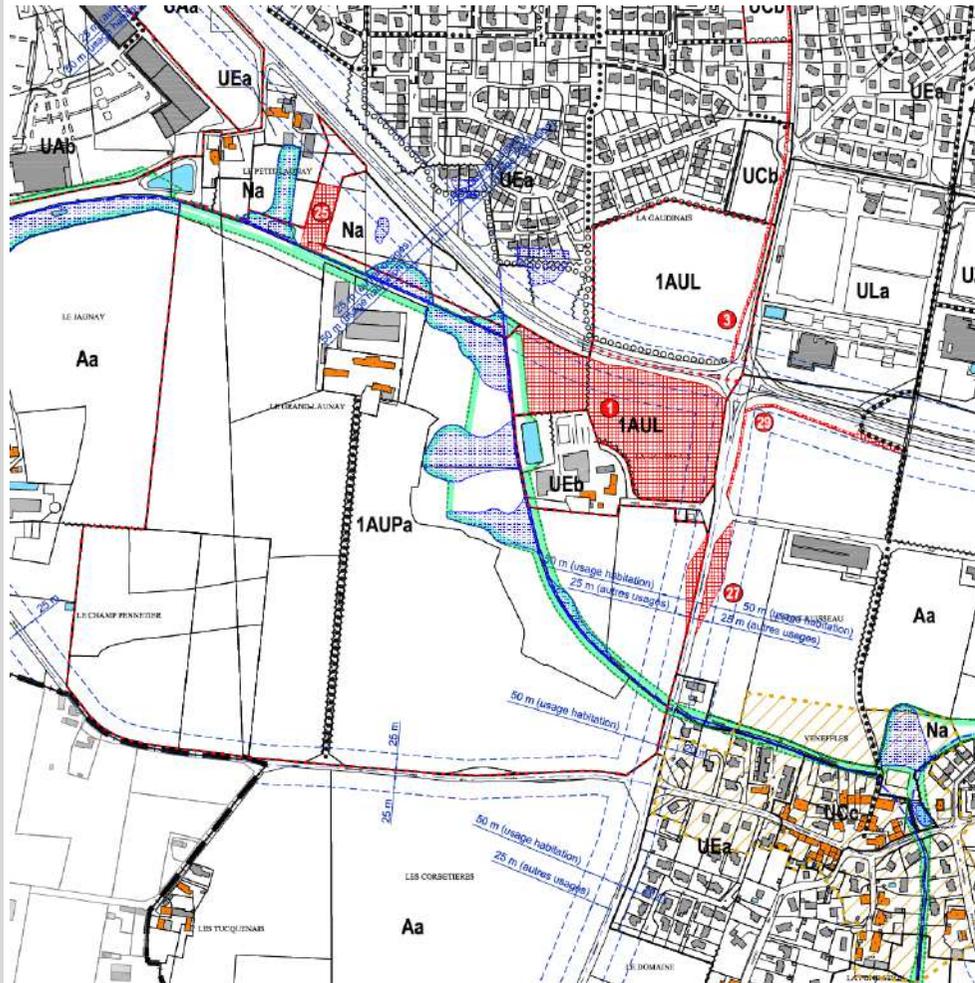


Illustration : PLU, Extrait du plan de zonage



LE PLU

Le présent cahier s'inscrit dans le prolongement du document d'urbanisme en vigueur sur Chateaugiron (PLU) approuvé le 7/10/2019 et vient compléter et préciser certains aspect, le règlement littéral et graphique de la zone. Il classe ces terrains en **1AUPa**

Les modifications simplifiées du PLU n°1 et n°2 ont été approuvées le 3/04/2023

- 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)
- Périètre de centralité urbaine (L. 151-16 du CU)
- Linéaire de règles de stationnement spécifiques (L. 151-30 et suivants du CU)
- Périètre 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)
- Hale, 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**
- Périètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur (R. 151-6 du CU)
- Périètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation liées au patrimoine (R. 151-7 du CU)
- Périètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Il existe des Servitudes d'Utilité Publique (voir annexe 6.1 du PLU)

Les articles de loi font référence au Code de l'Urbanisme

* Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).

1. LE CONTEXTE : Présentation générale de la ZAC	p.7
La ZAC du Grand-Launay - Orientations d'aménagement	p.8
Localisation de la Tranche 2 - Extrait de plan	p.9
2. LE SUIVI : Déroulement du suivi et des procédures	p.10
Interlocuteurs	p.12
Modalités du suivi des permis de construire (PC)	p.13
3. PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS : Fiches thématiques	p.16
Mode d'emploi des fiches thématiques	p.18
Fiche 1 : Plan de constructibilité	p.19
Fiche 2 : Implantation des constructions	p.21
Fiche 3 : Volumétrie des constructions	p.26
Fiche 4 : Toitures	p.27
Fiche 5 : Aspect extérieur des constructions	p.28
Fiche 6 : Guide des couleurs - Nuancier	p.30
Fiche 7 : Guide des couleurs - Nuancier menuiseries et volets	p.33
Fiche 8 : Traitement des limites - Clôtures	p.36
Fiche 9 : Les enclaves de stationnement	p.44
Fiche 10 : Inscription du bâti dans la pente – Aménagement extérieur	p.45
Fiche 11 : Gestion des dénivelés en limites de lots	p.46
Fiche 12 : Mesures particulières concernant les jardins	p.47
Fiche 13 : Performances énergétiques	p.48
Fiche 14 : Qualité environnementale	p.51

Envoyé en préfecture le 18/09/2025

Reçu en préfecture le 18/09/2025

Publié le

ID : 035-200064483-20250915-2025_09_15_01-DE

1. LE CONTEXTE : Présentation générale de la ZAC

La ZAC du Grand Launay - Orientations d'aménagement
Plan de la tranche 2

p. 8
p. 9

Localisation de la ZAC « Le Grand Launay »

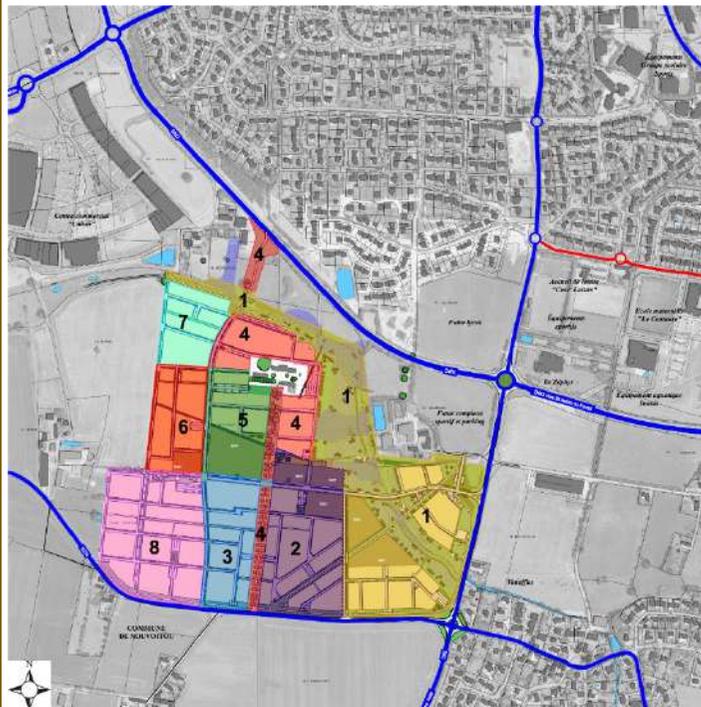


- Limite de la ZAC
- Voies existantes
- ▭ Voies projetées
- Liaisons douces projetées
- Arbres d'alignements projetés
- Ilots collectifs
- Ilots individuels

Programme global prévisionnel :

- 423 collectifs
- 510 terrains à bâtir
- La ferme du Grand Launay, équipement cœur de quartier
- Le vallon Saint-Médard : reméandrage du ruisseau, espaces de plein-air, bassins de rétention des eaux pluviales
- Jardins et jeux

Localisation des 8 tranches prévisionnelles de la ZAC



> La ZAC du Grand-Launay – Orientations d'aménagement

Envoyé en préfecture le 18/09/2025
Reçu en préfecture le 18/09/2025

Publié le 18/09/2025
ID : 035-200064483-20250915-2025_09_15_01-DE

Ce nouveau quartier adossé au sud de la D463 occupe une place stratégique d'entrée de ville en continuité de Veneffles. Le projet d'aménagement de la ZAC est d'offrir l'opportunité de mettre en place une stratégie urbaine de développement durable et de **fédérer un nouveau quartier de vie autour du vallon Saint-Médard et de la mise en valeur de la ferme du Grand Launay** au cœur du quartier (rénovation des bâtiments existants à destination des associations et des habitants (espaces associatifs et multifonctions) pour faire vivre le quartier.

La ZAC représente environ **933 logements** conçue à l'échelle du vélo et du piéton, **une mixité de typologies bâties suivant un urbanisme compact et d'îlots maîtrisés en habitat individuel et collectif** pour composer un quartier inscrit dans un territoire proposant des programmes divers et mixtes à taille humaine. L'équipement public s'articule **autour du projet hydraulique et de plein-air du vallon Saint-Médard** en étroite cohabitation avec les zones humides et connecté à l'ensemble des espaces publics, place centrale, jardins dédiés et jeux, le grand verger et le parc cultivé hors ZAC...

La tranche commerciale 2 représente environ 205 logements sous la forme de trois îlots collectifs au nord en cœur de quartier (**env.118 logements collectifs** jusqu'au R+3) et de l'habitat individuel sur des terrains à bâtir (**87 maisons individuelles**) en continuité de la T1 et de l'allée cavalière.



Envoyé en préfecture le 18/09/2025
Reçu en préfecture le 18/09/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250915-2025_09_15_01-DE



Localisation de la Tranche 2 dans la ZAC – Extrait de plan

2. LE SUIVI : Déroulement du suivi et de procédures

Interlocuteurs p. 12

Modalités du suivi et mode d'emploi p. 13

Envoyé en préfecture le 18/09/2025

Reçu en préfecture le 18/09/2025

Publié le

ID : 035-200064483-20250915-2025_09_15_01-DE

Aménageur :

Groupe GIBOIRE – OCDL LOCOSA – Service Aménagement
 2, place du Général Giraud – CS 71211
 35000 RENNES
 Tél : 02 23 42 40 40
 Courriel : ocdl@giboire.com

Groupe GIBOIRE – OCDL LOCOSA – Responsable des ventes
 2, place du Général Giraud – CS 71211
 35000 RENNES
 Courriel : jm.bourges@giboire.com

Règles et dispositions d'urbanisme – Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Service Urbanisme ou Services Techniques de la ville :

VILLE DE CHATEAUGIRON
Service Urbanisme
 Boulevard du Château
 35410 CHATEAUGIRON
 Tél : 02 99 37 41 69
 Courriel : urbanisme@ville-chateaugiron.fr

Ingénierie – Réseaux divers

Bureau d'études techniques :

OUEST Am' – Agence de Rennes
 Parc d'activité d'Apigné
 1, rue des Cormiers - BP 95101
 35510 LE RHEU cedex
 Tél : 02 99 14 55 70
 Courriel : paysage@ouestam.fr

Architecture urbanisme et paysage

Architecte Urbaniste :

ARCHIPOLE URBANISME & ARCHITECTURE
 5 rue Louis Jacques Daguerre
 CS 40823 SAINT-JACQUES DE LA LANDES
 35208 RENNES CEDEX 2
 Tél : 02 99 31 77 55
 Courriel : MPyouinou@archipole.fr

Terrain, bornage et limites

Géomètre expert :

Nathalie Decamps – Agence de Chateaugiron
 Technopolis ZA des Hauts Rocomps
 35410 CHATEAUGIRON
 Tél : 02 99 37 67 04
 Courriel : nathaliedecamps@orange.fr

Paysagistes :

AIRES paysage, Marion Gatta Paysagiste
 89 bis, avenue Edouard Henriot
 56000 VANNES
 Tél : 02 90 73 64 13
 Courriel : aires-paysage@sfr.fr

Ouest Am', Virginie Deboos Paysagiste
 Parc d'activités d'Apigné
 1, rue des Cormiers - BP 95101
 35510 LE RHEU cedex
 Tél : 02 99 14 55 70
 Courriel : paysage@ouestam.fr

> Modalités du suivi des permis de construire (PC)

Le permis de construire ne pourra être déposé en mairie sans avoir obtenu le visa de l'architecte et du paysagiste.

Les intervenants cités précédemment ont un rôle d'information, de conseil et d'accompagnement, afin d'orienter les acquéreurs, leur concepteur (architecte, maître d'œuvre constructeurs) dans leur projet de construction tout au long du processus de conception.

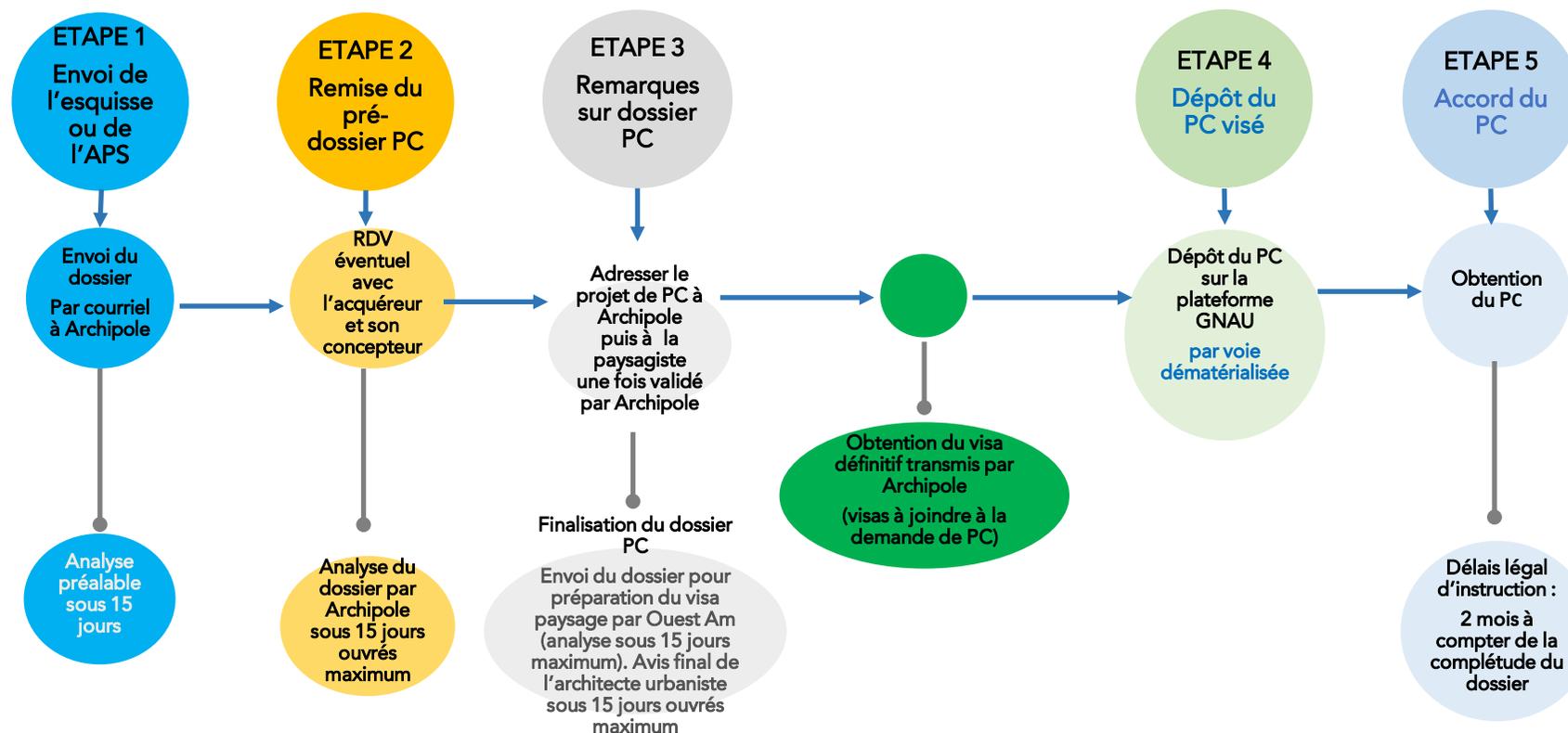
Les objectifs poursuivis font l'objet de prescriptions et de recommandations architecturales, paysagères et environnementales. **Le PC déposé sera conforme aux prescriptions du CRPAPE et préalablement soumis pour visa à l'architecte urbaniste et à la paysagiste de la ZAC.**

Le rôle de ces intervenants doit se distinguer de celui de l'instructeur de permis de construire ou encore d'un bureau d'études thermiques.

> Modalités d'accompagnement du projet dans la demande du Permis de Construire

Le dépôt de la demande de PC sera conditionné à l'obtention des VISAS : architectural et paysager. Le but de cette mission de suivi des PC est de veiller à la bonne application et à la prise en compte des objectifs et dispositions réglementaires à travers les ambitions du présent cahier et d'apporter une valeur ajoutée aux projets.

L'acquéreur du terrain s'engage à respecter la marche à suivre suivante :



A noter :

Les documents à transmettre devront être à l'échelle : 1/100ème ou 1/200ème (excepté plan de situation) et avec une échelle graphique. Format de fichiers PDF, JPEG.

Archipole fera suivre les visas au Groupe Giboire au gré de leur réalisation.

Envoyé en préfecture le 18/09/2025

Reçu en préfecture le 18/09/2025

Publié le

ID : 035-200064483-20250915-2025_09_15_01-DE

1. EN AMONT DU PROJET, LES DOCUMENTS DE SUPPORT

1.1 Remis par l'aménageur dans le cadre du permis de construire :

- Le plan de vente provisoire par lot, reprend les dispositions réglementaires et techniques applicables à la parcelle et les différents éléments de qualité urbaine et paysagère (*recul par rapport à l'espace public ou limites séparatives, plantations...*) ;
- Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) ;
- Le présent document : Cahier de Prescriptions et Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRPAPE) exprime les objectifs qualitatifs des constructions, des clôtures éventuelles, des dispositifs prévus pour le stationnement, les aménagements des abords de la construction et les plantations, puis les enjeux énergétiques et environnementaux.
- Le plan des clôtures signé par l'acquéreur, avec engagement de les respecter.

1.2 Consultables en Mairie

- Le PLU est consultable également sur le site internet de la ville de Châteaugiron ([cliquez ici](#))
- Les documents opposables relatifs à la ZAC pourront être consultés en mairie.

> **A noter** : Les acquéreurs devront s'informer des caractéristiques des projets de construction mitoyens réalisés ou en cours, ou des permis de construire visés ou accordés (*auprès de l'architecte urbaniste de la ZAC ou du service de l'urbanisme de la ville*) dès la phase esquisse/APS. En effet, toute construction doit faire l'objet d'une recherche de cohérence et d'harmonie avec les constructions voisines (implantation de la construction et des annexes, respect du type d'architecture attendue (toiture, orientation des façades des toits, couleurs et matériaux mis en œuvre...)).

Dans la mesure du possible, le dernier acquéreur à présenter un permis de construire tiendra compte des projets riverains déjà validés ou réalisés et adaptera son projet aux contraintes des constructions existantes, afin de maintenir la cohérence architecturale recherchée.

Cette cohérence devra alors être exprimée dans le document d'insertion de la construction dans son environnement (*pièce graphique de la demande de permis de construire*).

2. ENVOI DE L'ESQUISSE OU DE L'APS – ETAPES 1 et 2

2.1 Envoi du projet à l'architecte urbaniste de la ZAC

La maîtrise d'ouvrage et son maître d'œuvre transmettront un dossier dématérialisé de l'esquisse ou de l'APS à l'architecte urbaniste de la ZAC. (A minima plan de masse indiquant les cotes d'implantation des dalles garage et RDC, les plans de niveaux, façades de principe, croquis ou volumétrie 3D permettant d'exprimer la volumétrie d'ensemble...).

Le dossier sera également à transmettre pour avis à la paysagiste en **ETAPE 3**, une fois l'APS validé par l'architecte, pour avis et visa. L'acquéreur pourra alors bâtir son projet en adéquation avec le projet d'ensemble de la ZAC et déposer la demande de PC en mairie ou en ligne de manière dématérialisée avec un visa définitif validé (architecte + paysagiste).

> **Objectif** : Conforter les choix du projet dans sa faisabilité, (*programme, volumétrie, insertion paysagère et contexte urbain du quartier et de la commune, matériaux, polychromie et clôtures*).

> **A noter** : Afin de mieux appréhender les caractéristiques et la qualité des constructions, il est demandé que le dossier de demande de visa du permis de construire soit accompagné de plusieurs **pièces complémentaires**.

3. DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET PIÈCES COMPLÉMENTAIRES – ÉTAPE 3

Envoyé en préfecture le 18/09/2025
Reçu en préfecture le 18/09/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250915-2025_09_15_01-DE

3.1 Dossier de demande de permis de construire

Transmettre le dossier de permis de construire complet en version numérique pour signature des visas à l'architecte urbaniste de la ZAC, avant dépôt en Mairie (2 exemplaires complets) ou par voie dématérialisée. (Détails pages 12 et 13 interlocuteurs et Etape 3)

3.2 Plan de masse d'aménagement des espaces extérieurs (au 1/200^{ème} minimum)

Indiquer les altimétries des dalles, garage, RDC, plans par niveau, toitures et terrasses éventuelles (cotes NGF).

Préciser les aménagements aux abords de la construction :

- Coupes significatives sur terrain et aménagements aux abords de la construction et en limites séparatives :

1 coupe transversale et 1 coupe longitudinale.

- nivellement des terrasses extérieures, modelés de terrain, terrasses jardin, cheminements...
- localisation et implantation de la pompe à chaleur (PAC) et des récupérateurs d'eau pluviale,
- nature des matériaux de façades et les couleurs mis en œuvre,
- principes de branchement aux réseaux divers,
- aménagements du stationnement, matérialités,
- aménagements paysagers (aire de roulement et stationnement, terrasses, pelouse, plantations, arbres, clôtures...),

Indiquer :

- la végétation existante en précisant les sujets conservés et les éventuels sujets à abattre,
- les espèces et dimensions des plantations, (force des arbres),
- les talus et mouvements de terre avec indication des pentes et cotes NGF des bas et haut de talus,
- clôtures éventuelles (implantation, couleur RAL, hauteur, essences choisies),
- les interfaces avec les réseaux souterrains.

> **A noter** : Le dossier de permis de construire fourni à l'architecte urbaniste de la ZAC devra **obligatoirement** être accompagné des documents et indications complémentaires présentés ci-avant.

4. DEPOT DU PC – ÉTAPE 4

4.1 Visas du dossier

L'architecte urbaniste de la ZAC et la paysagiste viseront au terme de ces différentes étapes, le dossier de demande de permis de construire et les pièces complémentaires.

En retour, l'architecte urbaniste et la paysagiste fourniront au pétitionnaire un visa de validation, nécessaire préalable au dépôt de la demande de permis de construire.

> La demande de permis de construire ne pourra être déposée en ligne ou en mairie de Châteaugiron et réceptionnée, que si elle comporte les visas de l'architecte de la ZAC et de la paysagiste.

3. PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS : Fiches thématiques

Mode d'emploi des fiches thématiques	p.18
Fiche 1 : Plan de constructibilité	p.19
Fiche 2 : Implantation des constructions	p.21
Fiche 3 : Volumétrie des constructions	p.26
Fiche 4 : Toitures	p.27
Fiche 5 : Aspect extérieur des constructions	p.28
Fiche 6 : Guide des couleurs - Nuancier	p.30
Fiche 7 : Guide des couleurs - Nuancier menuiseries et volets	p.33
Fiche 8 : Traitement des limites - Clôtures	p.36
Fiche 9 : Les enclaves de stationnement	p.44
Fiche 10 : Inscription du bâti dans la pente – Aménagement extérieur	p.45
Fiche 11 : Gestion des dénivelés en limites de lots	p.46
Fiche 12 : Mesures particulières concernant les jardins	p.47
Fiche 13 : Performances énergétiques	p.48
Fiche 14 : Qualité environnementale	p.51

Envoyé en préfecture le 18/09/2025
Reçu en préfecture le 18/09/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250915-2025_09_15_01-DE

> Mode d'emploi des fiches thématiques

Ces fiches thématiques (Fiches 1 à 14) pédagogiques favoriseront la compréhension des objectifs et intentions mises en place sur le quartier. L'objectif est d'encadrer chaque projet de maison pour s'assurer de son insertion dans le nouveau quartier et de sa bonne intégration à la topographie.

Envoyé en préfecture le 18/09/2025
Reçu en préfecture le 18/09/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250915-2025_09_15_01-DE

Pour assurer une bonne gestion de la topographie et garantir une implantation des maisons en bonne cohérence avec son contexte et permettre un aménagement du jardin maîtrisé, les caractéristiques du terrain et le dénivelé sera à prendre en compte pour limiter le plus possible les remblais et les déblais :

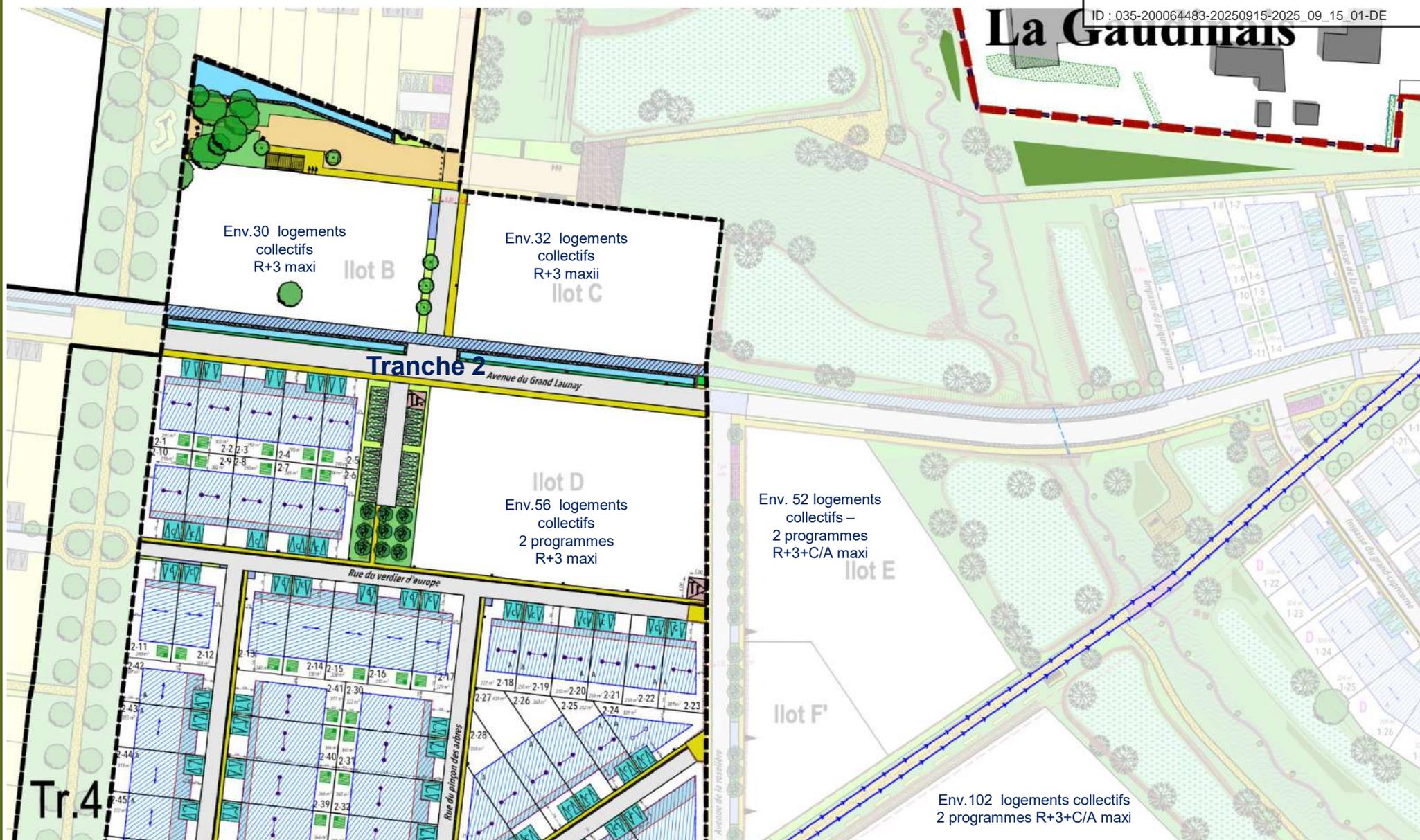
Les points suivants seront précisés :

- Niveau voirie finie accès terrain (aux angles de l'enclave privative dédiée au stationnement)
- Pente montante ou descendante de l'enclave non close (% de la pente). Celle-ci sera soumise à l'architecte urbaniste et à la paysagiste de la ZAC pour validation.
- Cote (NGF) RDC et garage
- Cote (NGF) terrasse, remblais /déblais possibles des terres
- Soutènements autorisés au niveau des terrasses comme pour les jardins selon les principes et mis en œuvre et définis dans le présent CRAPE.
- Principes de clôture autorisant ou non le soutènement.

La coupe profil du permis de construire PCMI 3 précisera les cotes d'implantation altimétriques (côtes NGF) des RDC/garage/terrasse et illustra l'accroche avec le terrain naturel en limite de propriété. Cette approche sensibilisera l'acquéreur à mettre en œuvre le bon respect des règles définies au PC, ainsi qu'à la bonne exécution et réalisation des travaux d'aménagement du jardin et la réalisation des clôtures à terme.

3. PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS

La Gaumais



 Toiture à 2 pentes. Sens de faîtage à respecter
 Toiture terrasse ou mono-pente.



Objectifs :

- Proposer et afficher des formes innovantes respectueuses de l'identité de Châteaugiron tendant vers des performances énergétiques.
- Composer un ensemble architectural cohérent et le plus compact possible.
- Rechercher des solutions ingénieuses dans un souci de qualité des espaces.
- Personnaliser les projets et offrir une diversité des volumes en exprimant une hiérarchie des éléments de construction entre le volume principal et les volumes secondaires.
- Limiter les volumes aux dimensions excessives et présentant des volumes déséquilibrés.

Prescriptions :

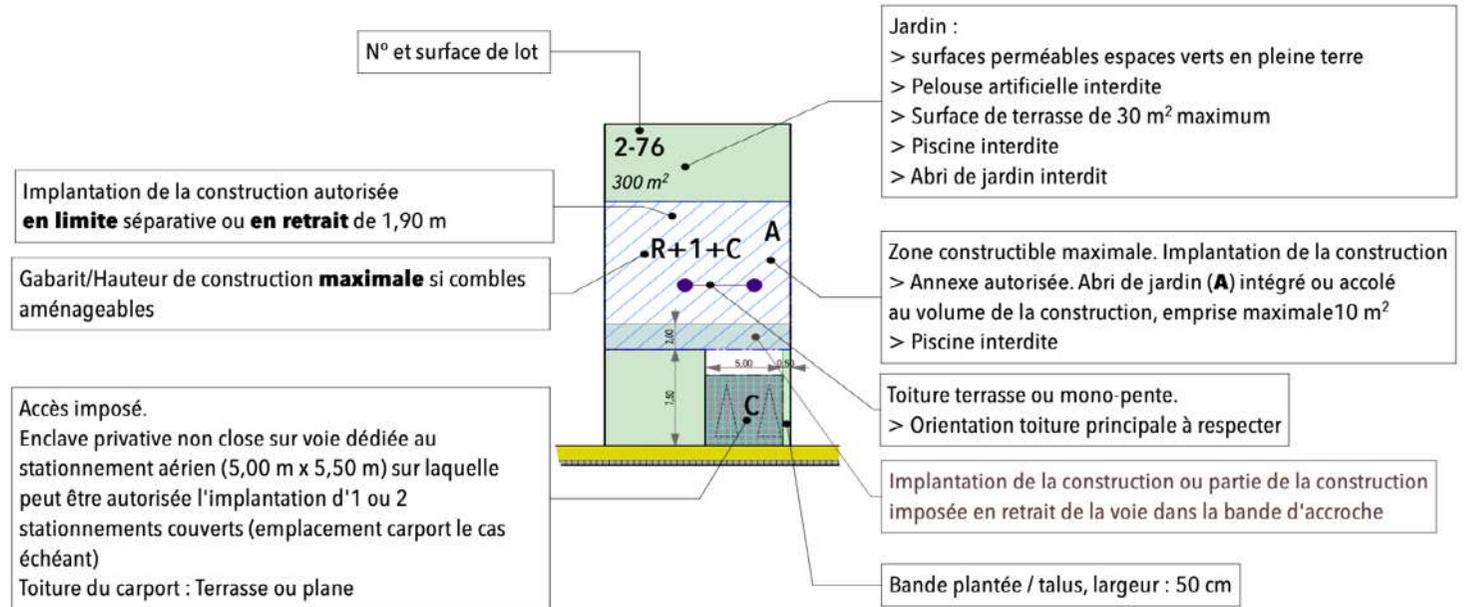
1. Implantation des constructions y compris les annexes.

• Cas 1 :

Principes retenus : Lots 2-18 à 2-29, 2-35, 2-36, 2-55 à 2-60, 2-68 à 2-86

- ✓ Implantation dans la zone constructible.
- ✓ Bande d'accroche de la construction imposée.
- ✓ Orientation des sens de faitage et des typologies de toiture à respecter
- ✓ Maîtriser la localisation et l'emprise au sol des annexes autorisées A et C :

- implantation de l'abri de jardin intégré ou accolé (A) à la construction.



Lots 2-24 , 2-78 et 2-87 : L'orientation du sens de faitage ou de la hauteur de façade n'est pas imposée pour la toiture mono-pente

- Le carport (C) s'implantera sur l'enclave privative non close excepté pour le lot 2-87

Nota : Dans tous les cas les acquéreurs et concepteurs devront se reporter au plan de vente du géomètre

Prescriptions :

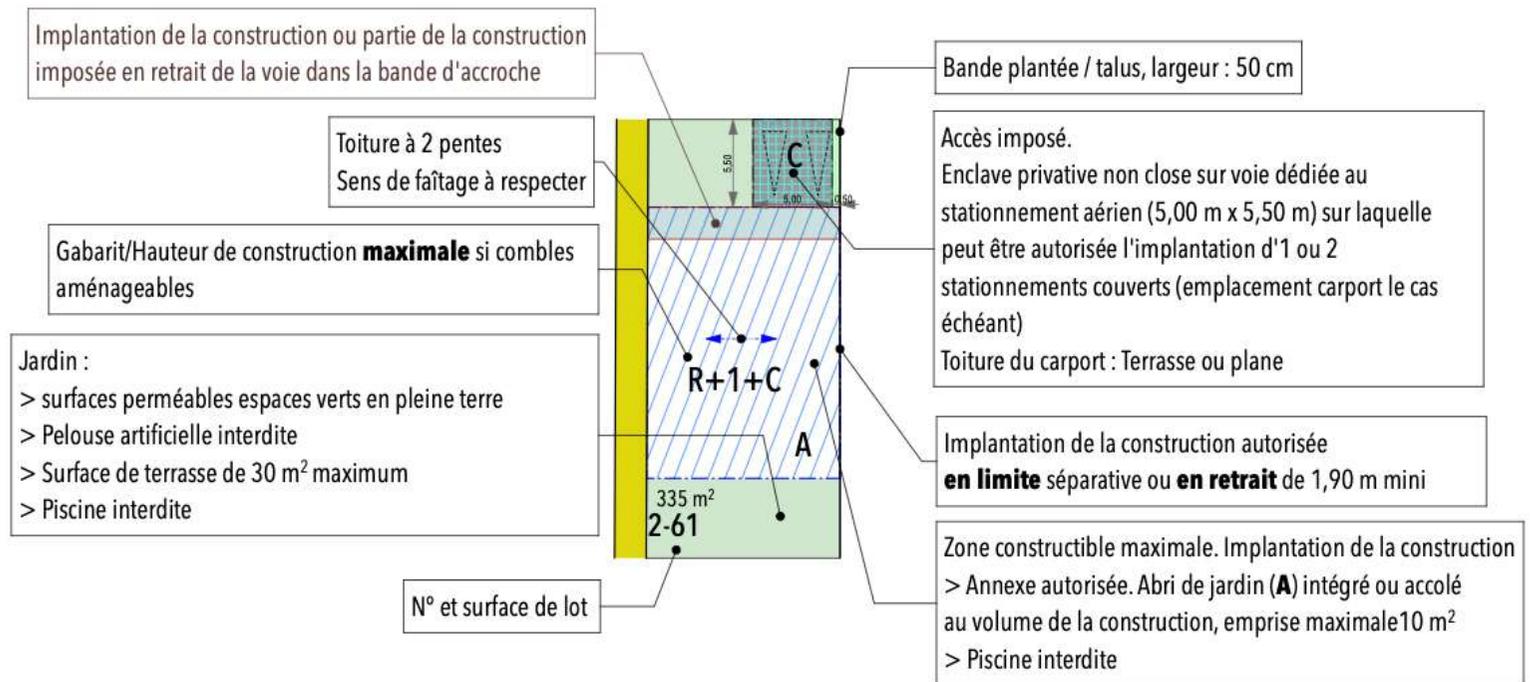
1. Implantation des constructions y compris les annexes.

- Cas 2 :

Principes retenus : Lots 2-42 à 2-50, 2-61 à 2-67

- ✓ Implantation dans la zone constructible.
- ✓ Bande d'accroche de la construction imposée.
- ✓ Orientation des sens de faîtage et des typologies de toiture à respecter
- ✓ Maîtriser la localisation et l'emprise au sol des annexes autorisées A et C :

- implantation de l'abri de jardin intégré ou accolé (A) à la construction.



- Le carport (C) s'implantera sur l'enclave privative non close.

Nota : Dans tous les cas les acquéreurs et concepteurs devront se reporter au plan de vente du géomètre

Prescriptions :

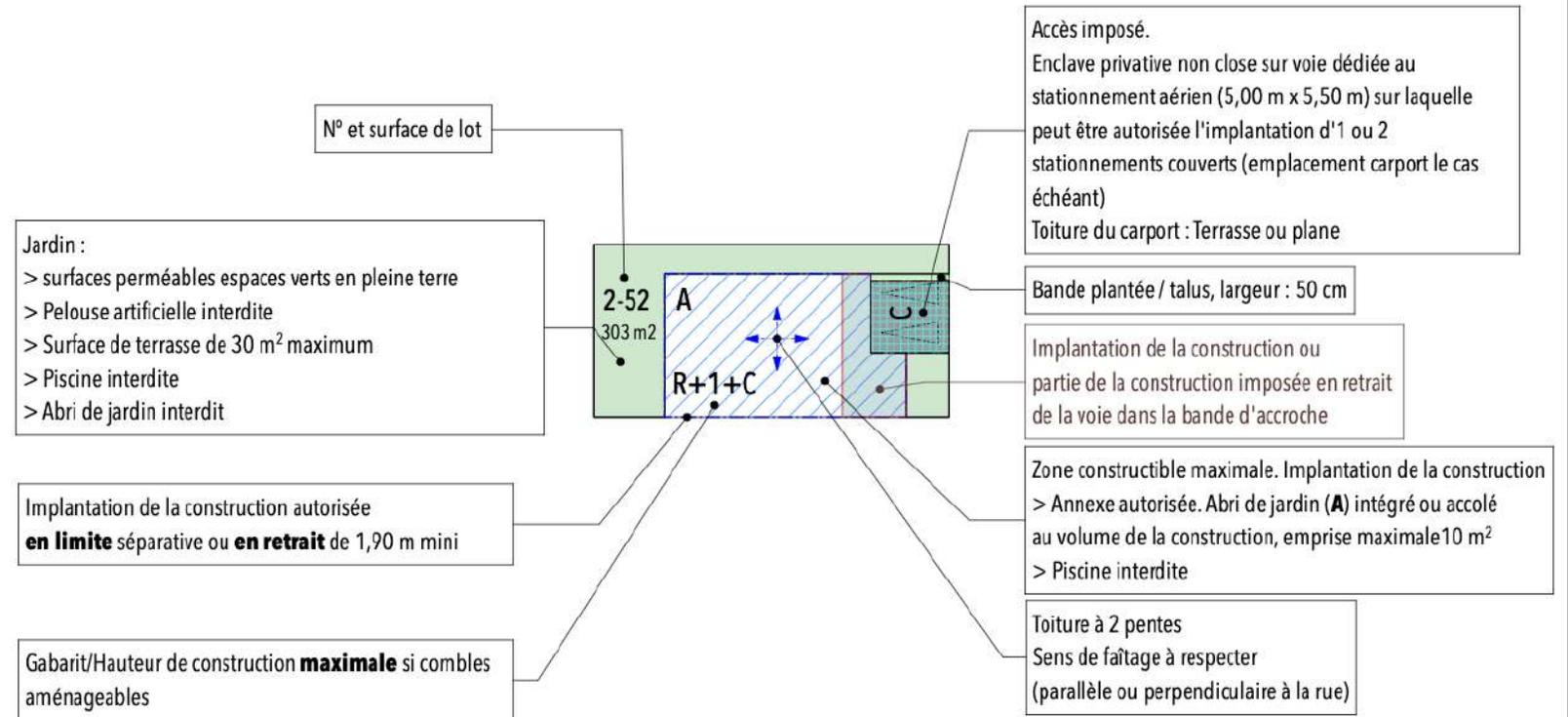
1. Implantation des constructions y compris les annexes.

• Cas 3 :

Principes retenus : Lots 2-51 à 2-54

- ✓ Implantation dans la zone constructible.
- ✓ Bande d'accroche de la construction imposée.
- ✓ Orientation des sens de faîtage et des typologies de toiture à respecter (parallèle ou perpendiculaire à la voie d'accès)
- ✓ Maîtriser la localisation et l'emprise au sol des annexes autorisées A et C :

- implantation de l'abri de jardin intégré ou accolé (A) à la construction.



- Le carport (C) s'implantera sur l'enclave privative non close.

Nota : Dans tous les cas les acquéreurs et concepteurs devront se reporter au plan de vente du géomètre