> </ul>
<b>Assurer le développement économique en lien avec la croissance démographique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une offre d'activités et de commerces diversifiée en rapport avec son statut de « Pôle structurant de bassin de vie ».</li> <li>• Développer une économie génératrice d'emplois.</li> </ul>
<b>Maintenir et étoffer l'offre commerciale des centres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les centralités, promouvoir des rez-de-chaussée capables d'accueillir du commerce ; travailler sur l'accessibilité, l'aménagement des espaces publics, le stationnement, la signalétique...</li> <li>• Développer la complémentarité et la synergie entre le centre-ville de Châteaugiron et la zone commerciale UNIVER.</li> </ul>
<b>Conforter les zones d'activités existantes et prévoir des développements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter et développer la ZA le Rocomps, le PA de Beaujardin et la ZA du Pavail.</li> <li>• Permettre le développement d'activités situées en milieu rural non compatibles avec le milieu urbain.</li> </ul>
<b>Conforter et développer la zone commerciale UNIVER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier une offre commerciale complémentaire à celle du centre-ville.</li> <li>• Développer de l'activité pour conforter ce secteur.</li> <li>• Prévoir une extension vers le sud-ouest.</li> </ul>
<b>Concilier le maintien de l'activité agricole avec le développement communal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la cohabitation urbaine et agricole au niveau des franges urbaines.</li> <li>• Maîtriser le développement urbain en privilégiant le renouvellement urbain et en fixant des densités minimales dans les secteurs de développement.</li> <li>• Anticiper l'impact des développements urbains sur les terres agricoles, en pratiquant une veille foncière.</li> </ul>



**COMMUNE DE CHATEAUGIRON - PADD**  
**Déplacements**

**LEGENDE**

**Principes de voie (tracés non définis)**

- 1 C Lien RD 463 (Saint-Aubin) / RD 92 (route de Noyal)
- 2 C Lien RD 92 (sud de Veneffles) / RD 463 (route de Rennes)
- 3 S RD 93 / La Gilardière

**Itinéraires inter-quartiers à développer**

- 1 C Rue de Nouvoitou / av. le Treut
- 2 C RD 463 / RD 234
- 3 O Rue de Bretagne / rue de l'Europe
- 4 S Rue des Douves / RD 93

**Circulation à redéfinir**

- 1 C Rue Dorel et centre-ville

**Carrefour à aménager**

- 1 C Rue de Noyal-sur-Vilaine / RD 92
- 2 C Rue de Montgazon / RD 463
- 3 C RD 463 / Le Petit Launay
- 4 C RD 92 / Le Petit Launay
- 5 C Rue de Saint-Médard / RD 92
- 6 S Le Glacel / RD 463
- 7 S RD 463 / RD 93
- 8 S RD 463 / RD 93 et Saint-Aubin

**Stationnement à développer**

- 1 C Avenue le Treut, place des Gâtes
- 2 C Rue de l'Yaigne
- 3 C RD 463
- 4 O Pôle enfance
- 5 S La Cour Verte

**Le maillage doux**

- Liaisons douces à préserver
- Principe de liaison douce à créer
- 1 C Autour de la Glaume
- 2 S ZAC du Bois de Lassy
- 3 OS Lien entre Ossé et Saint-Aubin
- 4 OC Lien entre Ossé et Châteaugiron
- Aménagements pour vélos à créer

## LES DEPLACEMENTS – ASSURER LA MOBILITE POUR TOUS

La croissance démographique observée sur la commune et en particulier à Châteaugiron engendre une augmentation des flux. De plus, située à une vingtaine de minutes de Rennes, la commune polarise de nombreux flux quotidiens domicile-travail qui transitent par son territoire, et plus particulièrement sur la RD 463 et la RD 92. Compte-tenu des projets de développement vers le sud de la ville de Châteaugiron, et avec le projet de rapprocher Châteaugiron de Veneffles, cette voie, support d'un flux de transit important et croissant, va se retrouver en partie en milieu urbain, posant la question de la cohabitation entre la nature actuelle de cette infrastructure dédiée au flux de transit, et son statut futur comme « voie urbaine ».

Châteaugiron et Saint-Aubin du Pavail sont reliés à Rennes par des axes majeurs de circulation, la RD 463 et la RD 92, tandis qu'Ossé est davantage à l'écart des axes principaux de circulation. Les carrefours d'accès à Saint-Aubin du Pavail sur la RD 463 ne présentent pas tous toutes les garanties de sécurité, et l'entrée historique par la Cour Verte est très étroite, ne permettant pas le croisement de cars.

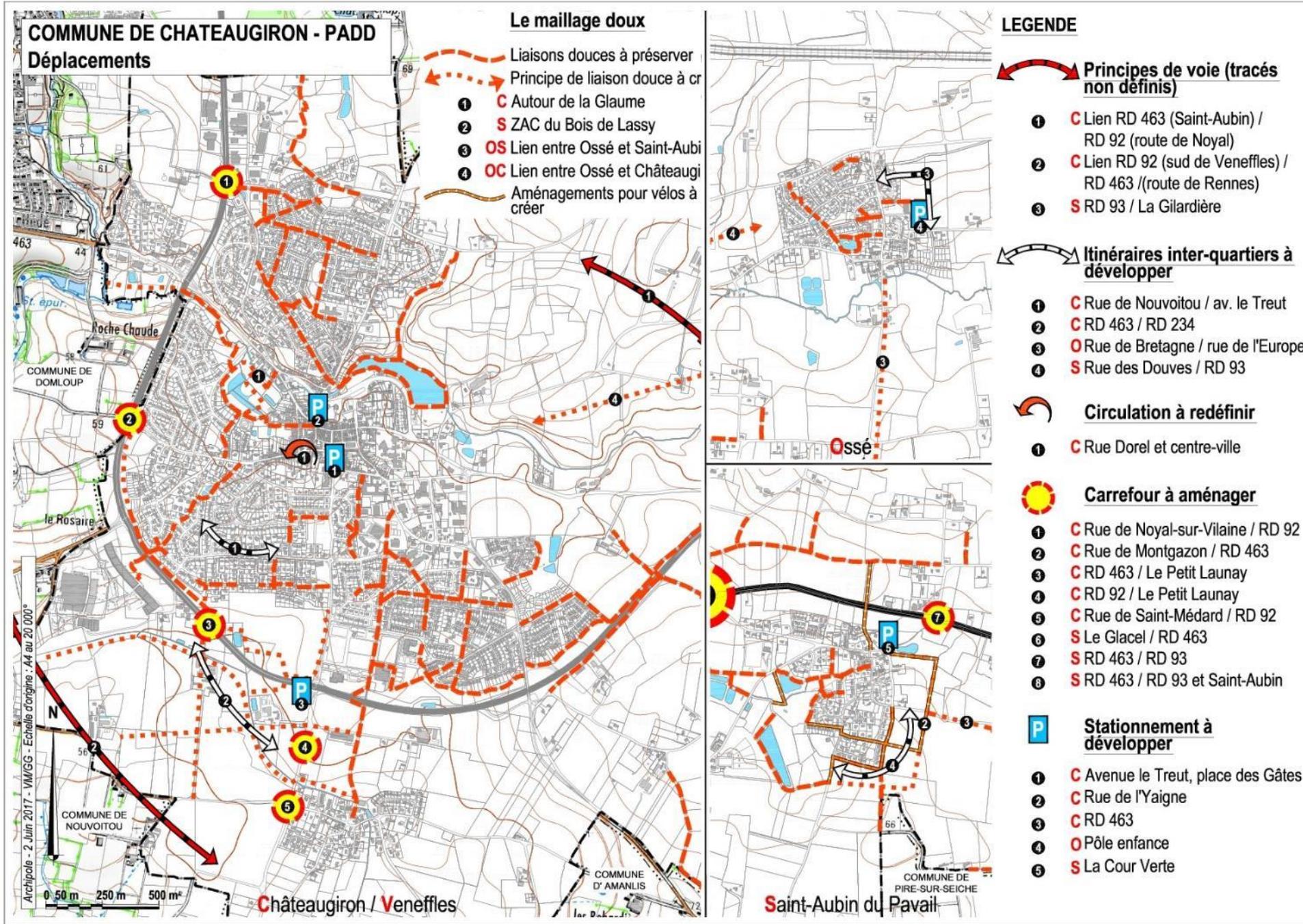
L'organisation du réseau viaire est relativement bien organisée dans les agglomérations. Toutefois, il manque sur Châteaugiron une liaison inter-quartiers entre les entrées de ville avenue Pierre le Treut, et route de Nouvoitou, et la circulation dans le centre-ville pourrait être améliorée, notamment autour de la place des Gâtes.

Le maillage doux au sein des agglomérations est également assez bien organisé. En revanche, il n'y a pas de liaisons permettant de relier Ossé, Saint-Aubin du Pavail, et Châteaugiron.

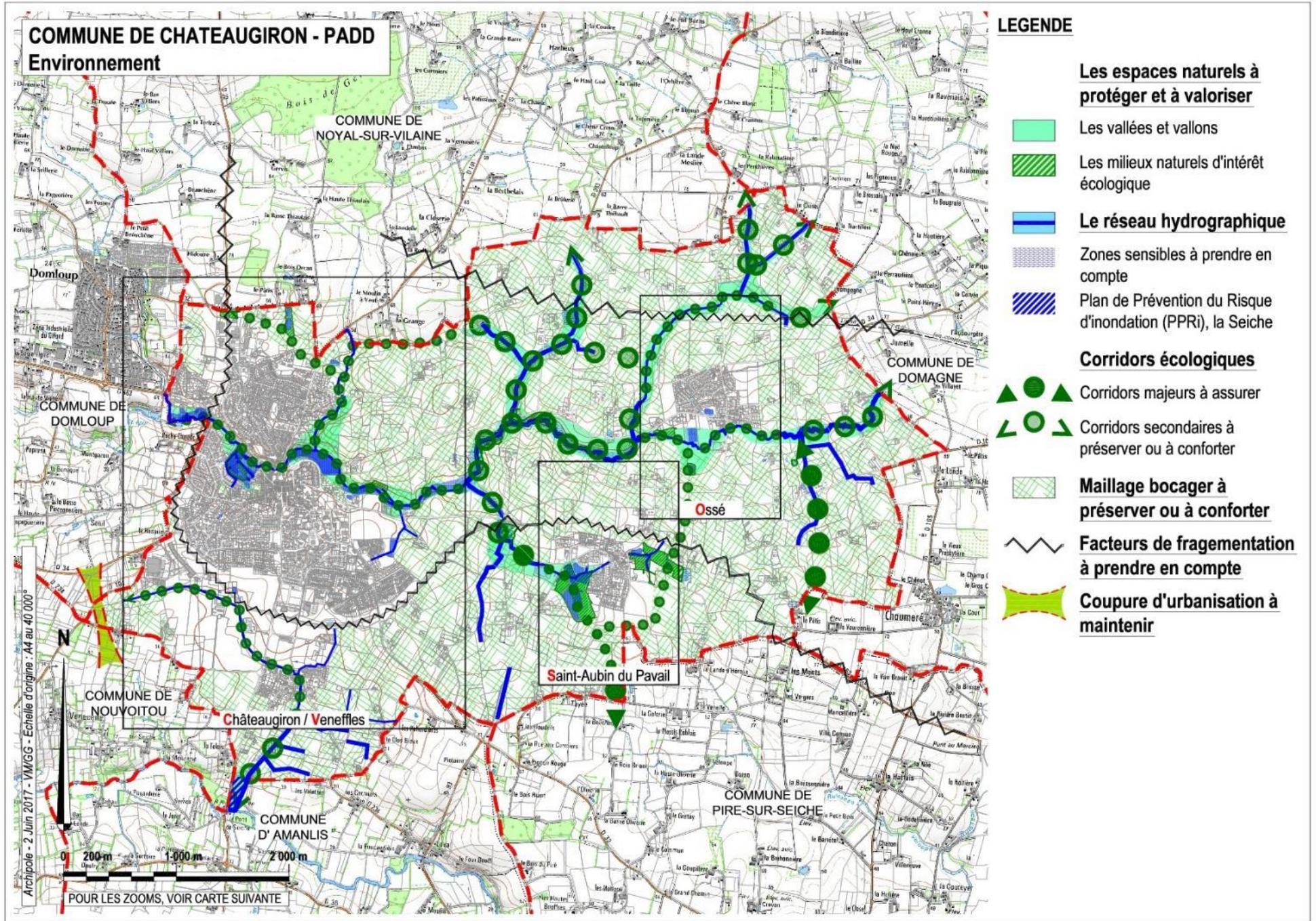
L'offre de stationnement est globalement satisfaisante. Les espaces dédiés au stationnement à proximité du centre-ville sont toutefois bien utilisés, et pourrait à l'avenir devenir insuffisant.

### OBJECTIFS

- Anticiper l'augmentation du trafic et structurer le territoire.
- Améliorer la circulation urbaine et développer les liaisons inter-quartiers.
- Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture.



OBJECTIFS	ACTIONS
<p><b>Anticiper l'augmentation du trafic et structurer le territoire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre l'adaptation de la RD 463 à l'augmentation prévisible du trafic, et à la cohabitation avec le milieu urbain de la ville de Châteaugiron.</li> <li>• Anticiper la création d'une voie structurante au nord-est de la ville entre la RD 463 (Saint-Aubin du Pavail) et la RD 92 (route de Noyal-sur-Vilaine) pour répondre aux besoins futurs.</li> <li>• Anticiper la création d'une voie de contournement au sud de la ville et de Veneffles, assurant un lien entre la RD 92 (route de Janzé) et la RD 463 (route de Rennes).</li> <li>• Traiter les carrefours d'accès aux agglomérations présentant un risque : sur la RD 463, les accès à Saint-Aubin du Pavail et vers Ossé, mais également à Châteaugiron, rue de Montgazon et entre la rue de Noyal-sur-Vilaine et la RD 92.</li> <li>• Renforcer le lien entre Ossé et Saint-Aubin du Pavail par un trajet améliorant les conditions de sécurité.</li> </ul>
<p><b>Améliorer la circulation urbaine et développer les liaisons inter-quartiers</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redéfinir la circulation dans le centre-ville de Châteaugiron, et notamment autour de la rue Dorel, pour favoriser la cohabitation dans le centre des différents usages : voitures, piétons, vélos...</li> <li>• Renforcer l'offre de stationnement dans le centre-ville pour favoriser son accessibilité, mais aussi autour des équipements comme le pôle enfance sur Ossé, et sur Saint-Aubin du Pavail à la Cour Verte en lien avec le projet de cimetière.</li> <li>• Créer une voie inter-quartiers pour relier directement la route de Nouvoitou et l'avenue Pierre le Treut, via l'avenue René Descartes et la rue Aristide Tourneux.</li> <li>• Développer des voies inter-quartiers dans les futures opérations.</li> <li>• Renforcer les itinéraires de liaisons douces entre les différents pôles (équipements, habitat, commerces...).</li> <li>• Prévoir des espaces de stationnement dédiés aux vélos à proximités des équipements et des commerces.</li> </ul>
<p><b>Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adopter un urbanisme plus dense pour réduire les déplacements.</li> <li>• Organiser les espaces dédiés au covoiturage.</li> <li>• Renforcer le maillage doux.</li> <li>• Développer les liaisons douces, notamment entre Ossé et Saint-Aubin du Pavail, mais également en direction de Châteaugiron pour rapprocher ces entités urbaines.</li> <li>• Promouvoir les modes actifs (autopartage, covoiturage, transport à la demande...).</li> <li>• Conforter l'offre de transports en commun.</li> </ul>



## ENVIRONNEMENT – *PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS*

Sur le plan de l'environnement, le territoire communal possède un chevelu hydrographique important, avec notamment l'Yaigne qui parcourt d'est en ouest la commune, mais aussi en limite sud du territoire, la vallée de la Seiche concernée par un risque d'inondation. Si les espaces boisés sont relativement peu présents, en revanche, il existe de nombreuses haies en milieu rural. Le passage de la LGV au nord du territoire a été l'occasion d'une campagne de plantation de nouvelles haies sur la commune historique d'Ossé.

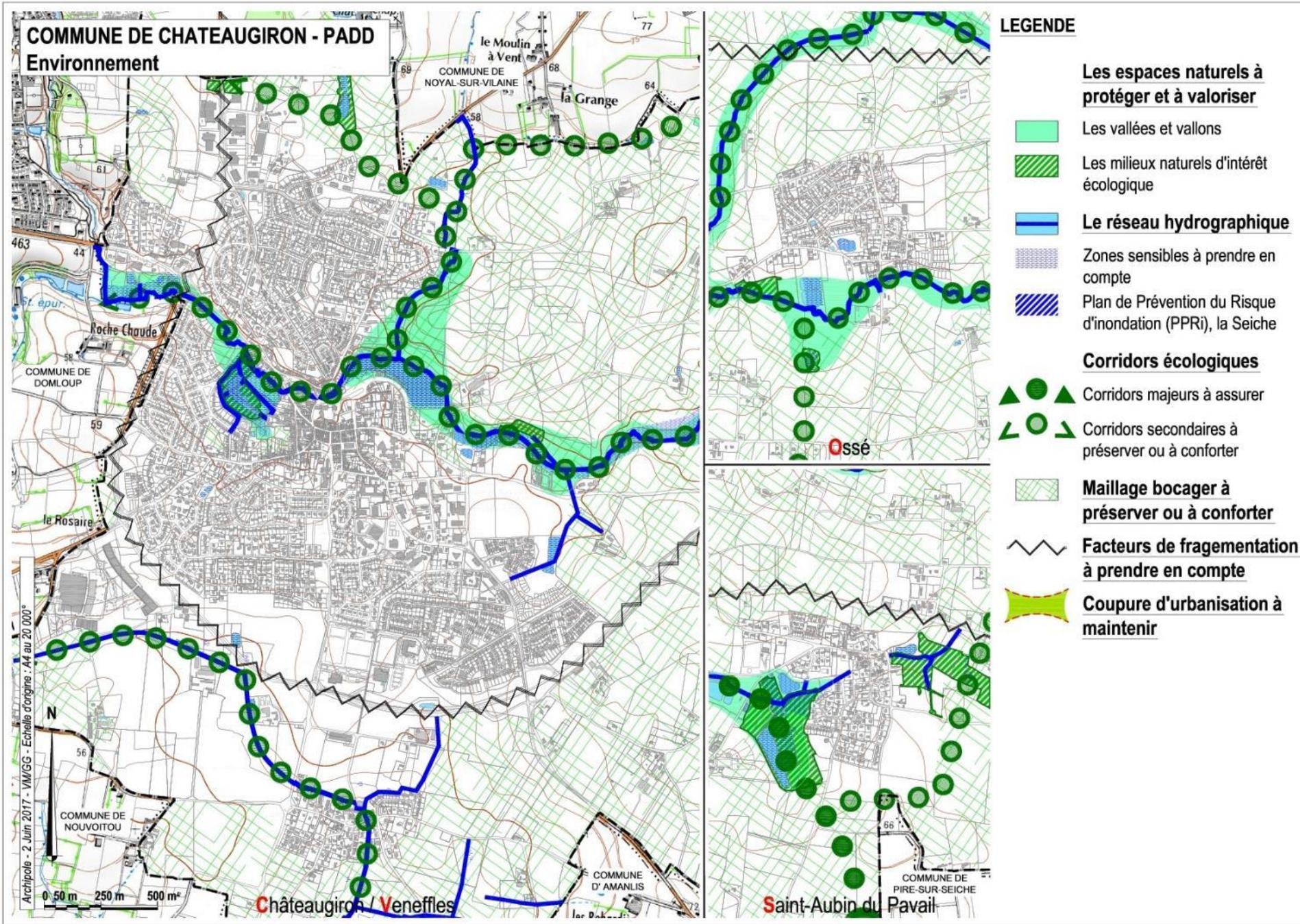
Plusieurs espaces naturels de biodiversité sont identifiés sur le territoire et notamment des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE), pour la plupart aux abords du cours d'eau de l'Yaigne ou de ses affluents. L'Yaigne est donc un corridor majeur et structurant pour la biodiversité, à l'échelle communale et au-delà. La qualité des eaux est un facteur important pour l'expression de la biodiversité des milieux aquatiques.

Dans ces conditions, les principaux corridors écologiques sont associés aux cours d'eau et au maillage bocager. Des infrastructures majeures (LGV, RD 463/92, agglomérations...) limitent les connexions entre les réservoirs de biodiversité, même si des aménagements spécifiques pour le passage des animaux ont été réalisés.

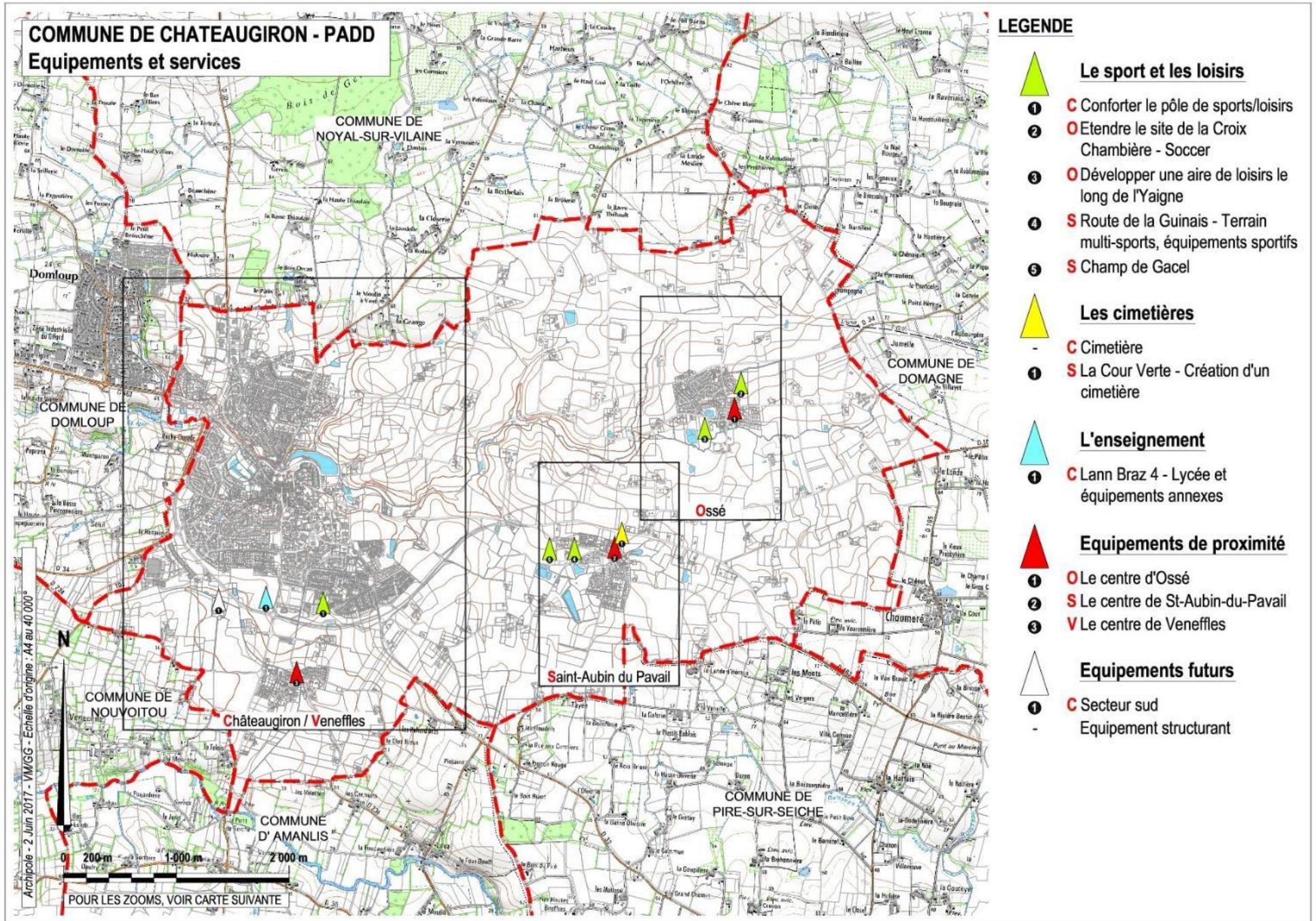
### OBJECTIFS

- Préserver la biodiversité, en particulier les réservoirs de biodiversité (MNIE, zones humides...), mais également la nature ordinaire en agglomération.
- Préserver les bois et les haies existantes, assurer leur pérennité en compatibilité avec les projets d'aménagement.
- Favoriser la poursuite du redéploiement du bocage, pour améliorer la perméabilité écologique du territoire et la filtration des eaux de ruissellement.
- Assurer la continuité des corridors écologiques, tout en préservant l'activité agricole.
- Limiter la consommation des terres agricoles, et préserver les sièges d'exploitation agricole pérennes à proximité des espaces agglomérés.
- Limiter les rejets de Gaz à Effets de Serre par les économies d'énergie dans les constructions, les déplacements et favoriser le développement des énergies renouvelables.
- Préserver les richesses naturelles en luttant contre la pollution des milieux (eau, air, nuisances sonores et lumineuses).

Ces objectifs contribuent à préserver la qualité de l'eau qui est un enjeu écologique majeur.



OBJECTIFS	ACTIONS
<p><b>Préserver la biodiversité, en particulier les réservoirs de biodiversité (MNIE, zones humides...), mais également la nature ordinaire en agglomération</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Affiner la protection des haies et des boisements en améliorant la corrélation entre la trame des Espaces Boisés Classés, et les bois réellement existants. En complément, protéger les haies bocagères et les espaces paysagers au titre de la loi paysage, en prenant en compte les besoins propres à l'agriculture.</li> <li>• Conforter le maillage bocager par une politique volontariste de replantation de haies bocagères notamment en tête de bassins versant, dans les secteurs les plus exposés à l'érosion (programme Breizh bocage en partenariat avec les agriculteurs...). Cette politique doit également permettre de développer les ressources futures en bois énergie du territoire, source de diversification pour le monde agricole.</li> <li>• Prendre en compte le milieu naturel, les cours d'eau, les vallons, les haies bocagères et la nature ordinaire en général entrant dans les espaces urbains et leurs franges, et en particulier dans le cadre de projets d'aménagement.</li> <li>• Intégrer l'inventaire des zones humides à la politique d'aménagement.</li> <li>• Conforter / créer des continuités écologiques vers le sud et le territoire de Pirée-sur-Seiche.</li> <li>• Conserver les marges de recul suffisantes entre les sièges d'exploitations et les projets d'aménagement, anticipant dans une certaine mesure la possibilité d'évolution des contraintes réglementaires de recul.</li> <li>• Penser l'organisation générale des zones à urbaniser de sorte d'optimiser l'exploitation des apports solaires passifs, encourager les constructions et équipements consommant peu d'énergie.</li> <li>• Privilégier la compacité de la ville et le renouvellement urbain pour favoriser les modes de déplacement alternatifs, développer les infrastructures de voies douces.</li> </ul>
<p><b>Préserver les bois et les haies existantes, assurer leur pérennité en compatibilité avec les projets d'aménagement</b></p>	
<p><b>Favoriser la poursuite du redéploiement du bocage, pour améliorer la perméabilité écologique du territoire et la filtration des eaux de ruissellement</b></p>	
<p><b>Assurer la continuité des corridors écologiques, tout en préservant l'activité agricole</b></p>	
<p><b>Limiter la consommation des terres agricoles, et préserver les sièges d'exploitation agricole pérennes à proximité des espaces agglomérés</b>  <b>Limiter les rejets de Gaz à Effets de Serre par les économies d'énergie dans les constructions, les déplacements et favoriser le développement des énergies renouvelables</b></p>	
<p><b>Préserver les richesses naturelles en luttant contre la pollution des milieux (eau, air, nuisances sonores et lumineuses)</b></p>	



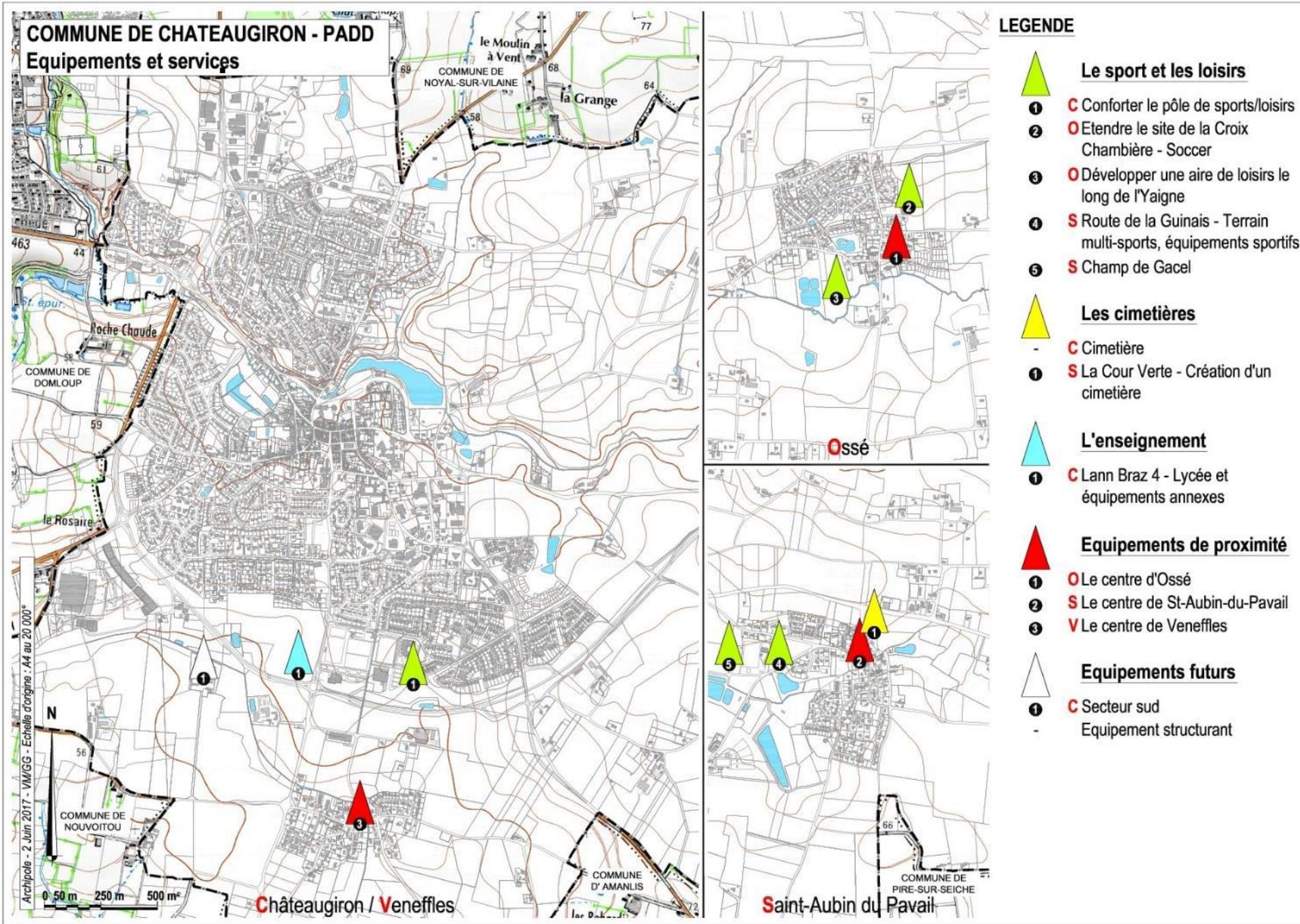
## **EQUIPEMENTS ET SERVICES – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT PAR UNE OFFRE COHERENTE**

La commune nouvelle de Châteaugiron regroupe les communes historiques de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail, ce qui nécessite de repenser l'usage des équipements existants sur le territoire élargi.

Le diagnostic a montré que la ville de Châteaugiron possède aujourd'hui un bon niveau d'équipements et de services et conserve des possibilités de développement. A une autre échelle, Ossé et Saint-Aubin du Pavail ont également développé des équipements (écoles, terrains de sport, médiathèque, pôle enfance...), favorisant l'attractivité de ces villages.

### **OBJECTIFS**

- Doter Châteaugiron d'un niveau d'équipements structurant en cohérence avec son statut de « Pôle structurant de bassin de vie » tel que défini par le SCoT.
- Favoriser les synergies avec les communes proches de Châteaugiron et à l'échelle communautaire.
- Développer la mutualisation des équipements entre Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail, et renforcer les spécificités locales.
- Conforter la vocation première des pôles d'équipements existants.
- Moderniser les structures existantes.
- Créer de nouvelles structures pour répondre aux besoins des usagers actuels et futurs.



OBJECTIFS	ACTIONS
<p><b>Doter Châteaugiron d'un niveau d'équipements en cohérence avec son statut de « Pôle structurant de bassin de vie » tel que défini par le SCoT</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticiper l'accueil d'un lycée.</li> <li>• Conforter le pôle de loisirs existant à la Perdriotais.</li> </ul>
<p><b>Favoriser les synergies avec les communes proches de Châteaugiron et à l'échelle communautaire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une offre d'équipements et de services complémentaire avec les communes de la Communauté de Communes.</li> </ul>
<p><b>Développer la mutualisation des équipements entre Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail, et renforcer les spécificités locales</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter les équipements de proximité dans chacune des entités. Proposer une offre complémentaire entre Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail.</li> </ul>
<p><b>Conforter la vocation première des pôles d'équipements existants</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter les pôles de sports et loisirs.</li> <li>• Anticiper les besoins futurs.</li> </ul>
<p><b>Moderniser les structures existantes</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter les structures en fonction des besoins futurs et des publics ciblés.</li> <li>• Anticiper la création d'un nouveau cimetière à Châteaugiron ou son extension.</li> </ul>
<p><b>Créer de nouvelles structures pour répondre aux besoins des usagers actuels et futurs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir la création d'un équipement au sein du secteur sud-est.</li> <li>• Prévoir la création d'un nouveau cimetière à Saint-Aubin du Pavail.</li> </ul>