

Dossier de réalisation ZAC « Le Grand Launay »

I. NOTICE DE PRÉSENTATION	1	III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE	53
1. Introduction	2	1. Introduction	54
2. Contexte général de l'opération	3	2. Le projet d'équipements d'infrastructure propres à l'opération	55
<input type="checkbox"/> Développement historique de la commune	3	<input type="checkbox"/> Les équipements	55
<input type="checkbox"/> Composition urbaine	4	<input type="checkbox"/> La voirie - les espaces verts - les réseaux	55
<input type="checkbox"/> Choix du site du Grand Launay	5	<input type="checkbox"/> Les espaces publics, espaces verts et récréatifs	55
<input type="checkbox"/> Développement démographique et logement	6	<input type="checkbox"/> Les réseaux	60
<input type="checkbox"/> Documents supra-communaux.....	7	3. Le projet d'équipements de superstructure propres à l'opération	69
<input type="checkbox"/> Historique de la ZAC	8	4. Les équipements connexes à la ZAC	70
3. État actuel du site	9	5. Le récapitulatif du programme des équipements publics	71
<input type="checkbox"/> La localisation du projet	9		
<input type="checkbox"/> L'environnement du projet	10	IV. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS	72
<input type="checkbox"/> Les accès et dessertes	14	1. Estimation prévisionnelle des dépenses	73
<input type="checkbox"/> Les réseaux	15	2. Estimation prévisionnelle des recettes	74
4. Projet d'aménagement	19	3. Participations au financement des équipements publics	74
<input type="checkbox"/> Intentions	19	4. Tableau de financement échelonné dans le temps	76
<input type="checkbox"/> Parti d'aménagement retenu	19		
<input type="checkbox"/> Programme	44		
<input type="checkbox"/> Calendrier et concertation	47		
II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER DANS LA ZONE	48		
1. Le programme global des constructions	49		
2. Le plan de programme des constructions	50		
3. Le plan de découpage prévisionnel par tranches de réalisation	52		

Dossier de réalisation ZAC « Le Grand Launay »

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Contexte général de l'opération
3. État actuel du site
4. Projet d'aménagement



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

1. Introduction

Afin de répondre à une forte demande en logements, liée à son statut de pôle structurant de bassin de vie comme identifié au SCoT du Pays de Rennes, la ville de Châteaugiron poursuit un développement urbain équilibré et maîtrisé entre son centre-ville (11 secteurs ciblés en renouvellement urbain) et ses nouveaux quartiers en extension, principalement la ZAC du Grand Launay.

Cette opération forme une interface entre un quartier-village résidentiel (Venèffles) au sud-est, les principaux équipements publics et services existants alentours, et l'une des entrées de ville majeure par le sud.

Le projet urbain du Grand Launay est également renforcé par l'implantation d'un nouveau pôle d'équipements publics (établissements scolaires, futur lycée, équipements sportifs actuels et futurs, Zéphyr et parcs de stationnement associés) à la porte sud de la ville, à proximité immédiate de la ZAC.

C'est précisément en connectant différentes entités jusque-là isolées (tissu urbain historique de Châteaugiron, centre commercial Univer, Venèffles, équipements) que le nouveau quartier du Grand Launay donne cohérence et compacité au territoire. Les liens avec le centre-ville et ses services seront renforcés par la réalisation de nouvelles infrastructures viaires et l'aménagement de liaisons douces (piétons et cyclistes), à travers le quartier et le vallon Saint-Médard.

Le projet du Grand Launay s'inscrit ainsi dans un nouveau rééquilibrage urbain par le sud et prend le relais de la ZAC de la Perdriots (située à l'est du Grand Launay).

Sa localisation entre ville et campagne a porté le parti-pris urbain et paysager du projet vers un aménagement durable privilégiant une gestion écologique des espaces publics et le respect de l'environnement. Cela se traduit notamment par la requalification du vallon et du ruisseau Saint-Médard, ainsi que par l'aménagement d'un « parc agricole » en rive nord de la ZAC, développant des pratiques « agro-urbaines » accessibles aux futurs habitants.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans une démarche environnementale forte et d'aménagement durable. La ZAC a été élaborée en suivant les enjeux du label EcoQuartier. Ce label s'est recentré sur d'autres types de développement et le projet s'est fortement axé autour de la renaturation du ruisseau du Saint-Médard.

De ce fait, le label Habitat et Qualité de Vie, privilégiant la convivialité urbaine et la qualité environnementale du projet est plus adapté. La ZAC s'engage donc dans cette labellisation et respectera ses engagements.

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

2. Contexte général de l'opération

□ Développement historique de la commune

L'origine de la ville autour d'un site primitif (relief, cours d'eau, orientation des axes et des chemins) n'échappe pas au développement de Châteaugiron. Elle est marquée par la coupure naturelle de la vallée de l'Yaigne, encaissée et prégnante en terme de paysage et de milieu sensible et de la vallée ouverte de la Seiche au sud.

La ville se caractérise par un paysage et un maillage bocager peu fragmentés sur les reliefs sud, composés de vastes parcelles agricoles. Elle s'inscrit dans une lecture et un fonctionnement en coulisses parallèles à la vallée organisée selon une orientation est/ouest. La vallée de l'Yaigne n'a pas été un frein au développement de la ville, grâce aux ponts et traverses mis en œuvre (Pont Saint-Nicolas, ...) réalisant les traits d'union nord-sud, excepté le nord-est du territoire où les contraintes du relief et notamment les fortes pentes ont freiné le développement urbain. À noter également, l'existence d'un milieu bocager préservé et d'intérêt pour la biodiversité. Le remembrement y a été moins prégnant. La protection du maillage bocager environnant est affichée au PADD.

L'agglomération est traversée par un réseau de voies importantes, développé en étoile (D34, D92, D234) en favorisant un développement radioconcentrique.

À partir de la cité médiévale, la ville s'est progressivement développée sur les points hauts du nord vers le sud jusqu'au milieu du 19^{ème} siècle, pour s'étendre au 20^{ème} siècle sur les reliefs plus doux et les plateaux.

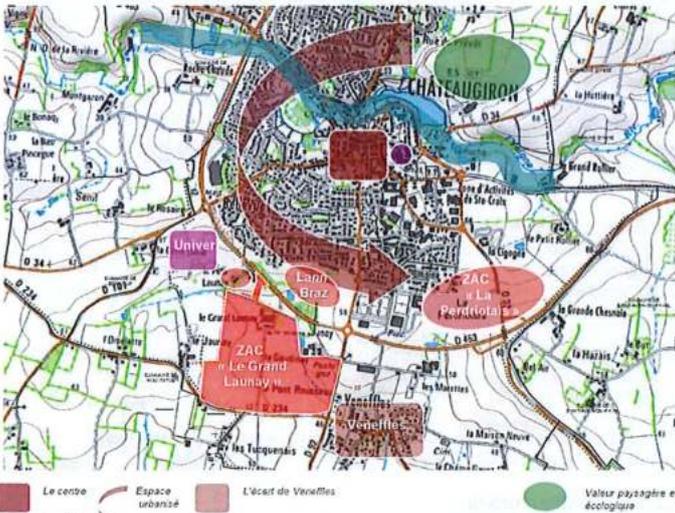
La fusion des territoires rattachés à Châteaugiron en 1971, va offrir un nouveau territoire au développement urbain à la ville, sous la forme de lotissements implantés sur la zone rurale sud des anciennes communes de Veneffles, Domloup et Noyal-sur-Vilaine.

L'agglomération s'est ainsi constituée un espace urbain homogène composé du noyau historique autour de son château et donjon, campés sur un promontoire, le quartier des halles et ses faubourgs développés le long des axes routiers historiques (rue de Rennes, rue Dorel...) et les crêtes (Sainte Croix, ...).

La croissance urbaine continue et maîtrisée depuis les années 70 définit une silhouette urbaine ponctuée d'édifices historiques et de tissus pavillonnaires variés, gagnés sur les terres agricoles au cours des dernières décennies.

La création, en janvier 2017, de la commune nouvelle de Châteaugiron par le regroupement des communes d'Ossé et de Saint-Aubin-du-Pavail ouvre une nouvelle étape dans l'aménagement territorial.

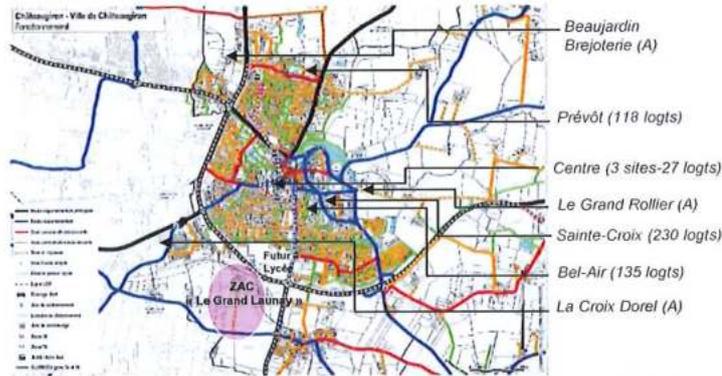
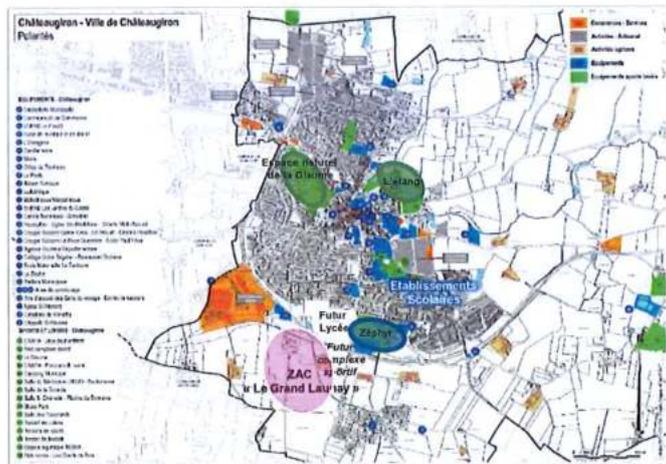
La ZAC dans la commune



La ZAC dans la commune nouvelle



La ZAC dans la commune déléguée



ZAC « Le Grand Launay » - Dossier de Réalisation – Mars 2022

ARCHIPOLE Urbanisme et Architecture - Aires paysagis Marion Galta - Ouest am

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

La ville est extrêmement bien équipée en services et équipements municipaux, sportifs, de loisirs, éducation, enfance, jeunesse, culture, patrimoine... et recense de très nombreuses associations sportives.

Les institutions emblématiques, comme la mairie installée au château, la poste, le trésor public, la gendarmerie, les équipements publics (médiathèque, ludothèque, école intercommunale de musique/danse/théâtre, le centre d'art « Les 3 CHA »), les salles de réunions associatives, mais aussi le pôle petite enfance, la piscine, les terrains de sports extérieurs, les skateparks et cinéma, sont implantés à proximité du secteur du Grand Launay.

Les établissements d'enseignement scolaires élémentaires et secondaires, d'accueil et de loisirs sont implantés plus au sud et renforcés de salles et terrains de sports, dojo, du centre aquatique intercommunal Inoxia et enfin, du Zéphyr, espace multifonctions associé au spectacle, théâtre, concert, musique (salle de spectacle de 600 places assises et salle de réunion, espace traiteur...).

La vallée de l'Yaigne et ses étangs, ainsi que l'espace naturel de la Glaume sont le support de loisirs, terrains multisports et de tennis, parcours santé CRAPA, cyclo cross...).

Par son positionnement, le site du Grand Launay bénéficie de la proximité des équipements publics majeurs de la ville.

Composition urbaine

La volonté de garantir un développement communal harmonieux et cohérent tout en respectant les perspectives démographiques et les besoins en nouveaux équipements, s'illustre dans les enjeux du PLU et les Hypothèses d'Aménagement et de Programmation (HAP) par secteur, de restructuration ou mutation, mis en place par la ville. Les projets en cours d'étude (ex : le site de Sainte-Croix, tissu artisanal appelé à évoluer progressivement en habitat...), illustrent la volonté de confortement d'une offre en centre-ville, en complément de l'offre en extension urbaine.

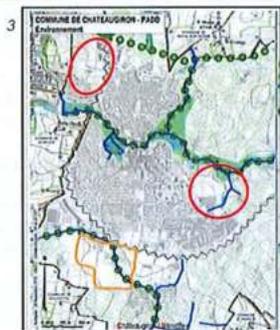
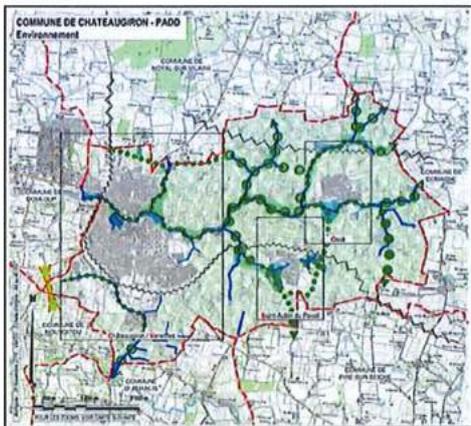
Le PLU révisé prévoit sur des temporalités différentes pour la commune déléguée, sept secteurs de mutation et de renouvellement urbain (environ 28 ha) :

- Habitat : 13,7 ha (environ 500 logements), Prévôt, Centre, Bel-Air, Sainte-Croix.
- Activités/équipement (A) : 14,3 ha, Beaujardin, Grand Rollier, Croix Dorel.

Le relais urbain pour retrouver de nouvelles polarités et accueillir de nouveaux habitants passe par de nouvelles orientations des limites du développement urbain au sud, à proximité d'équipements, services existants et futurs.



Illustration : Extrait du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) – Document graphique -



1-2 Illustrations : Extrait du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) – Document graphique Légende

3 Illustrations : Extrait du PADD – Document graphique – Zoom cartographie Environnement

ZAC « Le Grand Launay » - Dossier de Réalisation – Mars 2022

ARCHIPOLE Urbanisme et Architecture - Aires paysage Marion Gatta - Ouest am

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le 7 AVR. 2022

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

□ Choix du site du Grand Launay

Le PLU a également restitué 19 ha aux zones agricoles (A) et naturelles (N). Le choix du site du Grand Launay naît de la convergence de plusieurs critères :

- réglementaires et techniques,
- enjeux territoriaux et environnementaux,
- maîtrise du foncier et opportunité de l'arrêt de siège d'exploitation.

Le PADD du PLU de Châteaugiron a abordé la question des enjeux écologiques vis-à-vis de l'urbanisation. Il a notamment défini les espaces à protéger et à valoriser, qui sont portés sur les cartes ci-après extraites du PADD.

Si l'on rapproche ces cartes des orientations d'urbanisation du SCoT, on constate que celles situées au nord et à l'est de Châteaugiron, intersecteraient des zones de maillage bocager à préserver et à conforter dans les zones entourées en rouge sur la carte ci-contre :



C'est pourquoi, parmi les différentes options possibles, c'est le secteur du Grand Launay qui a été retenu pour un projet d'envergure, et ce, pour les deux raisons suivantes :

- Il est moins sensible sur le plan environnemental que les autres secteurs envisagés par le SCoT ;
- Sa taille significative permet de répondre de façon adaptée au besoin de logements et au PLH (en complément avec le renouvellement urbain) en évitant le mitage sur d'autres sites.

Il est également rappelé que les secteurs d'extension ont été retenus en fonction des opportunités liées à l'activité agricole. Ainsi, le site a également été choisi en raison de l'arrêt de l'activité du siège d'exploitation du Grand Launay alors que les parcelles situées de l'autre côté de la D92, au nord de Veneffles accueillent un siège d'exploitation en activité.

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

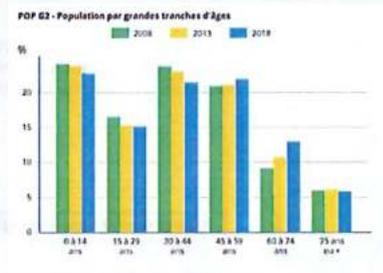
Source : Insee - Tableau population POP T1

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2018
Population	2 832	3 061	4 316	5 368	6 883	8 293	10 125
Densité moyenne (hab/km ²)	119,1	130,1	183,5	228,2	291,8	352,6	390,4

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
 Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.
 Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

Source : Insee - Tableau population POP G2



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographique au 01/01/2021.

Source : Insee - Tableau des résidences principales selon le type de logements POP G1



Ménages principaux communs avant 2018.
 Source : Insee, RP2018 exploitations principales, géographique au 01/01/2021.

□ Développement démographique et logement

■ Population

D'après les derniers chiffres de l'Insee, la population du département continue de progresser, avec une augmentation annuelle moyenne (d'environ + 0,8 %) de la capitale bretonne. La proximité avec Rennes explique la densification de la communauté de communes et le dynamisme de Châteaugiron et l'inscrit dans les 12 plus grandes communes brétiliennes. Châteaugiron fait partie des communes du département au seuil légèrement supérieur à 10 000 habitants.

Avec une population municipale de 10 125 (au 1^{er} janvier 2021), la population totale atteint 10 384 habitants (au 1^{er} janvier 2021 – source : Insee). Châteaugiron conserve son dynamisme et une croissance soutenue, et connaît une évolution annuelle moyenne de d'environ + 2,5 %.

La répartition de la population par tranches d'âges révèle cependant une tendance au vieillissement.

■ Évolution du nombre de logements par catégorie

En 2018, le nombre total de logements (catégories et types) est de 4 201, dont une part de résidences principales de 93,8 %. La part de logements collectifs représente 21,2 % et les maisons 78,7 % (source : Insee RP 2018). Entre 2016 et 2018, la part des logements collectifs a légèrement augmentée (+1,1%) au détriment de la maison individuelle (-0,8%).

La diminution de la taille des ménages à travers le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,53 (source : Insee RP 2018) et confirme une tendance à la baisse et un desserrement des ménages. Une partie de la production de nouveaux logements permettra de l'absorber.

Dans la production de logements de 2007 à 2018 (Châteaugiron historique), la part de logements collectifs représente 33,9 % et celle des logements individuels 66,1 %. Le logement aidé compte pour 24,6 % et le parc locatif comprend 226 logements sociaux. Il est à noter que, même si la tendance de logements collectifs est en augmentation, le nombre de maisons individuelles construites est encore extrêmement majoritaire.

La programmation de la ZAC du Grand Launay a été établie dans le respect des dispositions du PLH en vigueur. Le logement aidé sera ainsi favorisé.

Ces données reflètent une demande importante de nouveaux logements sur Châteaugiron. Pour répondre à cette demande, la ville comptabilise depuis 2007 plus de 1175 logements livrés.

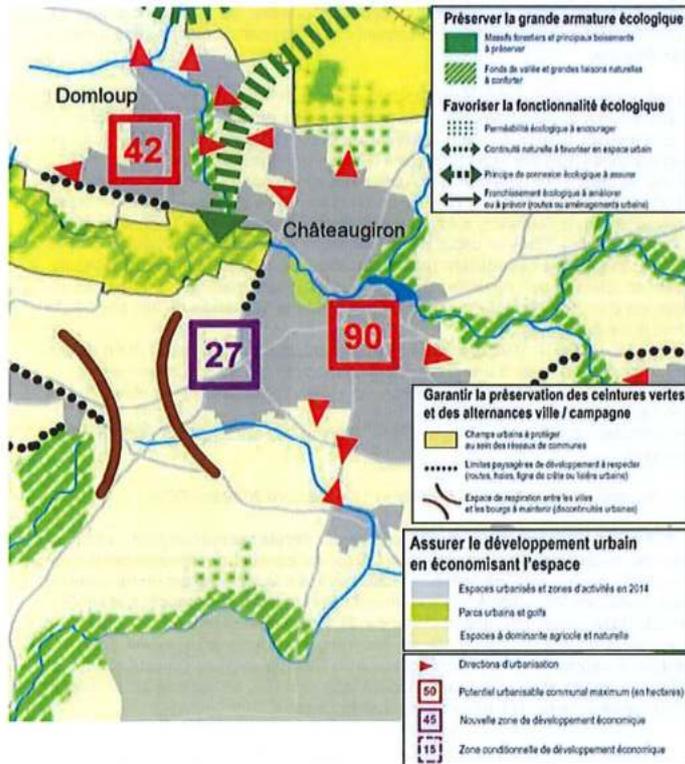
I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le **1 AVR. 2022**
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

Documents supra-communaux

Extrait du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) – Document graphique

Le DOO est opposable au PLU approuvé par délibération du 07/10/2019, ainsi qu'aux opérations d'aménagement, dont la ZAC.



Par son implantation, sa densité et sa programmation, la ZAC est en conformité avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes et du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Châteaugiron Communauté.

Le SCoT du Pays de Rennes

Le SCoT, approuvé le 29 mai 2015, planifie le développement urbain au sud de Châteaugiron en continuité de Lann Braz 4 et clôt l'urbanisation sud de la ville, conforté par le site de la Gaudinais nord fléché pour l'implantation du futur lycée sud de Rennes et d'un pôle d'équipements publics de sports et de loisirs. La limite au développement urbain, en continuité de Veneffes et du site commercial Univer, en bordure des départementales D463, D92 et D234 permet de préserver l'équilibre de l'armature des espaces naturels et agricoles et des espaces urbanisés, tout en maintenant de grandes coupures entre ville et campagne.

La surface opérationnelle de 32,7 ha retenue sur les 40,76 ha compris dans le périmètre de la ZAC est explicitée au stade du dossier de création. Les critères retenus pour le calcul de la densité sont ceux édictés par le SCoT. Sont ainsi déduits du calcul de la densité : les zones humides, le ruisseau Saint-Médard, les marges de recul des départementales et celles liées à la canalisation gaz, la ferme du Grand Launay et son allée cavalière pour 8,06 ha.

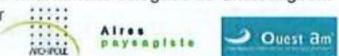
Le dossier de réalisation a dans un premier temps orienté la programmation à 30 logements/hectare (982 logements). Le confortement des enjeux environnementaux prioritaires de renaturation du ruisseau sur le bassin versant a nécessité de revoir l'emprise disponible pour les constructions et l'organisation urbaine du futur quartier. Le projet urbain a été revu afin de libérer du foncier et disposer de zones inondables en fond de vallon et remonter le lit du ruisseau sans compromettre les ouvrages hydrauliques, ni impacter les habitations. Cette approche a conduit à supprimer des îlots bâtis qui n'ont pu être totalement réinjectés dans le projet, portant le programme de constructions à 933 logements. Cette mesure d'évitement porte la densité à 28,5 logts/hectare. Cette démarche a été menée en concertation avec les acteurs dont la Préfecture et la densité de 28,5 logts/hectare est en cohérence avec le SCoT qui indique « tendre vers 30 logts/hectare ». Les secteurs de renouvellement urbain et d'extension urbaine ciblés au PLU absorberont des programmes d'une densité supérieure à hauteur de 50 logts environ (sur Ste-Croix / rue au Prévôt / Bel Air...).

Le PLH

La mise en adéquation de ces objectifs et du nouveau PLH 2018-2023, adopté le 16/05/2019 par le conseil communautaire du Pays de Châteaugiron Communauté, réaffirme le projet dans ses principes de densité et de mixité de logements, adapté à la diversité des besoins des ménages et au contexte local. Les objectifs de production de logements pour Châteaugiron devront atteindre sur cette période 600 logements (dont 450 libres et 150 aidés soit 25 % en locatif social et accession aidée) :

- 130 logements en production annuelle pour la commune nouvelle de Châteaugiron
- 100 logements en production annuelle pour la commune déléguée de Châteaugiron.

La ZAC contribuera à cette production à hauteur d'environ 80 logements par an.

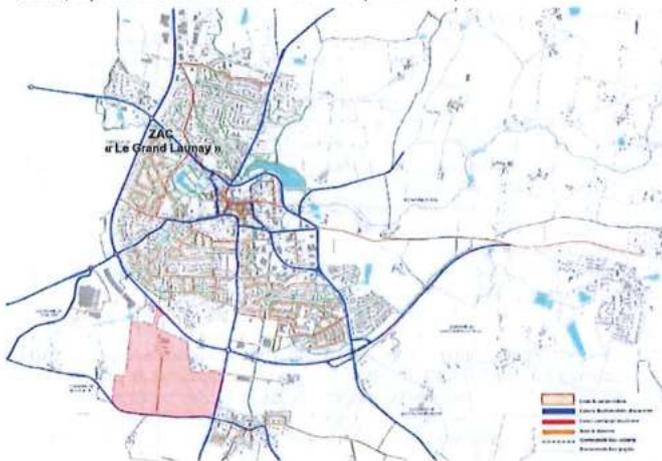


□ Historique de la ZAC

Par délibération du 17/12/2015, le Conseil Municipal a retenu le mode opératoire de la ZAC, pour réaliser son projet d'extension sud. Le lancement des études préalables à la création de la ZAC a été approuvé, et une consultation d'une équipe pluridisciplinaire a été lancée. Ces études ont permis d'identifier le potentiel d'aménagement du Grand Launay et de répondre aux objectifs d'accueil de la population en élaborant un projet de qualité répondant aux objectifs poursuivis par la Ville de Châteaugiron et son ambition affichée de réaliser un quartier durable.

En complément des opérations en mutation et de renouvellement urbain (14,3 ha) projetées sur Châteaugiron, la ZAC poursuit de façon cohérente l'organisation territoriale.

La commune a souhaité porter sur 15 ans, un projet d'aménagement innovant dans un cadre maîtrisé et proportionné aux besoins d'attraction de son territoire. L'offre d'habitat diversifiée et dense à proximité d'équipements et de services existants et futurs, répondra aux attentes des différents profils d'acquéreurs.



Périmètre de création

Le dossier de création a fait émerger les intentions d'aménagement et de programmation et permis de définir les contours du nouveau quartier en tenant compte de l'opportunité d'arrêt de l'activité agricole sur le site de la Gaudinays, tout en validant la viabilité économique et commerciale du projet. Il a permis d'identifier de nouveaux enjeux (le vallon et la ferme) et de proposer le renforcement et la préservation des habitats naturels et de la biodiversité.

Le projet est bordé par le ruisseau Saint-Médard et inclut d'importantes zones humides (2 ha). Le défi environnemental ambitieux de reméandrage du ruisseau Saint-Médard a permis de composer un projet urbain cohérent dans un cadre de vie qualitatif, tout en préservant les zones humides et en renforçant des zones inondables en fond de vallon. L'objectif est de créer vers Veneffles un quartier innovant, porteur de diversité et voué à accueillir principalement de l'habitat ainsi qu'un équipement de quartier central, ouvert au monde associatif et de l'enfance, ainsi que des espaces dédiés au travail (coworking, salles de réunion, etc.). Dans le cadre d'une démarche participative citoyenne, avec le soutien de la collectivité, des ateliers de concertation, composés des futurs habitants, seront mis en place pour recueillir leurs avis et prendre part au programme de l'aménagement d'un local en cœur de quartier, dont l'usage et le choix du lieu auront été définis pour la vie de quartier.

La société OCDL-LOCOSA (Groupe GIBOIRE) a été retenue en octobre 2019 en qualité d'aménageur de la ZAC, suite à une consultation menée par la Ville de Châteaugiron. Une équipe de maîtrise d'œuvre a été retenue pour monter le dossier de réalisation et assurer le suivi technique de l'opération. Elle est composée des membres suivants : Archipole (Architecte/urbaniste), Aires paysage (Paysagiste) et Ouest am' (BET VRD et environnement).

Le dossier de création de la ZAC a été validé le 16 décembre 2019 par DCM.

D'abord orienté sur un programme de 982 logements, depuis septembre 2020 à ce jour, le dossier de réalisation s'est adapté à la prise en compte de l'environnement et notamment des enjeux environnementaux prioritaires liés à la renaturation du ruisseau du St Médard. L'organisation urbaine et la programmation ont été recomposées et la ZAC présente 933 logements, soit une densité de 28,5 logements/hectare. Le travail de composition s'est attaché à une répartition des formes urbaines acceptables pour une ville telle que Châteaugiron (à hauteur d'environ 45% de logements en collectif et 55% en logements individuels) et à une mixité sociale des produits de logements présentés (25,5% de logements aidés et 74,5 % de logements libres).



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le 11 AVR. 2022

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

3. État actuel du site

□ La localisation du projet

En perpétuelle mutation sur près de 50 ans, le territoire de la commune de Châteaugiron s'étend pour former une commune nouvelle (fusion de plusieurs communes et regroupement de communes contiguës).

L'organisation spatiale, contenue par les nouveaux axes routiers créés, caractérise la nouvelle lecture de la ville, historiquement centrée autour de son château et sur les points hauts des versants de l'Yaigne. Le centre historique et patrimonial s'est agrandi de quartiers pavillonnaires périphériques à l'ouest puis vers le sud (Bel Air, Bellevue, Sainte-Croix, Lann Braz, La Perdiotais...). Désormais, cette organisation intègre la commune nouvelle avec les territoires d'Ossé et de Saint-Aubin-du-Pavail

La particularité géographique du territoire local tient au contraste de son relief, plus abrupt au nord et peu marqué au sud. Le site se caractérise par un vallon discret où s'écoule le petit ruisseau du Saint-Médard, affluent de la Seiche. Les pentes qui caractérisent ce relief sont faibles et régulières d'environ 4 % (dénivelé d'environ 12 mètres). Les versants sont orientés majoritairement nord/sud et suivent l'axe est/ouest du vallon. Ils bénéficient d'un bon ensoleillement. Le site du Grand Launay s'appuie sur ces coteaux et le talweg en fond de vallon, selon le même axe géographique.

Les parcelles agricoles cultivées inscrites dans le périmètre de la ZAC révèlent une campagne ouverte, formée de grandes parcelles remembrées et d'une maille bocagère quasiment inexistante. Aujourd'hui, subsiste au Grand Launay un très bel alignement de chênes qui partitionne le lieu et dont la présence révèle une perspective orientée vers la ferme du Grand Launay lovée dans le vallon.

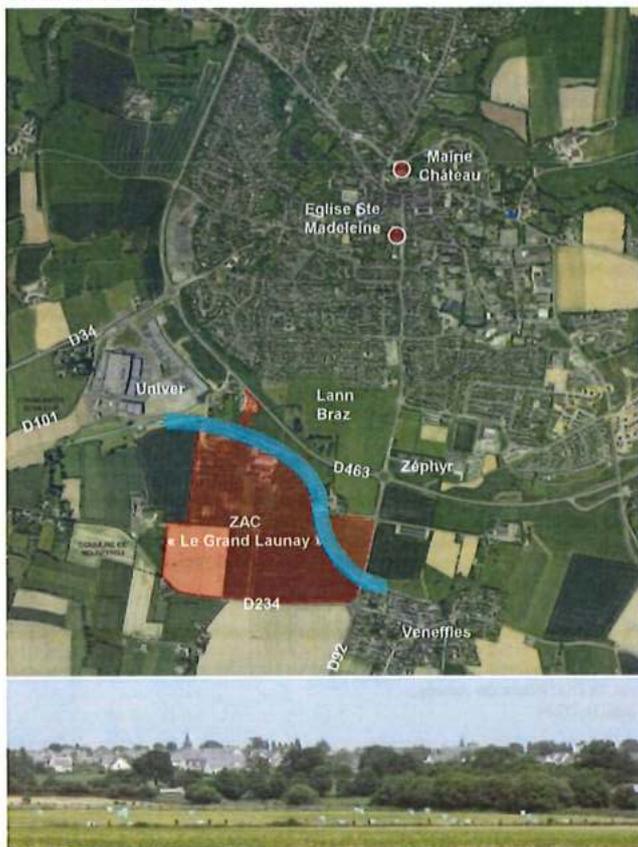
L'étude d'impact y révèle une végétation sans grande sensibilité floristique et une végétation de zones humides en fond de vallon.

Le territoire est traversé et distribué par d'importantes infrastructures ceinturant l'agglomération :

- Au sud-ouest, la D463 (boulevard urbain sud de l'agglomération) ;
- A l'est, la D92 (route de Janzé) ;
- Au sud, la D234.

La ZAC s'adosse au sud de la D463, en vis-à-vis du lotissement de Lann Braz 4 et du pôle d'équipements publics culturels et sportifs (Zéphyr, piscine, complexe sportif, futur lycée) et occupe une situation stratégique d'entrée de ville. Le bourg de Veneffles implanté le long du talweg du Saint-Médard, s'inscrit dans cette entité paysagère.

Plan de localisation de la ZAC



ZAC « Le Grand Launay » - Dossier de Réalisation – Mars 2022

ARCHIPOLE Urbanisme et Architecture – Aires paysage Mirion Gatto – Ouest am

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

□ L'environnement du projet

La ZAC s'étire sur des terrains agricoles situés sur la partie sud du territoire communal. Ce secteur est occupé par des champs cultivés en appui de l'écart de Veneffles et du site commercial Univer, ceinturée par un réseau de voies départementales, à savoir :

■ Des voiries structurantes qui encadrent le projet

- le boulevard urbain en bordure nord (D463) ;
 - en parallèle sud, la Départementale 234 (D234) ;
 - à l'est, l'axe historique Châteaugiron/Janzé (D92) ;
 - à l'ouest les routes de la Croix Dorel (D101) et la Vern-Sur-Seiche/Nouvoitou (D34).
- Son périmètre se dessine comme une entité homogène en lisière ville/campagne jouant le rôle de porte d'entrée de la ville sud arrivant de Janzé et Veneffles, incluant la trame verte et bleue du vallon Saint-Médard repérée comme milieu naturel d'intérêt local et enjeu de préservation de la biodiversité, bien que transformée et appauvrie par l'activité agricole.

Le site correspond actuellement à de vastes parcelles valorisées en agriculture (grandes cultures) et la présence du corps de ferme du Grand Launay. Il présente de par sa position centrale un enjeu stratégique de l'aménagement à proximité du futur pôle d'équipements de la Gaudiniais nord, autre enjeu particulièrement important du confortement du pôle d'équipements existants, associé à la future implantation du lycée et de la desserte en autocars qui lui sera associée.

La D463 est une voie de circulation structurante qui est aujourd'hui utilisée comme radiale entre la ville et la campagne. Elle supporte un trafic significatif. Une étude est actuellement menée par le Département.

Du sud, la D234 traverse la plaine cultivée et ménage des angles de vues « pittoresques » et des perspectives éloignées et partielles sur la ville, des repères verticaux et des vues sur les clochers. Elle se distingue par un gabarit étroit, aux accotements enherbés et dessert une campagne habitée, les Hautes Tucquenais, le Jaunay, l'Omelette, marquée de corps de fermes. Cet axe est utilisé en desserte locale pour éviter le trafic de la D463 pour rejoindre Nouvoitou ou Univer et se caractérise par des espaces ouverts en premier plan sur la ZAC.

A l'est, la D92 est un axe au tracé rectiligne et peu urbanisé du fait de son implantation en campagne. Voie entrante, elle se prolonge par l'Avenue Pierre Le Treut vers le centre. Des séquences très hétérogènes sont imputables à son parcours linéaire. L'opération se rattache à la lisière urbaine de Veneffles et se connecte à Univer par le vallon Saint-Médard. Elle est bordée de dessertes locales favorables à la création de nouveaux accès.

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 17 AVR. 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE



Venefles - Lann Braz - Zéphyr - Terrains de sports



Le Bourg de Venefles



Giratoire - Terrain du futur lycée - Entrée sud



Depuis Univer



Connexion depuis Univer



Connexion
Chemin du temple

■ Un projet connecté à son environnement naturel et urbain

Le quartier a pour objectif de proposer des logements pour tous dans un cadre de vie de qualité, tout en limitant son empreinte écologique.

Il s'appuie sur les caractéristiques locales paysagères, urbaines et environnementales :

- Le programme d'aménagement intègre une part importante d'espaces naturels pour y valoriser leurs fonctions : thermiques, sanitaires et environnementales.
- Une trame verte et bleue, support de biodiversité et de réduction des îlots de chaleur, prolongement au sein du quartier du ruisseau Saint-Médard existant au départ de « Le Jaunay » (au sud du centre commercial Univer) et traversant le bourg de Venefles implanté au creux du talweg du ruisseau Saint-Médard.
- L'aménagement d'un parc agricole (hors ZAC) dans le prolongement et la continuité du « Petit Launay » en bordure de la D463 et son recul inexploité.
- L'intégration du tissu ancien au nord et à l'est s'effectue à travers un travail de couture privilégiant l'implantation de maisons individuelles à leur contact et en vis-à-vis.
- L'optimisation d'une exposition favorable en appui du relief, sur les versants et le plateau, au regard de la ville.
- Un projet de territoire pensé et connecté à la ville, ses quartiers résidentiels limitrophes existants et nouvellement étendus (ex : Lann Braz 4), le bourg de Venefles et l'habitat ancien intégré et valorisé en tant que patrimoine.
- Un projet organisé et articulé autour du dynamisme et des performances des services publics pour les habitants, à travers les équipements publics actuels et futurs, proches et accessibles, culturels, scolaires et sportifs, (le Zéphyr, les écoles maternelles et élémentaires, l'ensemble scolaire Sainte-Croix, le collège Victor Ségalen, le futur lycée (1500 élèves), la piscine, les terrains de sports...) et commerciaux (Univer...).
- Les conditions créées pour prolonger et développer les mobilités douces et permettre aux habitants de circuler à pied ou à vélo afin de rejoindre les services et les différents pôles d'activités (voies cyclables, voie verte, passage souterrain...).

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

■ La typologie bâtie

La campagne est habitée de hameaux et corps de ferme traditionnels et isolés inscrits dans le relief.

La morphologie du tissu urbain environnant se compose d'un tissu rural ancien épars et de corps de fermes construits en moellons/schiste/grès et terre, caractéristiques du territoire rural local.

Sur Veneffles, l'entrée du village est relativement classique, issue de lotissements plus récents venus s'étirer jusqu'au croisement des départementales et étoffer le centre historique autour de l'église. (Photo 1)

Le tissu pavillonnaire discontinu s'organise selon une pluralité de formes urbaines hétérogènes, de terrains bâtis isolés et de lotissements anciens et plus récents.

De faible densité, l'habitat individuel est implanté au centre de grands terrains, héritage des normes réglementaires passées (surfaces moyennes des parcelles comprises entre 600 et 1 600 m²).

Cette morphologie s'explique aussi par l'héritage communal, lorsque le village n'était pas encore rattaché à Châteaugiron.

Le parcellaire en vis-à-vis en bordure de la ZAC est composé de champs cultivés.

• Veneffles et le cœur de village

L'organisation structurée avec alignement ou mitoyenneté, autour de l'église souligne un tissu ancien mixte qui s'est implanté le long de la rue Saint-Médard, parallèle au ruisseau, rue principale de Veneffles et prolongement de la D234. Sa relation au site est liée à la géographie et à l'organisation du parcellaire qui lui tourne le dos.

• La ferme du Grand Launay (Photos 2-3) :

Repérable par son allée bordée de chênes centenaires qui mène à la ferme, composée d'un bâtiment logis et de ses corps annexes autour de sa cour, réalisés en terre/grès et schiste plus traditionnel et de bâtiments agricoles imbriqués (écuries, dépendances...) et de bâtiments spécialisés de type hangars.

• La ferme de la Gaudinais (Photo 4) :

Isolée et composée de 5 bâtiments principaux (logis et annexes) insérés dans une alcôve paysagère.

• Le Petit Launay (Photos 5) :

Composé de bâtiments en pisé.



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

6 Les Hautes Tucquenais



Repérage des franges et vues



- **Les Hautes Tucquenais (photo 6) :**
 Une typologie de bâti rural qui se compose de plusieurs bâtis traditionnels, organisés autour des chemins d'accès sur un tissu peu resserré. Cet effet de « porte verte » cadre la lisière de la ZAC.

■ Les franges et les coutures urbaines

Elles se lisent à deux échelles sur le site, le bâti et le non bâti :

- **Les lisières bâties existantes**
 Elles se composent des silhouettes bâties sur l'entrée du village de Veneffles le long de la D92 et représentent aujourd'hui une proximité visuelle forte, qui tient à la nature du relief et des terrains cultivés sur le périmètre de la ZAC.

Les objectifs mis en place pour le remaillage de la ZAC avec le tissu existant et tout particulièrement vers le site commercial Univer, consistent à maintenir des porosités et des connexions au quartier pour instaurer des relations inter-quartiers.

- **Les lisières naturelles**
 Le réseau départemental participe largement à la découverte des lisières avec le quartier. Deux lisières périphériques, la D92 et la D234. La première est une liaison historique (route Janzé/Veneffles) vers le centre. Son profil généreux en rase campagne est renforcé par les marges de recul et son emprise large et rectiligne. L'intersection de ces deux départementales marque l'entrée de Veneffles. L'articulation avec les espaces agricoles cultivés constitue une frange rurale « ouverte » sur le grand paysage qui assure une transition douce entre l'entrée de la ville et la campagne.

La route est encaissée sur la séquence du vallon au chemin de la Gaudinais (vers le giratoire).

La D463 de par sa largeur et sa fréquentation est un axe important dans la ville. Aujourd'hui il est utilisé comme « radiale » périurbaine et échanges entre ville et campagne. Il laisse peu d'ouvertures visuelles sur le site, excepté la séquence d'arrivée sur le giratoire. La vocation de cet axe en boulevard urbain participera à son insertion urbaine et à l'amélioration de la sécurité et particulièrement à la régulation des accès pour maîtriser l'entrée du futur quartier.

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

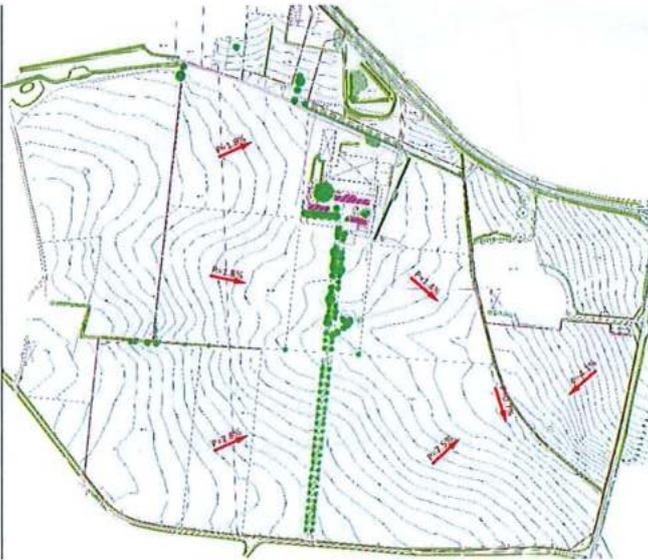
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR. 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

□ Les réseaux

■ Topographie et principes généraux d'écoulement

La zone est située dans un fond de vallon marqué par la présence du ruisseau Saint-Médard, qui transite au point bas.
 La topographie sur le site de la ZAC est régulière, la pente moyenne du site étant de l'ordre de 4 % moyen sur le versant est, et 2 % pour le versant ouest.
 L'ensemble des écoulements se trouvent dirigés vers le point bas situé au niveau du passage du ruisseau sous la route départementale n° 92 (D92).

Le relief - Les courbes de niveau



■ Réseaux des eaux usées

Plusieurs réseaux de collecte des eaux usées sont présents en périphérie de la ZAC. Le plus proche se trouve au niveau du village de Venefles, au croisement de la D92 et de la D234. Seulement le réseau est plutôt ancien, raccordé sur un poste de relèvement qui refoule les eaux collectées vers le centre-ville (disposant également d'un réseau assez ancien et dégradé).
 Le réseau des eaux usées le plus proche, et apte à accueillir les eaux provenant de l'opération, se trouve au croisement des D463 et D92 (rond-point de Rennes) distant de 1,9 km au nord-ouest du projet.

■ Réseaux des eaux pluviales

L'ensemble des eaux de ruissellement sera capté et dirigé vers des ouvrages de rétention situés en point bas du site. Ces ouvrages seront raccordés sur le ruisseau Saint-Médard qui transite dans le fond du vallon.



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

■ Réseau eau potable

L'alimentation en eau potable de la ZAC sera assurée depuis le réseaux existants situés sous la D92. Cette conduite est en PVC et de 160 mm de diamètre, jusqu'au carrefour La gaudinai/ chemin du temple, et se prolonge en diamètre 140mm vers le sud.

Le réseau d'eau potable sera dimensionné pour assurer la défense incendie de l'ensemble de l'opération et également alimenter en eau potable l'ensemble des Logements.

■ Réseau télécommunication

La ZAC sera alimentée depuis les réseaux de télécommunication aériens existants situés le long des D463 ou D92.



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

■ Réseau fibre optique

La desserte en fibre optique de la ZAC sera assurée depuis le réseau existant situé sur l'accotement au croisement des D92 et D463.

■ Réseaux électriques

L'alimentation électrique de la ZAC sera étudiée en lien avec les services d'ENEDIS et aura pour origine les réseaux existants situés à proximité de l'opération. Un réseau HTA est présent en limite sud-est de la ZAC, et alimentera plusieurs postes de transformation électrique répartis sur la zone.

La desserte basse tension sera assurée par un ensemble de postes de transformation électrique à créer que l'étude d'ENEDIS viendra préciser.



Plan basse tension



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

■ Réseaux électriques (suite)

Plan haute tension

■ Réseau gaz

L'alimentation en gaz de la ZAC sera assurée depuis la conduite de distribution existante située sur l'accotement de la D92.



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le

11 AVR. 2022

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

4. Projet d'aménagement

□ Intentions

La ZAC s'inscrit dans un territoire de projet pour lequel le PLU fixe des objectifs ambitieux en terme de logements, de fonctions complémentaires à l'habitat et d'environnement. Les principes de l'éco-quartier ont été suivis à travers les ambitions et engagements déjà signifiés et identifiés au dossier de création, puis validés au stade de la réalisation et notamment en terme d'environnement et de recours aux énergies renouvelables par l'anticipation de la RE 2020.

Les fondements principaux sont basés sur la mixité sociale et un cadre de vie agréable, impliquant des enjeux pluriels et des impacts sur le développement de la ville.

Les formes urbaines développées dans la ZAC sont composées d'îlots collectifs délimités par des espaces publics qui les fédèrent (avenue, rues, place, vallon ou espaces paysagers), et d'un tissu parcellaire plus représentatif de la diversité de la maison individuelle (maisons de ville compactes, en bande, ou groupées) organisé en lien étroit avec le tissu urbain existant et la campagne.

Cette modularité offre des typologies différenciées de l'habitat de tailles et de hauteurs différentes, jusqu'au R+3+C en centralité ou aux abords des espaces publics majeurs (centralité de quartier, équipements, rive ouest du vallon (pour près du tiers des collectifs programmés). Le choix de la compacité et de la continuité bâtie des collectifs en angle ou alignés sur voie au cœur du quartier, compose des îlots ouverts et « passants » et une occupation interne appropriée au jardin de pied d'immeuble par les futurs usagers. Cette morphologie ménage un ensoleillement favorable en variant la trame urbaine associée à une densité urbaine plus mesurée.

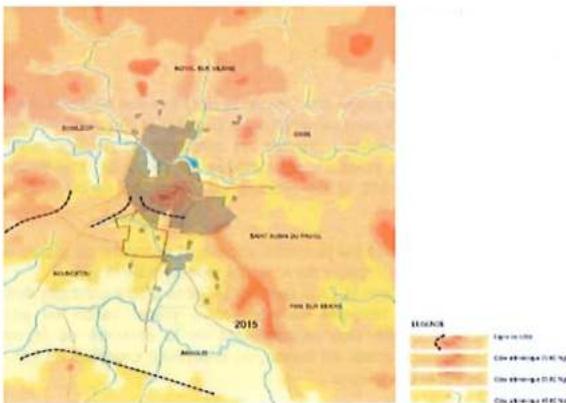
L'approche qualitative des espaces publics et l'attention portée aux espaces de transition et de prolongement des logements offrent un rapport d'échelle harmonieux entre les espaces construits et les espaces libres.

□ Parti d'aménagement retenu

■ Philosophie générale

La ZAC est conçue comme un quartier jardin ouvert vers le vallon, la ville, Veneffles et Univer et séquencée en îlots mixtes de tailles variables :

- une centralité en cœur de quartier ;
- des programmes de logements collectifs en bordure du vallon (environ 131 logements)
- des maisons individuelles dont la forme compacte privilégie la maison de ville autour de cours urbaines et le long des venelles, en transition douce avec la campagne et l'habitat isolé existant (Le Petit Launay, Le Jaunay, La Gaudinais).



■ Le parti paysager

➤ Penser la ville par le paysage et le tissu urbain

La municipalité a placé parmi ses principales priorités : l'aide à l'accession à la propriété et le respect de l'environnement. Ainsi, un soin particulier a été apporté au projet, de manière à l'intégrer dans une démarche de développement durable, plus respectueuse de l'environnement et de l'identité du paysage dans lequel il est implanté.

Le projet d'aménagement du futur quartier du Grand Launay porte, en effet, une réflexion à grande échelle qui reconnaît les atouts du grand paysage dans lequel s'est développée la ville de Châteaugiron.

Le site est localisé dans la vallée de la Seiche. Il s'inscrit dans un paysage façonné par la présence de l'eau et notamment par l'un des affluents de la Seiche, le ruisseau Saint-Médard. Au sud et à l'est, les horizons lointains voient se détacher les coteaux d'Amanlis et de Saint-Aubin-du-Pavail. Au nord du site, la ville de Châteaugiron et le centre commercial Univer constituent les limites proches du site.

Le futur site de projet est également inscrit dans un paysage très qualitatif constitué de terres cultivées, de bocages et de vergers. Ceux-ci ont néanmoins largement disparus en 1950 pour les vergers et lors du remembrement des années 1970 pour le bocage.

Le projet s'attachera à conserver le patrimoine végétal restant sur le site et notamment la double allée de chênes traversant celui-ci du nord au sud. Il s'attachera également à reconstituer un maillage arboré conséquent de vergers et de bocages aujourd'hui disparu.

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le 7 AVR. 2022

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

21

➤ La trame verte

Inscrit sur un territoire fortement remembré, le site ne comprend pas de maillage bocager structurant. Les vestiges du bocage et la double allée de chênes présents sur le site sont conservés. Certains arbres de cette allée, identifiés pour leur qualité de port, font l'objet d'une attention particulière dans leur intégration dans le quartier.

Le projet vise la reconstitution de corridors écologiques autrefois existants et connectés entre eux. En périphérie de quartier, des lisières boisées sont plantées. Elles sont reliées à des allées bocagères orientées nord-sud et est-ouest.

On distingue ainsi sur la limite ouest la reconstitution d'environ 970 ml de haies bocagères, et sur la limite est de l'opération, environ 700 ml de haies bocagères et de bosquets.

Des vergers autrefois existants sur le site sont reconstitués notamment en frange sud du projet. 6 000 m² de vergers sont ainsi replantés.

Le vallon Saint-Médard quant à lui est réinvesti de bosquets et d'une flore spécifique.

L'ensemble des voies est accompagné d'alignements discontinus d'arbres de moyenne, petite taille ou cépées. Des noues, massifs arbustifs et de vivaces accompagnent ces plantations arborées.

➤ La trame bleue

La topographie du site est définie par la présence du ruisseau Saint-Médard traversant le site suivant un axe nord-ouest, sud-est. Il en découle une topographie s'infléchissant vers cet axe, constituée de plusieurs petits versants alimentant les zones humides en point bas.

Le ruisseau Saint-Médard, présent sous la forme d'un fossé aujourd'hui, est remeandré et retrouve ses lits mineurs et majeurs. Inscrites dans ce vallon « reconfiguré », les zones humides font l'objet d'une attention particulière.

Le recueil des eaux pluviales dans le projet est assuré par la présence de noues de transit paysagées ou de fils d'eau minéraux inscrits le long ou au sein des voies. Ceux-ci acheminent les eaux de ruissellement en point bas vers les bassins de rétention et les zones humides pérennisées par cette alimentation.

En concertation avec le syndicat du bassin versant de la Seiche EPTB (Établissement Public Territorial du Bassin de la Vilaine), le projet définit des aménagements dans un esprit de protection et de mise en valeur du milieu.



La trame verte du projet -
Bocage, bosquets, alignements, vergers, massifs arbustifs
et de vivaces, prairies



La trame bleue -
Fils d'eau, noues, bassins, zones humides, mares et ruisseau

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

■ Le parti urbain

Le projet est structuré autour du vallon Saint-Médard situé en cœur de quartier, à 10 minutes à pied du centre-ville. Réserve d'espaces à caractères naturels exceptionnels en ville, le vallon se connecte aux quartiers proches et leurs équipements, au futur équipement de la Gaudinays nord, associé à l'arrivée du lycée en 2025 et met en lien le magasin de producteurs bio/locaux initié sur la ferme de la Gaudinays.

Le parti d'aménagement en îlots du projet urbain facilite les relations urbaines et les perspectives visuelles créées. Il y a à la fois un alignement sur rue ou en balcon sur le vallon et une respiration entre les collectifs implantés dans les îlots jardinés.

Les logements s'inscrivent dans des programmes à taille humaine et proposent une diversité de formes et d'architectures. Une qualité architecturale est attendue dans la conception des futurs projets pour proposer des architectures à la fois distinctes et soignées.

Afin de garantir l'unité du quartier, les masses bâties et les implantations seront traitées de manière cohérente entre les programmes. L'architecture des toits sera tout particulièrement étudiée du fait des vues engendrées par le relief et des co-visibilités.

Progressivement, le rapport d'échelle entretenu avec l'existant se décline en gabarits moins hauts avec des typologies de maisons.

Le projet proposé s'attache à défendre les valeurs suivantes :

- une qualité du cadre de vie ;
- des espaces de transition entre les échelles urbaines et humaines ;
- des logements bien orientés offrant des vues sur les espaces paysagers (vallon, cœurs d'îlots, rues, ruelles/venelles, cours urbaines, jardins, allées plantées et mail, jardins privatifs...);
- des logements traversants, aux orientations de façades différentes ;
- des bâtiments adaptés à la RE2020 en vigueur ;
- des orientations de parcelles favorables à la réalisation de bâtis bioclimatiques et la réalisation de logements avec un niveau passif recommandé.
- une démarche citoyenne menée avec les habitants sur l'usage de l'équipement.

Le parti d'aménagement est détaillé ci-après en cohérence entre architecture et paysage et se décline selon deux thématiques principales :

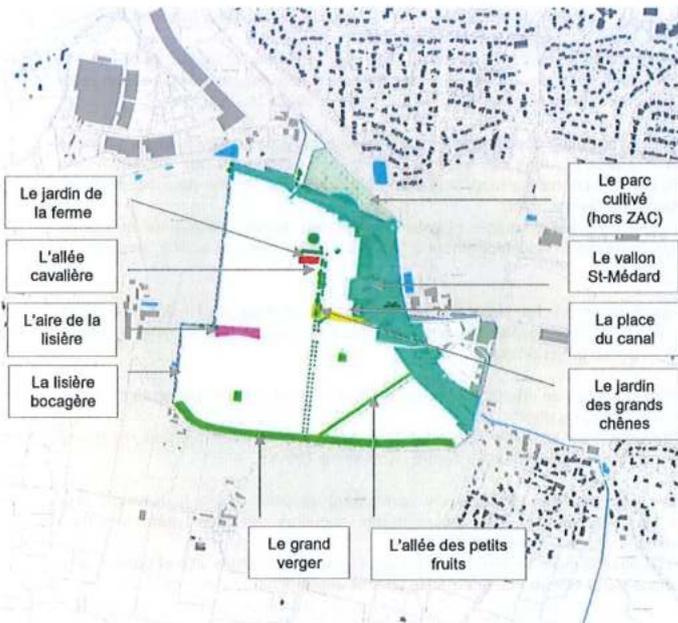
- les espaces publics ;
- le projet d'habitat.



- Limite de la ZAC
- Voles existantes
- ▬ Voles projetées
- Liabons doux projetés
- Arbres d'alignements projetés
- Ilots collectifs
- Ilots individuels

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR. 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE



■ Les espaces publics

➤ La trame publique

Sur les 40,76 ha aménagés de la ZAC, près de 19,35 ha appartiennent à la trame publique qui participe aux ambiances végétales du nouveau quartier.

Un des éléments phare de la trame est constitué du vallon Saint-Médard, armature structurante sur laquelle s'adosse le futur quartier du Grand Launay. Situé en limite nord et nord-est du futur quartier, espace traversant au sud-est, le vallon qualifie le projet, ses limites, et fédère des liaisons au contexte proche et au sein du projet. Au nord, il trouve un prolongement, par le parc cultivé (hors ZAC) lieu dédié aux productions locales.

Ouvert sur la ville et le quartier, il est connecté à l'ensemble des espaces publics du projet par un réseau de maillages doux.

D'est en ouest, on distingue alors « la place du canal », cœur de quartier, en proue sur le vallon. En interface avec « le jardin des grands chênes », jardin de jeux ancré à l'allée cavalière, la place du canal constitue un lieu de rencontre multigénérationnel.

Au centre du projet, « l'allée cavalière », double alignement de chênes traversant le futur quartier suivant un axe nord-sud, dessert l'équipement de la ferme du Grand Launay et « le jardin de la ferme », dédiée aux plus petits.

De l'est vers le sud-ouest, du vallon vers la limite sud du projet, « l'allée des petits fruits » mène au « grand verger » de fruits à croquer. En relais, on distingue également, ponctuant les quartiers sud-ouest et sud de l'opération, deux carrés de vergers.

A l'ouest, « la lisière bocagère » traversée par la piste cycles, est ponctuée en son milieu par « l'aire de la lisière », espace de jeux de plein air dédié au ballon et aux vélos.

Cette aire se connecte visuellement et physiquement directement au vallon par l'avenue du canal, axe principal est-ouest d'entrée sur le quartier.

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

➤ Le vallon Saint-Médard

Traversé par le ruisseau Saint-Médard à l'état de fossé aujourd'hui, le projet définit un espace naturel majeur où l'eau retrouve sa place.

Le reméandrage du ruisseau, le nouveau tracé d'un lit mineur et majeur pour celui-ci, couplé aux zones humides existantes et aux bassins nouvellement créés, redéfinissent un environnement propice au développement d'une nouvelle biodiversité.

Les bassins de rétention dédiés à la récolte des eaux pluviales du quartier sont conçus de façon à s'intégrer dans cet ensemble. Des pentes douces, au maximum 3/1, favorisent l'accès aux mares reconstituées, des limites plus tenues permettent de les surplomber et de les observer.

L'espace remodelé est paysagé, plantes hygrophiles, semis spécifiques et prairie, initient dès le départ le développement d'une flore locale riche et variée, adaptée au milieu.

D'une superficie de 6,6 ha, reconquis par le ruisseau et riche de l'installation d'une nouvelle faune et flore locale, le vallon constitue un vaste espace naturel auquel s'ancre le nouveau projet urbain.

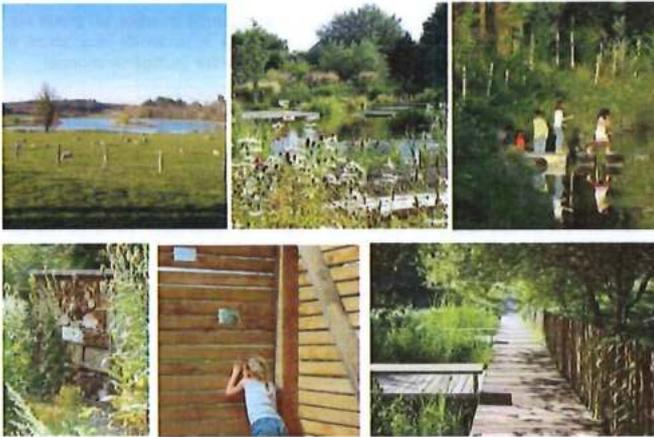
Ce quadrant nord-est, en interface avec la D463, la ville, et ses équipements qualifient la limite du nouveau quartier.

Espace traversant sur sa partie sud-est, il fédère les liaisons inter-quartiers, connecte le quartier à la ville, à Veneffles, au centre commercial Univer.

L'ensemble des cheminements doux y convergent, la piste cycles le traverse pour rejoindre les équipements, les établissements scolaires, le futur lycée, le centre aquatique de la ville de Châteaugiron.

Le vallon favorise la mobilité douce vers les équipements du centre-ville et génère ainsi des aménagements offrant une alternative au tout-automobile.

Nouveau support de biodiversité, le vallon qualifie, dessert, mais est aussi un lieu de découvertes et de ballades. Nouvel espace public naturel, favorisant le développement d'espèces végétales et de milieux propices à la biodiversité, il est ponctué d'aménagements de loisirs spécifiques, en vue de sensibiliser les habitants au milieu, dans le respect des habitats naturels et de la biodiversité (sentier pédagogique, observatoires à oiseaux, refuges, ruches...). Afin de protéger le milieu, certaines zones sont protégées et ne peuvent être foulées. Des observatoires permettent alors de regarder la faune et la flore à distance.



Paysages du vallon et ses aménagements spécifiques

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 71 AVR. 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

> Le vallon Saint-Médard - Le parc cultivé (hors ZAC)

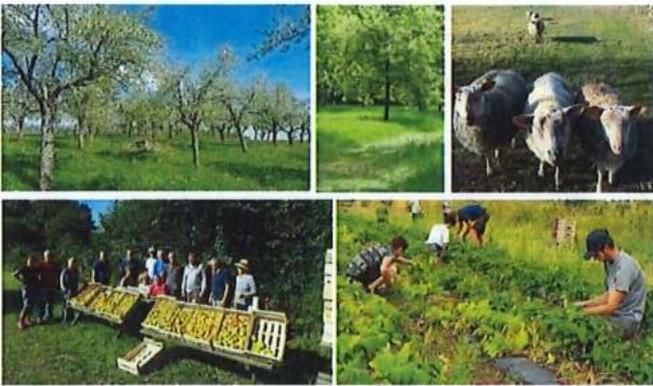
Le vallon Saint-Médard, espace naturel exceptionnel, pourra devenir à travers des activités pédagogiques permanentes ou temporaires, un support de projet concerté de développement durable et d'une démarche citoyenne.

Fédérateur de nouvelles pratiques et usages qui ne s'arrêtent pas au seul périmètre de la ZAC, il pourra et cela principalement sur sa partie nord, être le support de développement d'une agriculture de proximité encouragée par l'installation d'un collectif de producteurs bio/locaux projeté sur la ferme de la Gaudinai (hors ZAC).

Un « pôle maraîcher » pourrait ainsi trouver une place dans le site, conforté par le grand verger au sud et les jardins partagés situés dans l'allée des petits fruits.

En partenariat avec des associations, une « maison de la nature » pourrait utiliser l'une des annexes de la ferme pour héberger des ateliers liés à environnement (en lien avec les écoles, l'ALSH...).

Ces réflexions seront approfondies au stade avant-projet en étroite concertation avec les élus. Les premiers habitants pourront également y être associés, dans le cadre de la démarche citoyenne.



Le parc cultivé, lieu de production biologique



La place du canal



L'aire des grands chênes, l'allée cavalière et le jardin de la ferme

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

➤ La place du canal

La place du canal, piétonne, est un espace public important. Centre de gravité du cœur de quartier, elle concentre les animations majeures de rencontres et d'usages. Tenue sur sa limite nord, par le canal, elle pourra être ponctuée d'équipements, supports de sociabilité (jeu de boules, boîte à livres, ...) Elle s'étire à l'est vers le vallon sous la forme d'une estacade en bois, plateforme surplombant les zones humides. A l'ouest, en accroche à l'allée cavalière, elle est animée par l'aire des grands chênes.

➤ Le jardin des grands chênes

Le jardin des grands chênes est une aire de jeux valorisant la présence des chênes de l'allée cavalière. Elle comprend des équipements ludiques invitant à observer et découvrir les arbres majestueux.

Le jardin des grands chênes et la place du canal, par les usages et pratiques qu'ils proposent, définissent un lieu de convergence multi générationnel en cœur de quartier.

➤ L'allée cavalière

L'allée cavalière est constituée d'un double alignement de chênes présents sur le site. Dans le cadre du projet urbain, cette allée est mise à distance des futures habitations afin de la préserver. L'allée est un axe doux dédié aux cycles et aux promeneurs. Elle mène aux futurs équipements de la ferme du Grand Launay.

➤ Le jardin de la ferme

Le jardin de la ferme est situé à l'extrémité nord de l'allée cavalière, près de la grange, un des bâtiments patrimoniaux identifiés comme bâtiment d'intérêt.

Le jardin dédié aux plus petits comprend des jeux ludiques en bois autour du thème de la ferme. Une réflexion sera menée par les élus et les services de la Ville pour envisager l'utilisation de cet équipement dans le cadre du fonctionnement de l'ASLH.

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le **1 AVR. 2022**
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

L'allée des petits fruits et les vergers



➤ L'allée des petits fruits et les vergers

L'allée des petits fruits est un axe doux s'étirant du vallon vers le sud de l'opération. Cette allée s'inscrit sur une canalisation gaz (distribution).

De part et d'autre du chemin doux s'étirent des massifs gourmands de petits fruits.

Sur la frange sud du chemin, des jardins partagés, non loin des îlots collectifs, se succèdent et animent la ballade.

L'allée des petits fruits mène au grand verger, installé sur la limite sud de l'opération. Le grand verger met à distance les lots individuels, situés les plus au sud de l'opération, de la D92. Il confère au projet une façade champêtre à l'image des paysages de vergers d'autrefois présents sur le site.

Le verger est un lieu de convivialité où la cueillette des fruits à croquer est autorisée et libre. Il constitue également un corridor écologique est-ouest raccordant le vallon à la lisière bocagère ouest. La gestion différenciée de cet espace est propice à l'installation d'une petite faune et d'insectes pollinisateurs.

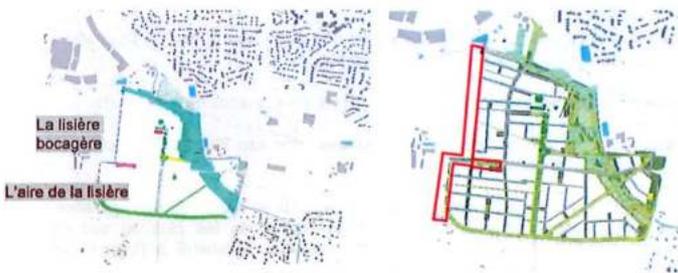
Le verger est ponctué de poches de stationnement intégrées entre les plantations. Des espaces ponctuellement clos peuvent être gérés par de l'éco-pâturage.

Le cheminement doux en site propre traverse le grand verger d'est en ouest.



Les vergers, les petits fruits, les jardins partagés et la piste cycles

La lisière bocagère et l'aire de la lisière



➤ La lisière bocagère

La lisière bocagère s'étire sur la limite ouest de l'opération et se retourne au nord le long des lots individuels. Elle est constituée d'une bande boisée pourvue de grands arbres et d'une strate arbustive de lisière. La lisière met à distance les lots individuels des cultures agricoles.

Par sa reconstitution, la lisière bocagère est un corridor écologique majeur de l'opération. Elle est longée sur sa limite est par la piste cycles en site propre.

On retrouve également une densité de plantations similaire à la lisière bocagère, en limite est du quartier. Cette frange qualifie l'entrée est de l'opération avant le franchissement du vallon.

➤ L'aire de la lisière

Ponctuant la lisière bocagère en son milieu, l'aire de la lisière est une aire de jeux traversée par la piste piétons /cycles. Elle propose un parcours ludique et favorise, par la mise à disposition d'un vaste espace ouvert et de mini buts, les jeux de ballons. L'aire de la lisière comprend également des tables de pique-nique, invitant à la pause.

L'aire de la lisière offre des perspectives visuelles est-ouest de la lisière vers le vallon et l'entrée de l'opération.



La lisière bocagère et l'aire de la lisière - Parcours vélos et jeux de ballons



- Voie primaire
- Voies de desserte
- Liaisons douces
- Voie primaire / Avenue canal
- Venelles ruelles
- Stationnements
- Voies secondaires
- Cours urbaines

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le **11 AVR. 2022**
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

■ Les espaces publics

➤ La trame viaire

La trame viaire est constituée d'un axe primaire structurant, orienté nord-sud qui s'infléchit suivant une orientation est-ouest. Ce tracé est-ouest correspond à celui de l'ancienne voie romaine traversant le site.

À cet axe primaire viennent se greffer au sud, deux axes secondaires nord-sud connectés eux-mêmes à des voies tertiaires, venelles ou cours urbaines.

Au nord de l'opération, les venelles et cours urbaines se connectent directement à l'axe primaire pour desservir les parcelles privées.

La voie primaire est dimensionnée de façon à permettre la circulation éventuelle de bus. Les gabarits des voies primaires, des axes secondaires et tertiaires ainsi que les girations au niveau des carrefours sont conçus de façon à faciliter le passage des camions de collecte des ordures ménagères.

Concernant les carrefours et plateaux, une attention particulière est portée au traitement de ceux-ci à l'interface des places, des liaisons douces et des différentes voies. Les marquages sont traités par un enrobé résine de teinte claire et accompagnés de mobiliers urbains favorisant la fluidité des flux piétons et vélos. Ces aménagements pacifient la circulation automobile.

La voie primaire : l'avenue du bocage



➤ La voie primaire : l'avenue du bocage

L'avenue du bocage constitue une séquence de l'axe principal de la ZAC.

On distingue en effet l'avenue du bocage qui s'étire du nord au sud et l'avenue du canal d'est en ouest.

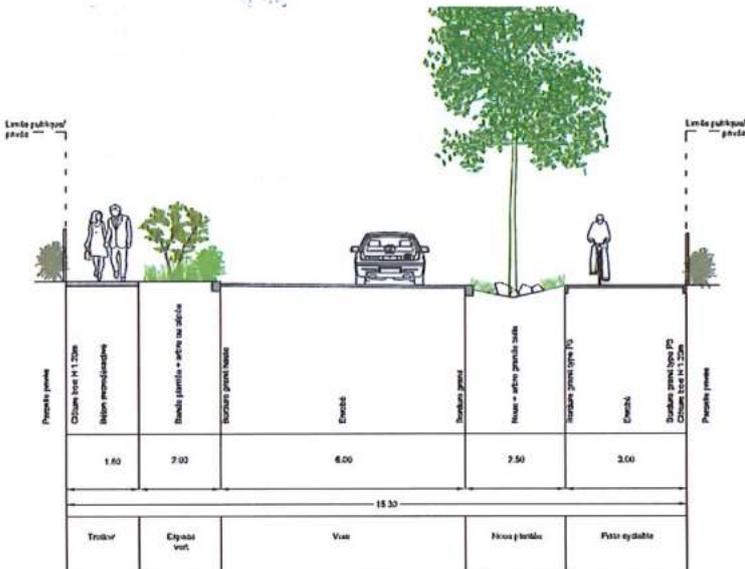
L'avenue du bocage comprend l'un des deux points d'accès principal à la ZAC. Il s'agit de l'accès nord depuis la D463.

L'avenue du bocage offre une première séquence de paysage en franchissant le ruisseau Saint-Médard mis en valeur par une voie qui tend à suivre le plus possible la topographie.

Au niveau du quartier, l'avenue du bocage permet d'organiser progressivement la densité, de distribuer directement certains logements mais surtout de privilégier un macro-îlot de logements collectifs, piétonnier.

Cette avenue d'une emprise de 15,30 mètres se détaille comme suit :

- une chaussée en enrobé de 6 m de large ;
- de part et d'autre, une bande plantée de cépées de 2 m de large et une noue plantée d'arbres de grandes tailles, et de cépées de 2,50 m de large ;
- une piste mixte piétons / cycles en enrobé de 3 m de large, côté collectif (îlots A, A') et un trottoir de 1,80 m de large en béton, côté maisons individuelles.



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR. 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

La voie primaire : l'avenue du vallon



➤ La voie primaire : l'avenue du vallon

L'avenue du vallon constitue la seconde séquence de l'axe principal de la ZAC.

On distingue en effet l'avenue du bocage qui s'étire du nord au sud et l'avenue du vallon d'est en ouest.

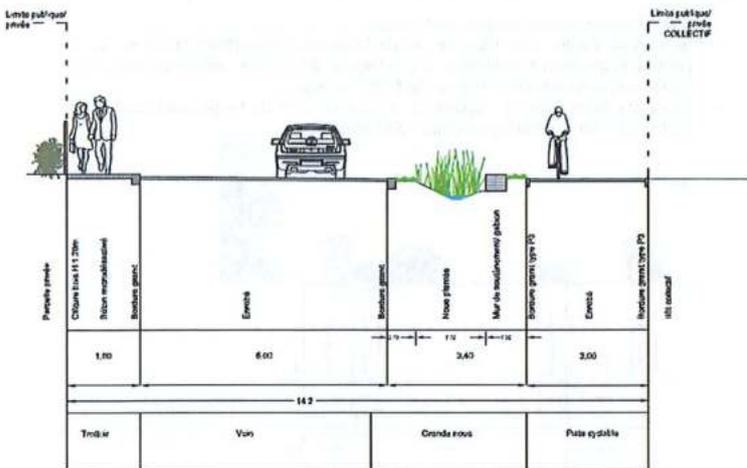
L'avenue du vallon comprend l'un des deux points d'accès principal à la ZAC. Il s'agit de l'accès est défini depuis la D92.

Orientée est-ouest, l'avenue du vallon s'inscrit sur le tracé de l'ancienne voie romaine traversant l'opération. Elle offre de longues perspectives sur le nouveau quartier vers la lisière boisée et vers le vallon.

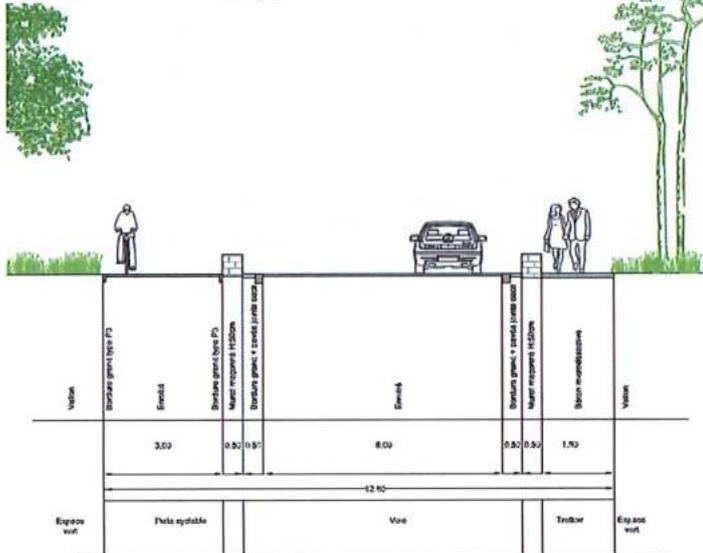
Par la collecte des eaux pluviales des îlots de logements collectifs et des voiries adjacentes, elle met en scène la présence de l'eau au sein du quartier, qu'elle achemine jusqu'au vallon. Une grande noue ponctuellement maçonnée en canal longe la voie et accompagne la voie cycles en site propre.

Cette avenue d'une emprise de 14,2 mètres au sein du quartier se définit par :

- une chaussée en enrobé de 6 mètres de large ;
- de part et d'autre, une noue-canal, plantée de végétaux hygrophiles de 3,40 m de large et un trottoir en béton de 1,80m de large ;
- une piste mixte piétons / cycles en enrobé de 3 mètres de large, côté collectif (îlots A, B, C)



La voie primaire : le passage du vallon



➤ La voie primaire : le passage du vallon

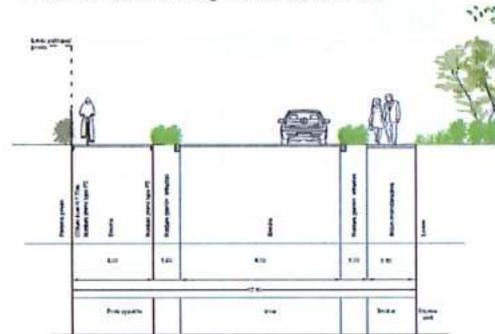
Le passage du vallon constitue l'extension Est de l'avenue du vallon au niveau du franchissement du ruisseau Saint-Médard. En effet, comme pour l'avenue du bocage, l'entrée sur l'opération se concrétise par le franchissement du ruisseau mis en valeur par une voie qui tend à suivre le plus possible la topographie.

De gabarit réduit afin de minimiser l'emprise sur le vallon, le passage du vallon est une entrée privilégiée dans le quartier. Le passage donne à voir de longues perspectives vers le vallon, espace naturel d'une grande richesse environnementale.

Sur cette entrée, les flux doux piétons-vélos sont sécurisés par la réalisation de murets maçonnés ou de massifs plantés situés de part et d'autre de la voie. Les murets, en parement de pierres naturelles, qualifient également l'entrée de quartier.

Le gabarit du profil du passage du vallon est de 12,80 m. Il comprend :

- une chaussée en enrobé de 6 m de large ;
- de part et d'autre, une haie de 1m de large ou ponctuellement un muret en parement de pierres naturelles d'une largeur de 50 cm, accompagnés d'une bande de pavés béton joints secs de 50cm de large ;
- une piste mixte piétons / cycles en enrobé de 3 m de large, côté nord et un trottoir de 1,80 m de large en béton, côté sud.



Profil avec bandes plantées de part et d'autre de la voie

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-20006483/20220321-2022_03_21_04-DE

Les voies secondaires : les rues du verger

➤ Les voies secondaires : les rues du verger



Les rues du verger sont les axes secondaires connectés à l'avenue du vallon et desservant les cœurs de quartier.

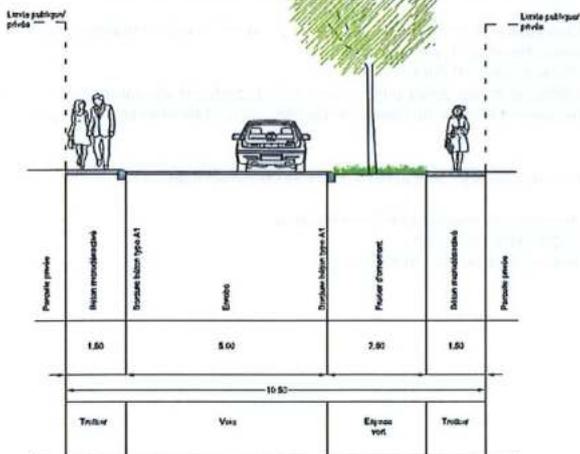
Orientées nord-sud, elles s'ancrent au sud à la D234, pour offrir deux points d'entrées sud sur le quartier. Elles sont reliées à l'avenue du vallon par des carrefours traités en plateaux et qui privilégient les flux en modes doux.

La rue du verger ouest longe et dessert l'aire de la lisière.

Les rues du verger sont marquées par la présence de fruitiers d'ornements. Elles assurent une continuité paysagère du grand verger qualifiant la frange sud au sein du quartier.

Ces rues ont un gabarit de 10,50 mètres. Elles se composent de :

- une chaussée en enrobé de 5 m de large ;
- une bande plantée d'arbres de petite taille de 2,50 m de large ;
- des trottoirs de 1,50 m de large en béton, de part et d'autre du profil.



Les voies tertiaires : les cours urbaines et les venelles

➤ Les voies tertiaires : les cours urbaines et les venelles



Les voies tertiaires sont constituées des cours urbaines et des venelles.

En réduisant la vitesse des automobilistes à 30 km/h dans la ZAC, la sécurité des piétons et des vélos est améliorée. De gabarits réduits, ces voies tertiaires sont ainsi partagées et présentent des ambiances singulières et qualitatives. Constituant la majeure partie des voies du nouveau quartier, elles favorisent les modes doux et confortent le plan communal vélo porté par la collectivité. Par leur dimensionnement, elles minimisent leur impact sur l'espace public.

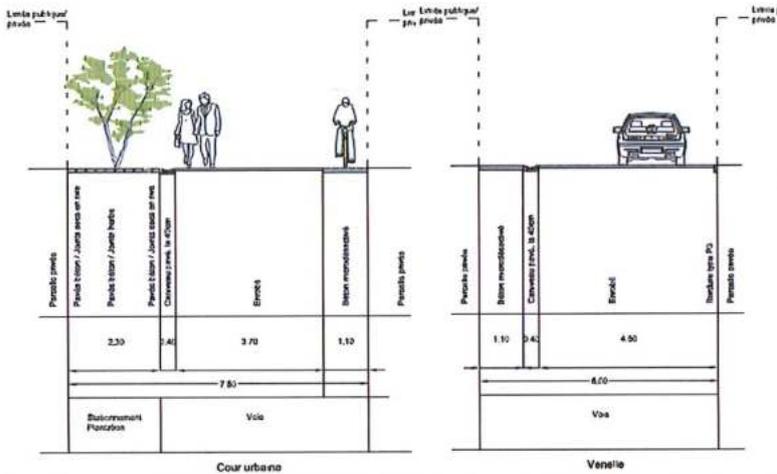
Les cours urbaines et les venelles se développent différemment en fonction de leur localisation. La différence réside dans le positionnement du fil d'eau de récupération des eaux pluviales, situé d'un côté ou l'autre de la voie, en fonction du nivellement de celle-ci.

Les cours urbaines ont un gabarit de 7,50 mètres. Elles se composent de :

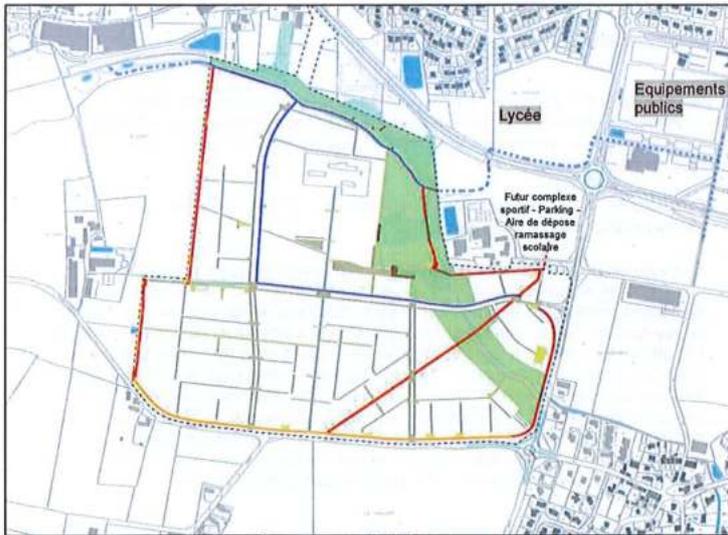
- une chaussée en enrobé de 4,80 m de large ou de 3,70m en enrobé associée à une bande béton de 1,10m de large ;
- un fil d'eau pavé de 0,40m ;
- une bande de pavés joints engazonnés franchissable d'une largeur de 2,30 m, ponctuellement plantée de cépées et permettant le stationnement longitudinal.

Les venelles ont une largeur de 6 mètres. Elles se composent de :

- une chaussée en enrobé de 4,50 m de large ;
- un fil d'eau pavé de 0,40m ;
- une bande en béton de 1,10m de large.



Les trames douces



- Liaisons piétons/cycles associées aux voies
- Liaisons piétons/cycles en site propre Enrobé
- Sable stabilisé renforcé
- Arène granitique
- Liaisons hors périmètre ZAC

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le **11 AVR. 2022**
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

➤ Les liaisons douces

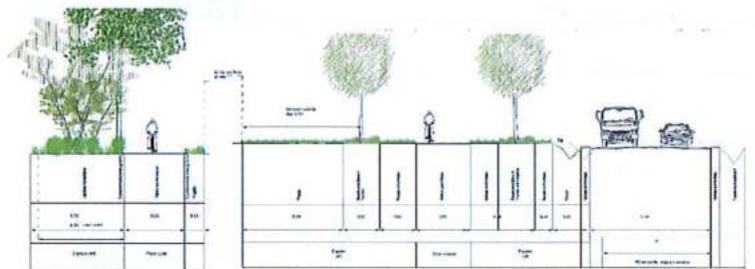
Quatre échelles de liaisons douces à l'échelle du quartier sont à noter.

Les liaisons internes de la ZAC

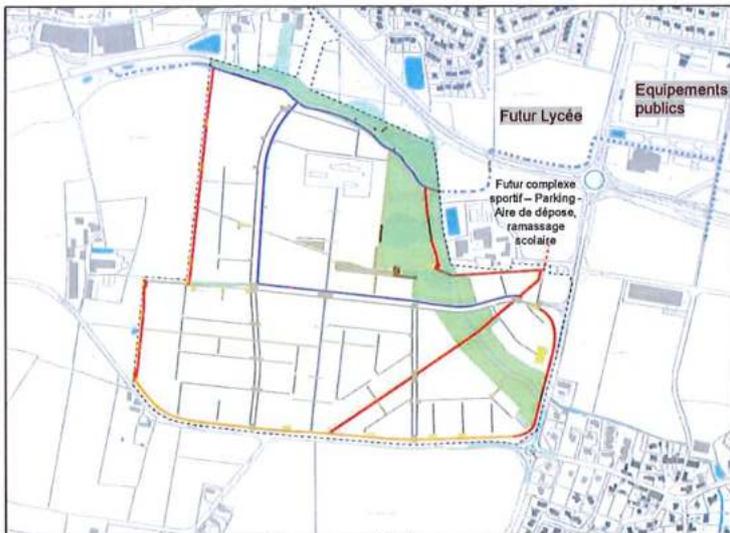
Les liaisons douces traitées sous forme d'allées de 3 mètres de large assurent les continuités dans l'épaisseur des lisières et définissent une perméabilité au quartier.

Elles permettent des porosités et connexions entre les espaces publics structurants du quartier : la lisière bocagère ouest, le grand verger au sud, le vallon Saint-Médard et son ruisseau, les jardins...

- On distingue les liaisons douces associées aux voiries sous la forme d'une continuité de promenade piétons et/ou vélos de 1,50 m ou 3 m de large assurant les mobilités à l'échelle du cœur de quartier.
- En site propre est défini un itinéraire central, convergeant vers la centralité et le passage de la vallée via La Gaudinais, en appui du chemin gallo-romain. Un deuxième parcours est conçu au dessus du passage de la canalisation de distribution de gaz et complète le dispositif.



Cheminement doux en site propre dans la lisière bocagère à l'ouest et dans le grand verger au sud



- Liaisons piétons/cycles associées aux voies
- Liaisons piétons/cycles en site propre
- Enrobé
- Sable stabilisé renforcé
- Arène granitique
- Liaisons hors périmètre ZAC

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

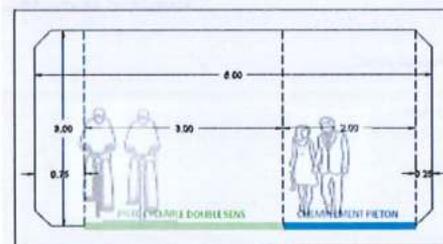
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

➤ Les liaisons douces

Les connexions en liaisons douces de la ZAC

Le parcours du vallon chemine et relie la ZAC avec les équipements existants ou à venir. Ces promenades mixtes se connectent aux différents parcours à l'échelle de la ville (voie verte) et se prolongent notamment jusqu'au lycée et équipements publics existants du centre-ville

- En parcours est ouest, le cheminement créé par la ZAC sera poursuivi vers le centre commercial Univer à l'ouest.
- La traversée de la D463 sera assurée par un passage souterrain propre à assurer cette mobilité urbaine tant pour les cycles que pour les piétons. A l'emplacement de l'actuel boviduc, ce passage sera élargi, éclairé et sécurisé avec une voie en propre pour les cycles et une voie pour les piétons. Cette traversée sécurisée de la Départementale en mode actif établira le lien entre la zone d'équipements publics située au nord est de la ZAC (« Aire de dépose » ramassage scolaire du lycée, parking, équipement sportif) et le futur lycée mais également les équipements publics à proximité et le Centre-Ville. Sa mise en service correspondra à la livraison des logements dès la première tranche. Les études de programmation du lycée et des équipements liées intégreront cette question de la mobilité urbaine et pourront apporter les précisions sur le traitement de cette traversée.



Coupe de principe de l'ouvrage de traversée de la D463 – (Pont-cadre)



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le **1 AVR. 2022**
 ID : 035-200064463-20220321-2022_03_21_04-DE

➤ Les stationnements

Les stationnements sont répartis sous forme de petites unités en « poches » de stationnement de dix à vingt places et sur voirie en longitudinal.

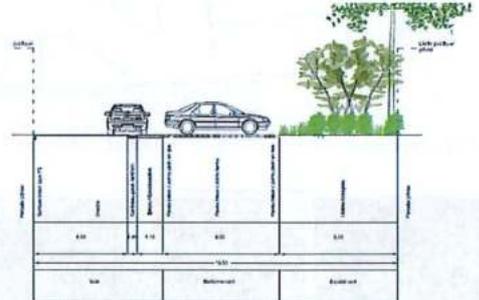
On distingue deux parkings majeurs. Un parking principal situé en centralité à proximité de l'équipement du Grand Launay comprenant environ cinquante places, et un second dans le prolongement de l'avenue du canal, au sud du jardin de la lisère, comprenant environ 35 places. Les autres parkings sont regroupés aux abords du vallon, ou ponctuent de façon répartie les différents secteurs d'habitats.

Tous les stationnements sont réalisés en pavés béton joints engazonnés afin de maintenir une perméabilité des sols, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

Seuls les parkings inscrits dans le grand verger sont réalisés en mélange terre/pierre.

A l'échelle de la ZAC, on dénombre environ 484 places de stationnement public en aérien.

Le covoiturage sera étudié en lien avec le futur complexe sportif et parking du futur lycée sur le site de la Gaudinai nord.



Exemple de stationnement .
 Le parking de l'allée bocagère

Localisation des dispositifs de rétention des eaux pluviales



Les fils d'eau aériens, les noues, le canal et les bassins de rétention



Eco-Pâturage

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

➤ Les bassins de rétention

Les bassins de rétention dédiés à la récolte des eaux pluviales du quartier s'inscrivent dans le projet hydraulique d'ensemble du vallon Saint-Médard en étroite cohabitation avec les zones humides.

Les bassins sont alimentés par les fils d'eau de voiries, les noues et la grande noue situés en amont. Ils permettent à leur tour, suite à l'épuration de l'eau récoltée, d'alimenter les zones humides du vallon.

Le modelage de ceux-ci est doux, les pentes accusent au maximum un devers de 3/1. Les bassins favorisent l'accès aux mares reconstituées, et des limites plus tenues permettent de les surplomber et de les observer.

L'ensemble des bassins est paysagé. Il comprend une flore hygrophile, des semis spécifiques de zones humides et de prairie qui initient dès le départ le développement d'une flore locale riche et variée, adaptée au milieu.

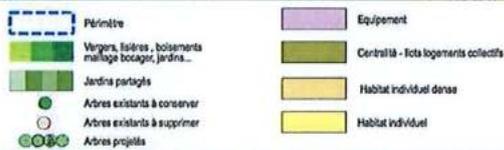
Les bassins de récolte des eaux pluviales sont conçus comme des espaces de biodiversité végétalisés favorisant l'accueil de la petite faune locale.

Une gestion en éco-pâturage pourra être envisagée sur des zones spécifiques du vallon.



Exemple d'aménagement de bassins

Faisabilité illustrative donnée à titre indicatif - Plan de programme des constructions



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le

11 AVR. 2022

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

■ Le projet d'habitat

➤ L'ossature générale

Différentes formes urbaines sont retenues : un îlot pour un équipement public multifonctionnel (ALSH, salle pour repas d'associations, salles de réunions, espaces de coworking et autres usages à définir dans le cadre d'une démarche de co-décision pour affecter certains lieux du bâtiment principal, lieu d'exposition ou intergénérationnel), jusqu'aux îlots collectifs en R+3+C, des maisons individuelles de différentes tailles parcellaires (330 m² en moyenne) et des maisons de ville denses au parcellaire en lanière en transition douce avec La Gaudinais et Veneffles.

Les logements collectifs sont situés en centralité pour créer une dynamique et accompagner la desserte principale jusqu'au vallon et ses atouts (nouveaux points d'animations et nouvelles pratiques développées). Implantés en continuité de l'avenue du bocage et du canal, ils contribuent à tenir spatialement le lieu central du quartier et à construire l'espace urbain guidé par le canal.

Les cœurs d'îlots offrent une part importante aux circulations piétonnes et complètent les cheminements doux pensés à l'échelle du quartier et de la ville, en complément de l'offre de déplacement en cars et covoiturage implantée à proximité, en entrée est du quartier.

Les différents programmes et les différentes formes urbaines proposés répondent aux objectifs d'équilibres de densité, de mixité des fonctions et de variété dans la forme d'habitat retenue et ont permis :

- de définir le nombre de logements et la typologie des collectifs prévus à l'échelle de chaque îlot ;
- d'illustrer les transitions progressives mises en place par rapport à Veneffles, l'habitat rural et les maisons à venir ;
- d'encadrer la qualité architecturale et l'insertion urbaine du projet à l'environnement en entrée de ville sud ;
- d'apporter une attention particulière à la composition urbaine et à la qualité architecturale des bâtiments donnant sur le vallon et l'entrée de ville ;
- de réguler le rythme et le nombre de constructions dans le temps et de lisser les programmes sur la durée de la ZAC à la fois en nombre et en typologie.

Le détail des îlots par secteurs est développé comme suit :

- le macro-îlot central ;
- les macro-îlots donnant sur le vallon ;
- la ferme du Grand Launay ;
- les franges et les coutures urbaines.



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

➤ Le macro-îlot central

• Îlots A et A'

Situé au cœur du nouveau quartier, cet ensemble se positionne en appui de l'avenue principale. Disposés le long du canal, les bâtiments s'alignent au sud. Malgré la densité, le projet définit de manière cohérente 4 bâtiments aux architectures distinctes mais complémentaires.

Sa localisation en front de rue sur « l'avenue du bocage et du canal », en fait une réponse urbaine pertinente du quartier, repérable et identifiable. Un cœur végétal largement planté constitue un cadre autour duquel s'ouvrent les bâtiments avec un rapport harmonieux avec l'extérieur. A l'échelle de l'îlot une végétation persistante participe à l'aspect verdoyant et garantit de belles vues depuis les étages supérieurs.

L'architecture bioclimatique sera mise en avant avec un niveau passif recommandé. La production énergétique pourra être assurée par des panneaux photovoltaïques installés sur les toits. De façon générale, les énergies renouvelables seront favorisées. L'enveloppe des immeubles s'adaptera à la course du soleil.

Le programme attendu doit faire émerger une volumétrie d'ensemble homogène et unifiée dans le traitement singulier de ses façades, en étroite imbrication avec l'espace public. Depuis le carrefour, le bâtiment d'angle permet de renforcer le caractère urbain de l'îlot sur l'avenue.

Les bâtiments aux formes simples répondent au contexte. Les logements sont multi-orientés ou traversants.

L'îlot A comprend :

- 4 bâtiments en R+3+C maximum (environ 124 logements).

L'îlot A' comprend :

- 1 bâtiment en R+3 maximum (environ 31 logements).

Les stationnements nécessaires aux programmes pourront trouver place en sous-sol et en surface et seront traités de façon à limiter le plus possible l'impact visuel de la voiture par une présence végétale forte aux franges.

Faisabilité illustrative donnée à titre indicatif - Les îlots B, C, D, E et F



Jardins partagés (projet)

- Equipement
- Centralité - îlots logements collectifs
- Habitat individuel dense
- Habitat individuel



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR. 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

• îlots B, C et D

Ces programmes aux typologies mixtes marquent l'entrée de quartier et accompagnent de manière structurée la centralité autour de la voie principale et son canal. Les îlots ouverts entretiennent des liens étroits avec la place et les terrasses du vallon Saint-Médard. Les façades affirment un espace d'articulation et un positionnement fort dans la composition de l'espace public.

Les cœurs d'îlots seront végétalisés.

Les orientations des bâtiments sont étudiées de manière à apporter le maximum d'ensoleillement et de lumière naturelle aux logements et à organiser les maisons en transition.

L'ensemble comprend environ 116 logements. Le gabarit proposé est en R+3 maximum.

L'îlot B comprend :

- 1 bâtiment en R+3 maximum (environ 30 logements).

L'îlot C comprend :

- 1 bâtiment en R+3 maximum (environ 31 logements).

L'îlot D comprend :

- 1 ou 2 programmes en R+3 maximum (environ 55 logements).

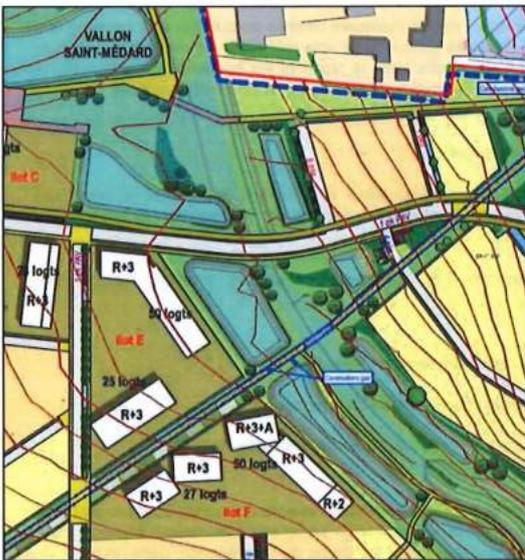
• îlots E et F

Cet ensemble de 4 bâtiments appuie le départ de la voie principale après le passage du vallon, (environ 150 logements en accession libre, aidée et locaux sociaux) offre des programmes en balcon sur le vallon et tire partie de sa présence, dans un contexte paysager composé du ruisseau et de ses réservoirs bassins plantés.

Le projet tire aussi parti d'une longue promenade transversale de près de 500 m, animée de jardins partagés en pied d'immeuble qui seront gérés en commun par un groupe d'habitants réunis en association (lieu d'échanges, animations, trocs plantes...).

Les logements se déploient sur deux macro-îlots à travers des bâtiments dont les appartements surplombent le vallon. Ces bâtiments ouvrent à une diversité architecturale tout en tenant compte de la cohérence de l'opération en accroche avec l'habitat individuel riverain. Les volumétries sont volontairement séquencées pour limiter l'effet linéaire en appui du vallon.

Faisabilité illustrative donnée à titre indicatif - Les îlots E et F



- Equipement
- Centralité - îlots logements collectifs
- Habitat individuel dense
- Habitat individuel



ZAC « Le Grand Launay » - Dossier de Réalisation - Mars 2022

ARCHIPOLE Urbanisme et Architecture - Aires paysage Miron Gatta - Ouest am

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

Les cœurs d'îlots sont libérés et bien orientés (ouest et sud), en relation progressive avec les maisons pour une certaine mise à distance. Les hauteurs sont tenues jusqu'en R+3+C/A maximum en bordure de vallon.

Ce parti-pris propose une composition ordonnée sur le vallon qui révèle l'organisation intérieure et s'appuie sur les intentions suivantes :

- composer les façades sur vallon par la mise en place de socles ;
- traiter qualitativement les socles émergeant en rive pour garantir une lecture claire et franche en bordure du vallon. Intégrer les parties en sous-sol ou semi-enterrées des bâtiments (adaptation au terrain naturel et particulièrement des rampes d'accès) ;
- veiller à la résidentialisation des bâtiments pour une bonne appropriation des espaces tout en favorisant les connexions aux programmes voisins ;
- proposer un lien qualitatif en interfaces public / privé, en prolongement du bâti ;
- offrir un cadre de vie harmonieux (vues sur vallon, jardins, intimité préservée... et au-delà, des vues sur la ville et la campagne) ;
- favoriser les éco-matériaux, développer un rapport à la biodiversité.

Les stationnements privés se feront pour partie en sous-sol. Les stationnements complémentaires nécessaires aux programmes pourront trouver place en surface et seront traités de façon à limiter le plus possible l'impact visuel de la voiture par une présence végétale forte aux franges.

Les cœurs d'îlots et les espaces extérieurs seront végétalisés et intégreront un jardin afin de proposer aux futurs habitants un cadre de vie agréable et des points de vues végétaux depuis les appartements des étages.

A l'échelle de la ZAC, une exigence énergétique combinée à des ressources moins carbonées seront recherchées par îlots à travers des ambitions ciblées dans un Cahier de recommandations et de Prescriptions Architecturale, Paysagères et Environnementale qui accompagnera chaque tranche commerciale. Ce CRPAPE définira le niveau de prestations et de performances énergétiques à atteindre, ainsi que les solutions à étudier pour optimiser la conception bioclimatique des constructions, leurs performances et la prise en compte de l'énergie renouvelable (production photovoltaïque). En application depuis le 1^{er} janvier 2022, la RE2020 aura des incidences sur les constructions.

Une anticipation pour 2025, avec notamment la réduction de l'impact carbone des matériaux pourra être mise en place (sur des bâtiments ciblés) pour inciter les professionnels à choisir un mode constructif et à recourir à l'emploi de matériaux biosourcés. Le niveau de performance pourra être fléché à l'îlot.

L'îlot équipement - Le vallon - Les espaces publics

Les îlots collectifs - la centralité - le vallon



Les maisons denses et/ou en bande

Les franges individuelles

- | | |
|--|--|
|  Equipement |  Habitat individuel dense |
|  Centralité - îlots logements collectifs |  Habitat individuel |

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le 11 AVR. 2022

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

➤ Les franges et les coupures urbaines

Le projet urbain développe l'idée de créer un dialogue et une mise en relation pertinente des espaces de nature en contact avec l'existant et se traduit par les propositions suivantes :

- la recherche d'une composition urbaine et d'une qualité de front urbain cohérent et maîtrisé en relation avec le site et l'entrée de ville sud ;
- la création de connexions fortes et claires (bâties, paysagères, péri-agricoles) ;
- la réalisation d'un maillage cohérent et d'une hiérarchie des voies ;
- la lisibilité et le confort des liaisons douces qui traversent le site ;
- la convergence de ces traits d'union identifiés afin de faciliter l'appropriation par les habitants (vallon Saint-Médard, lisières bocage et vergers, chemins, parc agricole...) ; c'est en quelque sorte la nature qui tisse les liens urbains.
- la réalisation d'espaces communs animés et fédérateurs.

Il s'agit de connecter le tissu existant du nord vers le sud, dans le but de répondre à une plus grande perméabilité du tissu urbain. Faciliter les continuités et transversalités avec les cheminements existants (souterrains et/ou aériens) et les espaces publics.

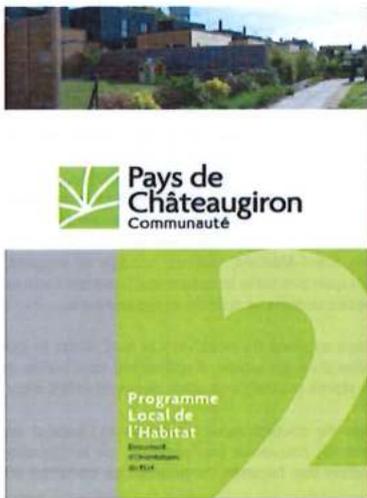
La construction du paysage de couture avec Veneflles et l'habitat ancien permet de proposer des parcours vers les nouveaux équipements de la Gaudiniais et le centre-ville. Le travail de composition des façades du quartier se construit sur deux échelles par :

- un gabarit maîtrisé au premier plan, adossé aux marges de recul des départementales (préservation d'un rapport d'échelle harmonieux entre les vues proches et lointaines et une mise à distance paysagère) ;
- une densité moins forte sur les franges et la recherche de vues dégagées sur la campagne par des projets maîtrisés et de l'habitat individuel en entrées de ZAC.

Ce parti pris s'appuie sur le choix d'une typologie individuelle sur le plateau et en frange avec la campagne. L'articulation entre les différentes formes urbaines, densité en cœur de quartier et en balcon sur le vallon (versant ouest) a été étudiée pour créer des transitions progressives entre les futures maisons et les îlots d'immeubles collectifs et préserver des espaces privés. Ce gabarit graduel, permet de réaliser une transition plus douce avec Veneflles et le patrimoine traditionnel existant.

La lisibilité des venelles, l'orientation et l'ambiance des courées accompagnent les façades étroites des maisons denses ou en bande, composées de façades/jardins et permettent des percées visuelles.

La diversité des surfaces de lots (330 m² de surface moyenne de terrain) permet de répondre à la diversité architecturale recherchée.



TYPE D'ÉQUIPEMENT	PÔLE D'ÉQUIPEMENT DE BASSIN DE VIE	PÔLE D'ARRIVÉE DE SÉCURITÉ	PÔLE DE PROXIMITÉ
COMMUNES CONCERNÉES	Châteaugiron*	Noyal-sur-Vilaine	Chancé, Domleuc, Oulé*, Pré-sur-Sèche, Saint-Aubin du Fovall* et Servignac-Vilaine
ORGANISATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	Développement préférentiel de l'offre de logements. Atteindre 10 000 habitants en 2030	Part importante de l'accueil de population	Développement pour assurer, au minimum, le renouvellement de la population
DENSITÉ & ATTRIBUTION (POUR LES CRIÉATIONS NOUVELLES À VOCAISON D'ÉCHANGE)	30 log/ha 4 à 5 log/ha autour d'un futur pôle d'échange à créer	25 log/ha 45 log/ha autour de la gare	20 log/ha
LOGEMENTS (RÈGLES SOCIALE ET ACCESSION SOCIALE)	Minimum 25% de la production totale	Part significative de logements aidés	Production de logements aidés dans chacune des communes

* Châteaugiron, Oulé et Saint-Aubin du Fovall forment depuis le 1^{er} janvier 2017 une commune nouvelle. Toutefois, les règles du PLH s'appliquent de façon différenciée pour tenir compte de la réalité des territoires. La déclinaison totale des orientations du SCoT sera, quant à elle, établie dans le cadre d'une modification du SCoT.

De plus, le SCoT précise que le PUI du Pays de Châteaugiron Communauté devra prévoir la production d'au moins 155 logements par an, différenciés pour tenir compte de l'armature urbaine.

Déclinaison : Extrait du PLH

ZAC « Le Grand Launay » - Dossier de Réalisation – Mars 2022

ARCHIPOLE Urbanisme et Architecture - Aires paysage Marion Gatta - Quest am

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

Programme

Répartition des produits

Le programme prévisionnel initial, au stade du dossier de création, prévoyait la réalisation de 916 logements et un équipement public sur le site patrimonial de la ferme du Grand Launay.

Comme expliqué dans le cadre de l'historique de la ZAC, à ce stade le dossier de réalisation présente une densité globale de 28,5 logements/hectare avec 933 logements,

L'édification de 933 logements au total, sera renforcée d'un équipement public d'intérêt général conforté de services de proximité. Implanté au cœur du quartier sur le site de l'ancienne exploitation agricole, cet équipement complètera l'offre d'habitat et développera une dynamique sociale et culturelle essentielle.

Propositions :

- programmation d'un équipement d'intérêt général dépassant l'échelle du quartier et très ouvert. Une diversité sociale et intergénérationnelle qui peut s'inscrire dans une démarche participative quant à son programme (espace d'exposition, associatif ou de coworking...);
- réhabilitation et/ou extension des bâtiments composant le corps de ferme du Grand Launay ciblé sur l'accueil de l'enfance et l'aménagement de salles associatives, salles de réunions, location de salles (spectacles, concerts, lieu d'exposition, repas de famille, coworking...), lieu d'accueil de prêt ou location de matériels (outillage, atelier de réparation vélos...);
- accueil de loisirs sans hébergement (ALSH d'une capacité de 100 enfants);
- mise en place d'une concertation étroite avec les habitants de la première tranche (cibler les besoins attendus);
- hébergements pour les animaux pris en charge dans le cadre de l'éco-pâturage, enclos...

La Ville de Châteaugiron est identifiée au sein de l'armature urbaine du SCoT comme pôle structurant de bassin de vie dans le PLH du Pays de Châteaugiron Communauté de communes. Aussi, dans le cadre de l'urbanisation de la ZAC du Grand Launay les objectifs du PLH seront respectés, selon les modalités indiquées ci-dessous :

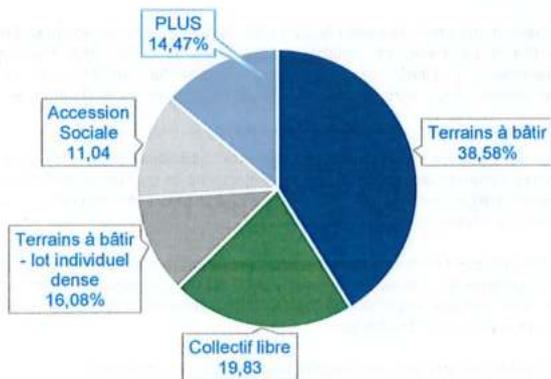
- 25 % en localif social et accession aidée,
- 75 % en accession libre.

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le **11 AVR. 2022**
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

Programme global prévisionnel des constructions

	LOGTS	%
Accession libre	695	74,49%
Terrains à bâtir	360	38,58%
Terrains à bâtir - lots individuels denses	150	16,08%
Collectif libre	185	19,83%
Logement social	238	25,51%
Accession Sociale	103	11,04%
Locatif social PLUS	135	14,47%
Total général	933	100,00%



- Terrains à bâtir
- Collectif libre
- Terrains à bâtir - lot individuel dense
- Accession Sociale
- PLUS

■ Répartition des formes urbaines / financement

À l'intérieur du périmètre de la ZAC du Grand Launay, en adéquation avec les objectifs affichés de densité, les logements collectifs se situent en centralité et en bordure du vallon, tandis que les logements individuels sont localisés en unité paysagère sur le plateau et les secteurs de franges ou de coutures urbaines.

Conformément aux objectifs du SCoT du Pays de Rennes, du PLH du Pays de Châteaugiron Communauté, et du Plan Local d'Urbanisme, et du fait de la mesure d'évitement liée à la renaturation du ruisseau le programme des constructions est ventilé ci-contre.

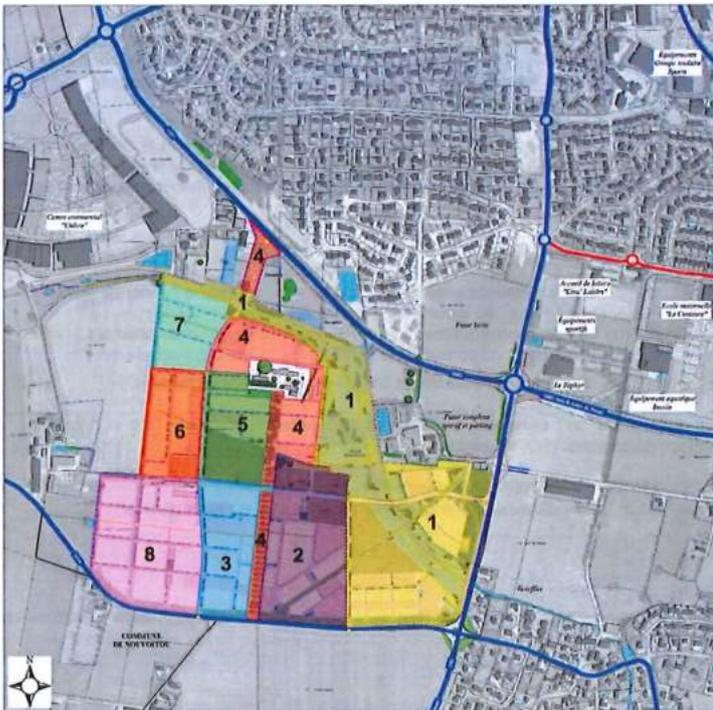
La programmation à 933 logements est réparties comme suit :

- environ 238 logements aidés (25,5 %), dont 135 logements localifs sociaux PLUS, (14,47 %) et 103 logements en accession aidée (11,04 %) ;
 - environ 695 de produits libres (74,50 %), dont 185 logements collectifs (19,83 %) et 510 lots libres de constructeur (53 %) dont 112 lots individuels denses.
- Soit 45,3 % de logements collectifs et 54,7 % de logements individuels.

Le projet dans son ensemble prévoit ainsi la réalisation d'environ 140 000 m² de surface de plancher (SDP), ventilée comme suit :

- 138 500 m² de surface de plancher pour les logements ;
- 1 500 m² de surface de plancher pour l'équipement d'intérêt général.

Localisation indicative des tranches travaux



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

■ Détail des premières tranches opérationnelles

Il est prévu :

- la réalisation de deux accès principaux au quartier, un accès entrant/sortant sur la D92 à l'est et un tourne-à-droite entrant en sens unique au nord depuis la D463 ;
- dans la distribution de la ZAC, la création de deux accès complémentaires sur la D234.

Les aménagements de voirie et notamment les deux nouveaux ouvrages principaux feront l'objet d'une étude détaillée en étroite collaboration avec les services du Département (35), gestionnaire de la voirie, afin que les caractéristiques techniques soient compatibles avec le trafic des départementales. Une étude est actuellement menée par le Département (CD35 / Châteaugiron / Communauté de communes).

Les études de circulation réalisées par un cabinet indépendant ont mis en évidence que le trafic journalier de véhicules générés par l'urbanisation de la ZAC du Grand Launay est de l'ordre de 15 % à 20 %. Cette estimation se reportera sur les différents axes autour du site.

De plus, le trafic induit par le nouveau lycée (1 500 élèves), dont les accès se feront par la rue Pierre Le Treut, est estimé à 2000 véh/j (+55 %). (Cf. Evaluation environnementale - I. Etude d'impact valant dossier loi sur l'eau et étude d'incidences Natura 2000 - version finale au stade du dossier de réalisation (février 2021).

Dans un premier temps, il est envisagé de démarrer l'opération par le quart sud-est pour faciliter et sécuriser les accès aux départementales et permettre le démarrage prioritaire des terrassements induits par le remeandrage et la réalisation des bassins de rétention liée à l'extension de l'urbanisation.

La logique gravitaire est priorisée pour maîtriser les impacts sur Veneffles, ainsi que la prise en compte du nouveau chemin de l'eau du ruisseau en anticipant l'évacuation des remblais importants et la mise en scène du modèle du nouveau paysage de mise en valeur des berges.

Le démarrage des travaux suit une logique de phasage d'est en ouest.

Les principes d'accès (localisation, aménagement) ont été soumis au Département et ont reçu un avis favorable.

☐ Calendrier et concertation

■ Le calendrier

Les travaux d'aménagement de l'ensemble de la ZAC sont envisagés en 8 tranches, sur une durée qui est aujourd'hui estimée à 12 ans. Ce calendrier de réalisation sera précisé et éventuellement ajusté selon le calendrier de réalisation des travaux des deux accès principaux à la ZAC (en concertation avec le Conseil Départemental 35).

Les premières tranches prévisionnelles (T1, T2 et T3) se déclinent à partir de l'accès sur la D92 et permettent de boucler au sud. Ce phasage concourt à la fluidité des circulations dans l'attente de la réalisation de l'accès nord.

La 1^{ère} tranche reprendra l'intégralité du vallon Saint-Médard. Le remèandrage du ruisseau est prioritaire. Il s'agit de rétablir son fonctionnement et de lui redonner un nouveau profil. Les modelés nécessaires conduiront également à réaliser les terrassements des bassins.

La 1^{ère} tranche sera lancée au deuxième semestre 2022. L'arrivée des premiers habitants est prévue fin 2023. Une tranche spécifique pourra être proposée pour permettre la réalisation de l'équipement multifonctionnel par étapes (réhabilitation / extension de la ferme du Grand Launay).

Ce calendrier prévisionnel est susceptible d'être modifié, en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, des besoins de la collectivité, de la problématique archéologique et des financements et budgets.

■ La concertation

Le temps de la concertation est important car il permet d'informer les habitants et d'enrichir le projet grâce aux regards d'usages des citoyens. Le dossier de création a fait l'objet d'une concertation auprès de la population (site internet de la mairie, registre, réunions publiques...). Il est prévu d'associer les premiers habitants (T1) à une démarche de participation citoyenne et de les impliquer dans la définition d'un programme sur le bâtiment principal du Grand Launay.

L'autorisation environnementale unique a fait l'objet d'une enquête publique au printemps 2021. Cette enquête a permis d'informer la population sur le projet et en particulier sur la gestion de l'eau envisagée dans le cadre de l'opération.

Le présent dossier a fait l'objet d'une mise à disposition auprès du public.

Localisation indicative des tranches travaux 1, 2 et 3



Dossier de réalisation ZAC « Le Grand Launay »

II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER DANS LA ZONE

1. Le programme global des constructions
2. Le plan du programme des constructions
3. Le plan de découpage prévisionnel par tranches de réalisation

1. Le programme global des constructions

Le projet de cette ZAC est à vocation principale d'habitat et prévoit également la réalisation d'un équipement public d'intérêt général sur le site de la ferme du Grand Launay.

Le programme de l'opération a pour but de répondre à une demande importante de logements sur Châteaugiron et de favoriser la mixité de la population en proposant des formes d'habitat diversifiées, dans le respect du PLH actuellement en vigueur.

■ Dossier de création

Au stade du dossier de création, la programmation prévisionnelle de logements prévoyait la réalisation d'environ **916 logements**, ainsi qu'un équipement public d'intérêt général.

■ Dossier de réalisation

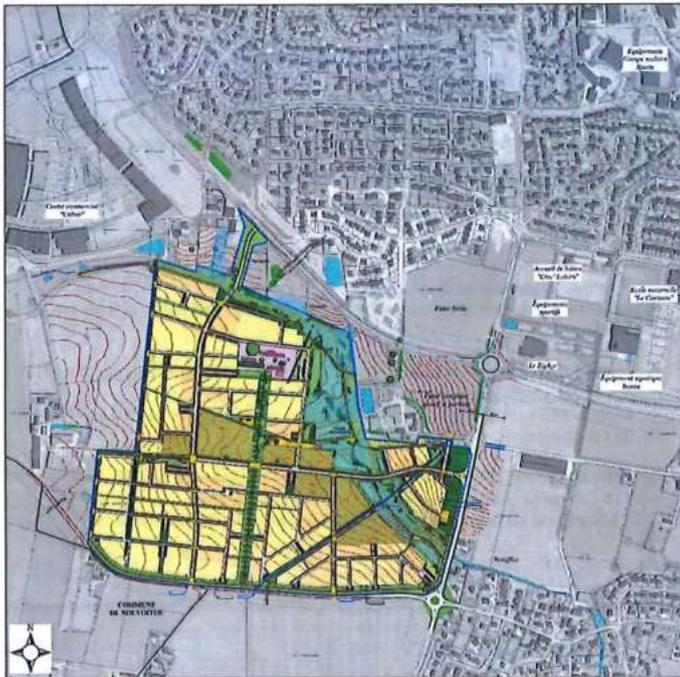
Le projet présente 933 logements, soit une densité de 28,5 logements à l'hectare et répartis comme suit :

- environ **238 logements aidés**, dont 135 logements localifs sociaux (PLUS) et 103 en accession aidée ;
- environ **695 produits libres**, dont 185 logements collectifs et 510 lots libres de constructeurs.

La surface de plancher (SDP) et sa ventilation sont les suivantes :

- **138 500 m²** de surface de plancher pour les logements ;
- **1 500 m²** de surface de plancher pour l'équipement d'intérêt général.

Plan de programme des constructions.

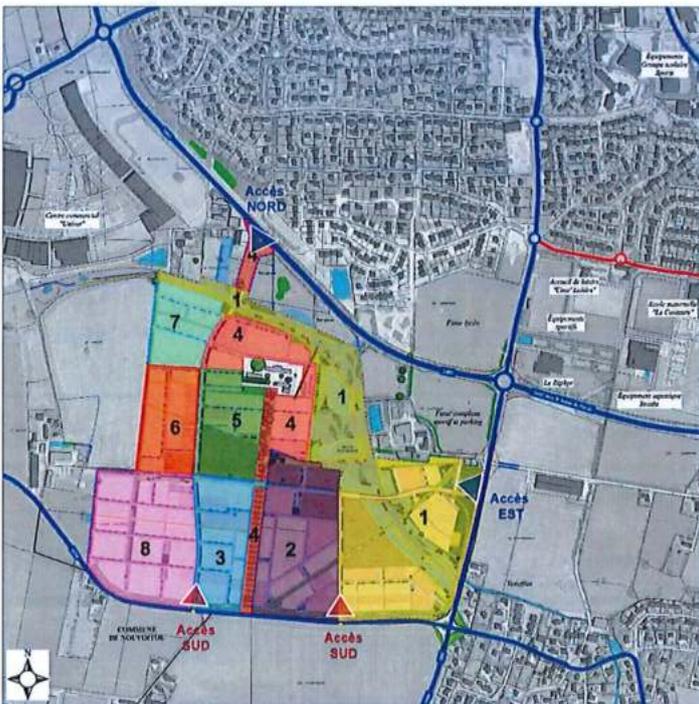


- Egagement
- Coviville - lots logements collectifs
- Habitat individuel dense
- Habitat individuel

2. Le plan du programme des constructions

(Se référer également au plan au 1/1000^{ème}, TROISIÈME PARTIE 3/3 : ANNEXES III. Plan de programme des constructions).

Localisation prévisionnelle des tranches de travaux.



3. Le plan de découpage prévisionnel par tranches de travaux

8 tranches prévisionnelles de travaux sont prévues sur la ZAC comme illustré sur le plan figurant ci-contre.

Cependant, le découpage prévisionnel par tranche commerciale sera lissé sur 15 ans. Il est ainsi prévu 12 tranches commerciales permettant de tenir le rythme des logements annuels autorisés sur Châteaugiron (environ 80 logements par an conformément au PLH). Certains programmes collectifs seront donc « gelés » pour répondre aux besoins.

- **Tranches 1, 2, 3 et 4** : La date prévisionnelle de démarrage et de viabilisation des travaux de la tranche n°1 est prévue en automne 2022. L'ensemble du reméandrage du ruisseau intervient en tranche de travaux n°1, ainsi que les terrassements des 9 bassins intégrés au vallon. L'enjeu est de rendre de l'espace au ruisseau Saint-Médard en fond de vallée en remontant son lit sur près de 300m. Cette restauration ambitieuse associée au préverdissement du vallon en T1 permettra de garantir une qualité du paysage avant l'aménagement et de préparer le paysage futur (amélioration du cadre de vie pour les premiers arrivants et mise en place de la démarche participative).
- **Tranches 5, 6, 7 et 8** : les quatre autres tranches suivront pour un achèvement prévisionnel du quartier vers 2034.
- La ZAC comprendra également le futur équipement en cœur de quartier. Son programme est en cours d'évaluation par la ville et sa destination est fléchée en faveur du développement de la vie associative et d'un ALSH. Les nouveaux besoins doivent permettre un lancement du projet par tranche pour répondre à la demande et animer le quartier. Cet équipement sera programmé et réhabilité indépendamment de la réalisation des logements des tranches prévisionnelles 5, 6, 7 et 8.

II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DE
DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

Localisation prévisionnelle des tranches de travaux.



Calendrier prévisionnel :

- Tranche 1 :
 - ✓ 2022, démarrage des travaux (reméandrage du ruisseau)
 - ✓ Accès est (D92)
 - ✓ Travaux giratoire de Veneffles et requalification de la D234 (séquence rive T1)
 - ✓ Fin 2023, livraison des terrains
- Tranche 2 :
 - ✓ Accès sud est sur la D234
 - ✓ 2024, livraison des terrains
- Tranche 3 :
 - ✓ Accès sud-ouest sur la D234
 - ✓ Fin de la requalification de la D234 (séquence rive sud des T2, T3, T8)
 - ✓ 2025, livraison des terrains
- Tranche 4 :
 - ✓ Raccordement de la voie principale vers le nord
 - ✓ Accès à la D463
 - ✓ 2026, livraison des terrains
- Tranche 5 :
 - ✓ 2027, livraison des terrains
- Tranche 6 :
 - ✓ 2028, livraison des terrains
- Tranche 7 :
 - ✓ 2029, livraison des terrains
- Tranche 8 :
 - ✓ 2030, livraison des terrains

Ce calendrier prévisionnel sera établi en fonction des contraintes et demandes des différents acteurs au projet et notamment avec le Conseil Départemental 35.

Dossier de réalisation ZAC « Le Grand Launay »

III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

1. Introduction
2. Le projet d'équipements d'infrastructure propres à l'opération
3. Le projet d'équipements de superstructure propres à l'opération
4. Les équipements connexes à la ZAC
5. Le récapitulatif du programme des équipements publics

1. Introduction

L'aménagement du quartier du Grand Launay nécessitera la réalisation échelonnée dans le temps d'un programme des équipements publics composé principalement de voies et espaces publics décrits ci-après.

Ce programme comprendra deux types d'équipements publics en fonction de leur localisation par rapport au périmètre de la ZAC (dans et hors ZAC).

Le programme des équipements visés ci-après découle des études finalisées dans le cadre du dossier de réalisation et constitue notamment les principales prestations à réaliser pour une mise en viabilité de ce nouveau quartier.

Ce programme se présente ainsi sous la forme d'une liste des équipements en indiquant pour chacun d'eux qui en assurera la réalisation, la répartition du financement le cas échéant, et qui en assurera la gestion.

Il est précisé que, lorsque le programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics que la personne publique ayant pris l'initiative de la ZAC, il est demandé à ces personnes publiques un accord sur le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et leur participation au financement, le cas échéant.

La déclinaison de ces principes appliqués à l'opération, se traduit par un projet de programme d'équipements publics qui comprend :

- les équipements d'infrastructure propres à l'opération ;
- les équipements de superstructure propres à l'opération ;
- les équipements connexes à la ZAC, dont l'usage est supérieur au besoin de la ZAC, et dont seule la fraction du coût proportionnelle aux besoins de l'opération sera mise à la charge de l'aménageur. Ces équipements peuvent être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de la ZAC.

Un tableau récapitulatif de l'ensemble de ces équipements publics vient conclure ce chapitre.

Tableau récapitulatif - Équipements d'infrastructures de la zone

Équipements d'infrastructure de la zone			
Équipements	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Voiries internes	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Espaces verts, récréatifs, aires de promenades	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Aires de stationnement publiques	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Assainissement eaux usées	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Assainissement eaux pluviales	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Eau potable	SYMEVAL	100% aménageur	SYMEVAL
Défense incendie	SYMEVAL	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Electricité basse tension	Aménageur	100% aménageur	ENEIS
Electricité haute tension	Aménageur	100% aménageur	ENEDIS
Télécommunication (généraliste)	Aménageur	100% aménageur	ORANGE
Télécommunication (câblage)	ORANGE	100% Orange	ORANGE
Fibre optique	MEGALIS	100% aménageur	MEGALIS
Gaz	Aménageur et GRDF	50% Aménageur 50% GRDF	GRDF
Eclairage public	Aménageur	100% aménageur	SDE 35

III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

2. Le projet d'équipements d'infrastructure propres à l'opération

☐ Les équipements

Prise en charge des équipements :

La viabilisation des espaces publics sera réalisée, en étroite collaboration avec la ville de Châteaugiron, selon le phasage opérationnel déterminé par la société OCDL-LOCOSA (Groupe GIBOIRE), en sa qualité d'aménageur du projet.

Le tracé et les caractéristiques des ouvrages d'infrastructure nécessaires à la desserte et à la viabilisation du quartier (réseau viaire, espace public, assainissement, réseaux divers, espaces verts...) seront adaptés en fonction des avis et contraintes techniques des différents services.

Au sein du périmètre de ZAC, les équipements d'infrastructure seront réalisés par l'aménageur en vue de la rétrocession à terme aux services de la Ville de Châteaugiron et aux autres concessionnaires. Le montage de l'opération, en ce qui concerne les équipements d'infrastructure, se fera selon les modalités ci-contre.

☐ La voirie - les espaces verts - les réseaux

Prise en charge des équipements :

Voir tableau ci-contre.

III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

■ Organisation du schéma viaire et emprises

- La structure des voiries de distribution de la ZAC peut se faire en 2 catégories :
- les voies primaires réalisées avec une grave bitume en couche de base ;
 - les voies secondaires de distribution auront une structure exclusivement granulaire.

Le raccordement au réseau viaire existant se fera depuis 4 secteurs distincts sur la ZAC :

- En carrefour entrant au niveau de la route départementale n°463 (D463). L'entrée ne pourra se faire que dans le sens ouest / est. Ce carrefour sera connecté à l'axe principal.
- Un carrefour entrant et une voie d'insertion dans la ZAC depuis le nord sur la route départementale n°92 (D92). Une sortie sortante vers Veneffles. Cet accès permettra d'accéder au quartier par l'axe primaire.
- Deux carrefours de type stop, sur la route départementale n°234 (D234). Les deux voies secondaires permettront l'entrée et sortie de la ZAC depuis ces aménagements.
- Sécurisation du carrefour de Veneffles par l'aménagement d'un giratoire (jonction D234 et D92). La D234 sera à cet effet requalifiée au droit de la ZAC.

■ Structures des voiries (à adapter suivant les résultats de l'étude géotechnique)

Les voies primaires seront composées comme suit :

- Couche de forme 0/100 sur 40 cm.
- Couche de fondation en 0/31,5 sur 20 cm.
- Couche de base en GB 2 (0/14) sur 8 cm.
- Couche de roulement en BBSG 0/10 sur 6 cm.

Les voies secondaires et tertiaires seront composées comme suit :

- Couche de forme 0/100 sur 40 cm.
- Couche de base en 0/31,5 sur 20 cm.
- Couche de roulement en BBSG 0/10 sur 6 cm (voiries provisoires).
- Couche de roulement en BBSG 0/10 sur 6 cm (voiries définitives).

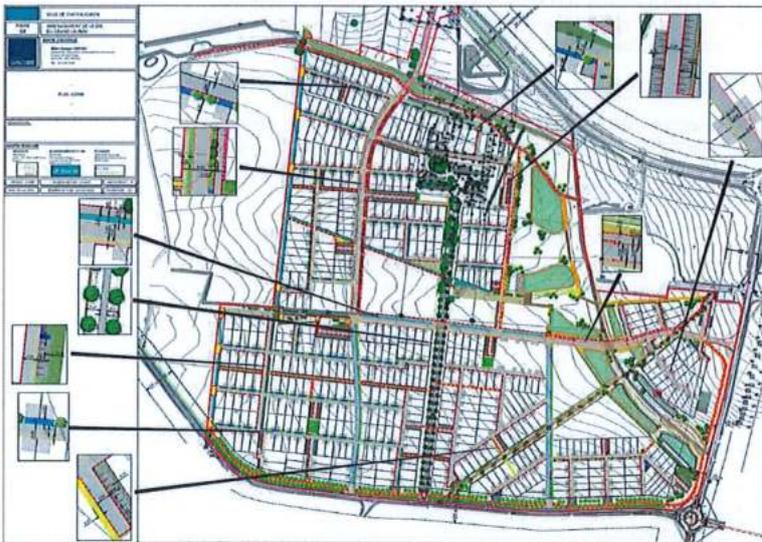
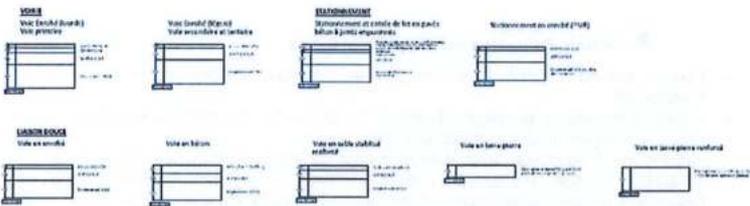


- | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------|
| Voie primaire | Voies de desserte | Liaisons douces |
| Voie primaire / Avenue canal | Venelles ruelles | Stationnements |
| Voies secondaires | Cours urbaines | |

III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

Structure des voies



Les stationnements seront composés comme suit :

- Couche de forme 0/100 sur 30 cm.
- Couche de base en 0/31,5 sur 20 cm.
- Lit de pose en sable et substrat terreux de 5 cm.
- Pavés béton à joints engazonnés remplis (50 % terre végétale organique sablo-limoneuse + 40 % substrat amendé + pouzzolane + semis d'engazonnement résistant à la sécheresse).

Les entrées de lots seront composées comme suit :

- Couche de forme 0/100 sur 30 cm.
- Couche de base en 0/31,5 sur 20 cm.
- Lit de pose en sable de 5 cm.
- Pavés béton à joints engazonnés remplis (50 % terre végétale organique sablo-limoneuse + 40 % substrat amendé + pouzzolane + semis d'engazonnement résistant à la sécheresse).

Les liaisons douces en enrobé seront composées comme suit :

- Couche de forme 0/100 sur 30 cm.
- Couche de base en 0/31,5 sur 20 cm.
- Couche de roulement en BBSG 0/10 sur 6 cm.

Les liaisons douces en béton seront composées comme suit :

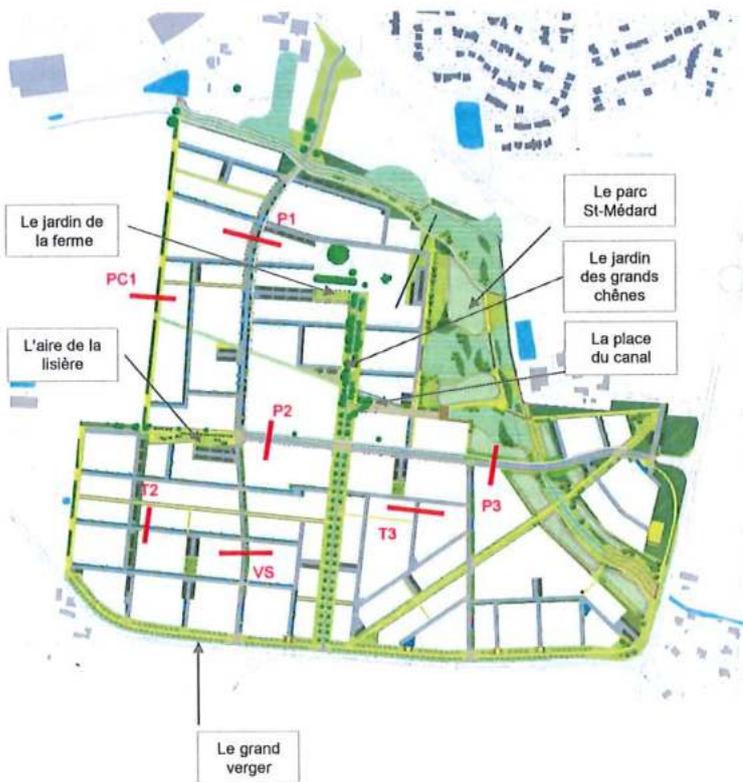
- Couche de forme 0/100 sur 30 cm.
- Couche de base en 0/31,5 sur 15 cm.
- Couche de roulement en béton sur 14 cm.

Les liaisons douces en mélange terre-pierre seront composées comme suit :

- Mélange terre-pierre (70 % grave 20/40 + 30 % de terre végétale organique) sur 20 cm.

Les liaisons douces en mélange terre-pierre renforcé seront composées comme suit :

- Mélange terre-pierre (70 % grave 20/80 + 30 % de terre végétale organique) sur 40 cm (structure permettant le bouclage des voies par le SDIS).



III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

□ Les espaces publics, espaces verts et récréatifs

■ Le parc Saint-Médard : Superficie 6,6 ha

- Espace naturel majeur, reconquit par le ruisseau, support d'une nouvelle biodiversité.
- Espace remodelé et paysagé. Plantation de bosquets, de végétaux hygrophiles, semis spécifiques milieux humides et prairie.
- Installation et aménagements d'équipements de loisirs spécifiques, en vue de sensibiliser les habitants au milieu, dans le respect des habitats naturels et de la biodiversité (sentier pédagogique, observatoires à oiseaux, refuges, ruches...).
- Au sud du vallon, ateliers sportifs le long des cheminements doux.
- Au sud du vallon espace traversé et traversant, voie cycles en site propre, chemins doux en copeaux de bois, pontons en bois sur pieux battus.

■ La place du canal : Superficie 2 390 m²

- Espace ouvert en sable stabilisé tenu sur sa limite nord, par le canal.
- Installation et aménagements d'équipements de loisirs spécifiques, halle couverte (option...), terrain de jeu de boules, estacade en bois surplombant les zones humides, mobiliers et assises.

■ Le jardin des grands chênes : Superficie 445 m²

- Aire de jeux valorisant la présence des grands chênes de l'allée cavalière.
- Installation d'équipements ludiques en bois et de mobiliers invitant à la pause.

■ Le jardin de la ferme : Superficie 870 m²

- Aire de jeux dédiée aux plus petits.
- Installation d'équipements ludiques en bois autour du thème de la ferme.

■ Le grand verger, les carrés de vergers et l'allée des petits fruits : Superficie 8 000 m²

- Espace planté de petits fruits et d'arbres fruitiers dont la cueillette est libre.
- Enclos ponctuels dédiés à l'éco-pâturage.
- Jardins partagés.
- Passage de la piste cycles en site propre et poches de stationnement en terre-pierre.

■ **L'aire de la lisière : Superficie 2 490 m²**

- Aire de jeux traversée par la piste cycles.
- Installation d'équipements ludiques pour parcours vélos et pratique de jeux de ballons
- Mobiliers, tables de pique-nique.

□ **Les espaces publics, la trame viaire**

■ **La voirie primaire : l'avenue du bocage - Profil 15,30 m (P1)**

- une chaussée en enrobé de 6 m de large ;
- de part et d'autre, une bande plantée de cépées de 2 m de large et une noue plantée d'arbres de grandes tailles, et de cépées de 2,50 m de large ;
- une piste mixte piétons / cycles en enrobé de 3 m de large, côté collectif (îlots A, A') et un trottoir de 1,80 m de large en béton, côté maisons individuelles.

■ **La voirie primaire : l'avenue de la grande noue - Profil 14,20 m (P2)**

- une chaussée en enrobé de 6 mètres de large ;
- de part et d'autre, une noue-canal, plantée de végétaux hygrophiles de 3,40 m de large et un trottoir en béton de 1,80m de large;
- une piste mixte piétons / cycles en enrobé de 3 mètres de large, côté collectif (îlots A, B, C)

■ **La voirie primaire : le passage du vallon - Profil 12,80 m (P3)**

- une chaussée en enrobé de 6 m de large ;
- de part et d'autre, une haie de 1m de large ou ponctuellement un muret en parement de pierres naturelles d'une largeur de 50 cm, accompagnés d'une bande de pavés béton joints secs de 50cm de large;
- une piste mixte piétons / cycles en enrobé de 3 m de large, côté nord et un trottoir de 1,80 m de large en béton, côté sud.

■ **Les voies secondaires : les rues du verger - Profil 10,50 m (VS)**

- Une chaussée en enrobé de 5 m de large ;
- Une bande plantée d'arbres de petite taille de 2,50 m de large ;
- Des trottoirs de 1,50 m de large en béton, de part et d'autre du profil.

■ **Les voies tertiaires : les cours urbaines et les venelles - Profils 7,5 m et 6 m**

■ **Les cours urbaines // (T2 ou T3)**

- une chaussée en enrobé de 4,80 m de large ou de 3,70m en enrobé associée à une bande béton de 1,10m de large;
- Un fil d'eau pavé de 0,40m;
- une bande de pavés joints engazonnés franchissable d'une largeur de 2,30 m, ponctuellement plantée de cépées et permettant le stationnement longitudinal.

■ **Les venelles // (T4)**

- une chaussée en enrobé de 4,50 m de large;
- un fil d'eau pavé de 0,40m;
- Une bande en béton de 1,10m de large.

■ **La piste cycle en site propre - Profils 3 m et 3,50 m**

- Une piste en enrobé dans le quartier habité et perméable dans les espaces paysagés (lisière bocagère, verger, vallon), Largeur : 3 m Une piste perméable au-dessus de l'emplacement de la canalisation gaz, Largeur: 3,5 m.

■ **Les cheminements doux - Profils 2 m et 1,50 m**

- Des chemins en sable stabilisé confortés de haies ou de plantations de vivaces et de graminées.

■ **La lisière bocagère – Largeur : 5 m (PC1)**

- Bande boisée constituée de grands arbres et d'une strate arbustive de lisière.

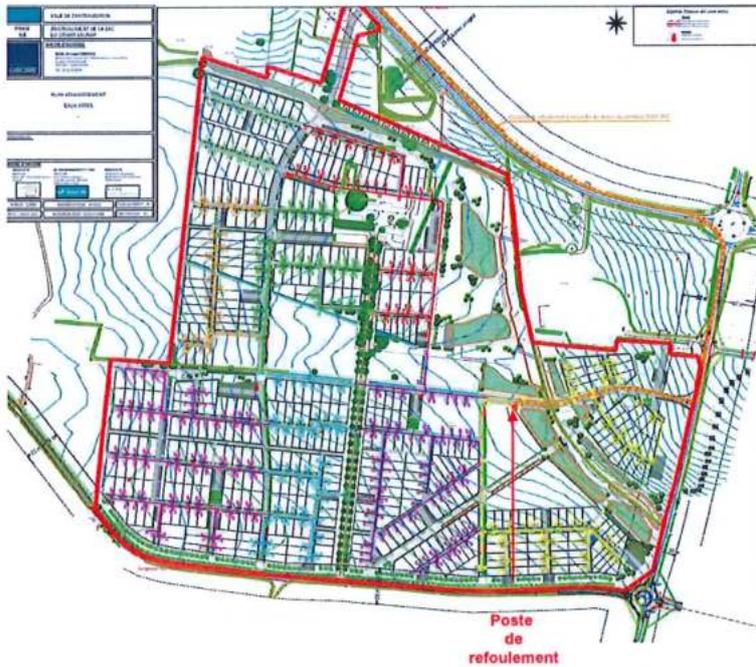
■ **Les bassins de rétention des eaux pluviales**

- Modelage doux ou forme de belvédère ;
- Plantations de végétaux hygrophiles par zone, de massifs arbustifs et bosquets par zone pour l'intégration dans le vallon.

■ **Les stationnements**

- Surface en pavés béton joints engazonnés favorisant l'infiltration des eaux pluviales et en mélange terre/pierre dans le grand verger (D234).

Carte de synthèse réseaux eaux usées



□ Les réseaux

■ Réseaux des eaux usées

L'ensemble des eaux vannes et ménagères de la ZAC sera raccordé gravitairement à un poste de refoulement à créer en partie basse de l'opération (à proximité de l'axe principal). Les eaux collectées seront refoulées via une conduite en PEHD vers le réseau existant situé au niveau du rond-point de la route de Rennes (D463/D92).

Les ouvrages réalisés seront de type séparatif et le nouveau réseau d'assainissement des eaux usées de la ZAC sera donc raccordé à la station d'épuration du SISEM.

Les collecteurs seront en PVC de diamètre 200 mm et implantés sous voirie.

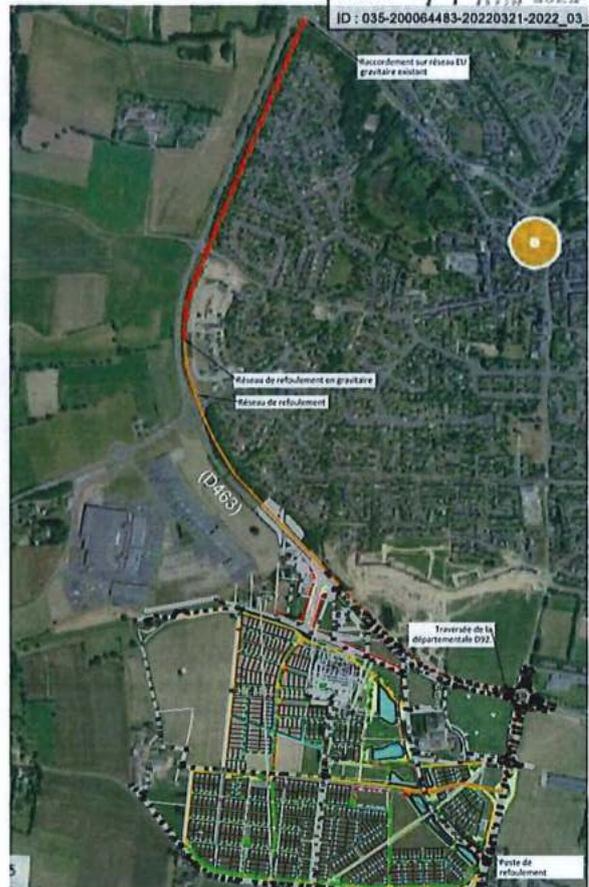
Des regards de visite préfabriqués seront posés sur ces canalisations à chaque changement de pente et de direction. Ils seront équipés d'échelons formant une échelle de visite.

Chaque lot sera équipé d'un branchement individuel raccordé, soit dans les regards de visite, soit par l'intermédiaire d'une culotte de jonction aux canalisations principales.

Chaque parcelle disposera de son branchement au réseau d'eaux usées équipée d'une boîte de branchement à passage directe implantée sur la parcelle privée, en limite du domaine public.

III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

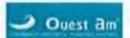
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le 11 AVR. 2022
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE



Réseau de Refoulement des eaux usées



Aires paysagistes



Carte de synthèse réseaux eaux pluviales



■ Réseaux des eaux pluviales

L'ensemble des eaux superficielles de ruissellement de la ZAC transitera dans les neuf bassins à créer dans le périmètre de l'opération.

Ces bassins de rétention des eaux pluviales, dont les volumes sont compris entre 80 m³ et 1 280 m³, sont disposés au fond du vallon. Ils rejettent leurs débits de fuite régulés dans le ruisseau Saint-Médard au moyen d'un dispositif de régulation implanté en point bas.

Chaque lot sera équipé d'un branchement individuel raccordé, soit dans les regards de visite, soit par l'intermédiaire d'une culotte de jonction aux canalisations principales.

Les canalisations de branchement seront de 160 mm de diamètre pour les lots individuels et de 315 mm pour les logements collectifs. Chaque logement sera raccordé à une boîte de branchement visitable posée en limite du domaine public, sur l'espace privatif.

Pour l'axe primaire, la gestion des eaux de ruissellement des voiries sera assurée par une collecte dans des noues ou canaux implantés de part et d'autre des voiries. Les autres voies seront collectées par des grilles et des tuyaux.

Carte de synthèse réseaux eau potable



■ Réseaux eau potable

L'ensemble du réseau suivra les préconisations techniques du syndicat.

La desserte en eau potable de la zone sera à assurer par des canalisations en PEHD de diamètre 140, 110, 90 et 63 mm selon les secteurs et le nombre de logements raccordés.

Chaque logement sera alimenté en eau potable et se terminera par une borne à compteur implantée en limite de propriété.

Les réseaux d'eau potable seront maillés au Nord au niveau de la D92 par une conduite Ø 200 à créer par le syndicat, ainsi qu'à l'est sur le réseau existant en DN 140 sur la D92 pour garantir une sécurité minimale de la zone en cas de rupture d'une canalisation.

Le principe de défense incendie retenu dans le périmètre de la ZAC est celui pour lutter contre le risque courant ordinaire.

La lutte contre l'incendie sera assurée par des poteaux incendie se situant à moins de 200 m de l'habitation la plus éloignée par des voies carrossables.

L'ensemble des bouches d'incendie à mettre en œuvre sera de Ø 110 mm, pouvant assurer un débit de 60 m³/h sous 1 bar de pression dynamique et utilisable pendant 2 heures.

III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064463-20220321-2022_03_21_04-DE

Carte de synthèse réseaux télécommunication



■ Réseaux télécommunication et fibre optique

L'ensemble des logements de la ZAC sera relié au réseau télécommunication, avec des fourreaux en PVC Ø 41,4/45 enrobés de sable. La hauteur de recouvrement varie suivant la situation de la conduite 0,50 m sous trottoir, 0,80 m sous chaussée.

Chaque logement individuel sera desservi par un branchement particulier composé d'un fourreau, un gris pour le téléphone, un orange pour le réseau fibre optique, se terminant dans un citerneau en béton posé à 1,00 m à l'intérieur du lot (citerneau béton).

Les logements collectifs seront distribués par une chambre type L1T posée à l'intérieur de chaque îlot, et reliée au réseau public par 2 fourreaux PVC Ø 42/45 mm gris. Le détail de la conception du réseau de télécommunication sera étudié directement avec le concessionnaire de réseau Orange. Le réseau aérien situé en limite sud de l'opération (RD234) sera enterré.

Un réseau fibre optique est présent au niveau du carrefour de Veneffles et servira de point de raccordement pour la ZAC.

Carte de synthèse réseaux fibre optique



Carte de synthèse réseau gaz

■ Réseau gaz



L'ensemble des logements de la ZAC sera raccordé au réseau gaz et sera réalisé selon les règles et normes exigées par GRDF.

Chaque lot sera desservi par un coffret individuel posé en limite du domaine privé (accessible depuis le domaine public). GRDF étudiera le point de raccordement de l'ensemble de la ZAC.

L'aménageur mettra à disposition de l'entreprise mandatée par GRDF pour la pose des conduites de gaz, la sur largeur de tranchée.

L'opération est traversée par des conduites de transport. Des protections mécaniques seront mises en place quand le tracé de ces dernières croisera les futures voies.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

Carte de synthèse réseau haute tension



■ Réseau haute tension

L'alimentation en énergie électrique sera étudiée en accord avec les services d'ENEDIS, à partir des réseaux existants à proximité de l'opération. Une ligne aérienne traverse la limite sud-est de l'opération. Cette dernière sera effacée lors de travaux de viabilisation.

Le futur réseau de distribution aura pour origine des postes de transformation à créer sur la ZAC.

Ces postes de distributions seront les points de départ d'où partiront les réseaux basse tension (BT) pour alimenter chaque lot libre et îlots collectifs.

■ Réseau éclairage public

Chaque voirie ouverte à la circulation automobile sera éclairée. La hauteur et le type de mobilier seront adaptés aux profils et largeurs des différentes voiries.

L'ensemble des installations nécessaires pour l'éclairage public sera alimenté depuis les armoires d'éclairages. Le réseau sera indépendant des réseaux existants en périphérie. Les travaux seront assurés par l'aménageur et comprendront la fourniture, la pose et le raccordement de l'ensemble des matériaux ainsi que le génie civil et l'alimentation.

Carte de synthèse réseau éclairage public



■ Collecte des déchets

Les futurs lots libres et îlots collectifs bénéficieront de points d'apport volontaire des déchets, intégrés aux aménagements des espaces publics. Ils seront composés de caissons de collecte, des ordures ménagères, du recyclable, des cartons et du verre. Le compostage collectif sera favorisé auprès des îlots.

La disposition des équipements est travaillée en concertation avec le SMICTOM de Vitré.



III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR. 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

Tableau récapitulatif - Équipements de superstructure de la zone

Équipements de superstructure de la zone			
Équipements	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Rétrocession de terrain d'assiette de la Ferme du Grand Launay	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Rénovation des bâtiments existants du Grand Launay, à destination des associations et des habitants (espace associatif et multifonctions)	Ville de Châteaugiron	63% aménageur; 37% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron

NB : cet équipement est à la fois propre à la zone par sa localisation, mais connexe à la ZAC par sa destination...

3. Le projet d'équipements de superstructure propres à l'opération

La ferme du Grand Launay et la rénovation des bâtiments existants composent l'équipement de superstructure prévu dans le cadre de cette opération.

C'est une participation au renforcement des équipements publics de la commune.



Tableau récapitulatif – Équipements connexes à la ZAC

Équipements connexes à la ZAC			
Équipements	Maîtrise d'ouvrage	Part Financement ZAC	Gestion à terme
SUPERSTRUCTURE			
Construction d'une cuisine centrale	Ville de Châteaugiron	80% ville; 20% aménageur	Ville de Châteaugiron
Équipements sportifs : construction d'une salle de sport, d'une salle de gym et extension d'une salle existante	Ville de Châteaugiron	82% ville; 18% aménageur	Ville de Châteaugiron
Rénovation du pôle associatif et jeunesse de l'Orangrie	Ville de Châteaugiron	82% ville; 18% aménageur	Ville de Châteaugiron
Extension de l'école maternelle Le Centaure	Ville de Châteaugiron	80% ville; 20% aménageur	Ville de Châteaugiron
Construction d'un centre technique municipal	Ville de Châteaugiron	50% ville; 10% aménageur	Ville de Châteaugiron

Équipements connexes à la ZAC			
INFRASTRUCTURE			
Aménagement d'un accès depuis la RD 92	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Aménagement de deux accès de type tourne à gauche sur la RD 234	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Requalification de la RD 234	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Aménagement d'un entrant depuis la RD 463	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Sécurisation du carrefour de Venelles	Aménageur (convention département)	50% aménageur; 50% Département	Département
Aménagement du Parc Agricole	Ville de Châteaugiron	55% aménageur; 45% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron
Aménagement du cheminement piéton menant de la ZAC au centre d'Univer	Ville de Châteaugiron	80% aménageur; 20% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron
Aménagement de la traversée de la RD 463 (souterrain) pour les piétons/cycles	Ville de Châteaugiron	38,75% aménageur; 61,25% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron

III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

4. Les équipements connexes à la ZAC

Outre la réalisation des équipements détaillés précédemment, il convient de préciser que l'aménageur sera appelé à participer financièrement à la réalisation de divers équipements publics, d'infrastructure ou de superstructure. Ces équipements publics, listés dans le tableau ci-contre, ont pour objet de répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ZAC.

Conformément à l'article L 311-4 du Code de l'urbanisme, lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. Le montant de cette participation financière de l'aménageur figure dans la pièce du présent dossier de réalisation intitulée « les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps ».

Comme pour les équipements d'infrastructure compris dans le périmètre de la ZAC, le tableau ci-contre détaille la maîtrise d'ouvrage, le financement et la gestion de chaque équipement concerné par cette participation financière.

Équipements de superstructure de la zone			
Équipements	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Rétrocession de terrain d'assiette de la Ferme du Grand Launay	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Rénovation des bâtiments existants du Grand Launay, à destination des associations et des habitants (espace associatif et multifonctions)	Ville de Châteaugiron	63% aménageur; 37% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron

NB : cet équipement est à la fois propre à la zone par sa localisation, mais connexe à la ZAC par sa destination...

Equipements d'infrastructure de la zone			
Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Voies internes	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Espaces verts, récréatifs, aires de promenades	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Aires de stationnement publiques	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Assainissement eaux usées	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Assainissement eaux pluviales	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Eau potable	SIMEVAL	100% aménageur	SIMEVAL
Défense incendie	SIMEVAL	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Energie basse tension	Aménageur	100% aménageur	ENEDIS
Electricité haute tension	Aménageur	100% aménageur	ENEDIS
Télécommunication (généralistes)	Aménageur	100% aménageur	ORANGE
Télécommunication (débits)	ORANGE	100% Orange	ORANGE
Fibre optique	MEGALIS	100% aménageur	MEGALIS
Gas	Aménageur et GDF	50% Aménageur 50% GDF	GDF
Eclairage public	Aménageur	100% aménageur	SOE 35
Equipements de superstructure de la zone			
Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Rétrocession de terrain d'assiette de la Ferme du Grand Launay	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Rénovation des bâtiments existants du Grand Launay, à destination des associations et des habitants (espace associatif et multifonctions)	Ville de Châteaugiron	63% aménageur; 37% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron

III. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le 11 AVR. 2022
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

5. Le récapitulatif du programme des équipements publics

Le programme prévisionnel des équipements publics se décompose comme suit :

Equipements connexes à la ZAC			
Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Part Financement ZAC	Gestion à terme
SUPERSTRUCTURE			
Construction d'une cuisine centrale	Ville de Châteaugiron	80% ville; 20% aménageur	Ville de Châteaugiron
Equipements sportifs : construction d'une salle de sport, d'une salle de gym et extension d'une salle existante	Ville de Châteaugiron	82% ville; 18% aménageur	Ville de Châteaugiron
Rénovation du pôle associatif et jeunesse de l'Orangerie	Ville de Châteaugiron	82% ville; 18% aménageur	Ville de Châteaugiron
Extension de l'école maternelle Le Centaure	Ville de Châteaugiron	80% ville; 20% aménageur	Ville de Châteaugiron
Construction d'un centre technique municipal	Ville de Châteaugiron	90% ville; 10% aménageur	Ville de Châteaugiron
INFRASTRUCTURE			
Aménagement d'un accès depuis la RD 92	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Aménagement de deux accès de type tourne à gauche sur la RD 234	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Requalification de la RD 234	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Aménagement d'un entrant depuis la RD 463	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Sécurisation du carrefour de Venettes	Aménageur (convention département)	50% aménageur; 50% Département	Département
Aménagement du Parc Agricole	Ville de Châteaugiron	55% aménageur; 45% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron
Aménagement du cheminement piéton menant de la ZAC au centre Univer	Ville de Châteaugiron	80% aménageur; 20% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron
Aménagement de la traversée de la RD 463 (souterrain) pour les piétons/cycles	Ville de Châteaugiron	38,75% aménageur; 61,25% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron

Dossier de réalisation ZAC « Le Grand Launay »

IV. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS

1. Estimation prévisionnelle des dépenses
2. Estimation prévisionnelle des recettes
3. Participations au financement des équipements publics
4. Tableau de financement échelonné dans le temps

IV. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR. 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

1. Estimation prévisionnelle des dépenses

Nous pouvons décomposer cette partie du bilan en huit catégories distinctes : le foncier, les honoraires techniques, les travaux d'aménagement, les frais généraux, les spécificités, les participations aux équipements publics, les aléas et la rémunération aménageur.

□ Le foncier

La superficie totale de la ZAC du Grand Launay représente 40 hectares environ.

TOTAL FONCIER 4 392 751 €

□ Les honoraires techniques

Le déroulement de l'opération s'effectue avec la participation de bureaux d'études spécialisés, dont le montant total des honoraires techniques est indiqué ci-dessous.

TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES 1 433 381 €

□ Les travaux d'aménagement

Le montant des travaux d'aménagement indiqué tient compte de l'intégralité des aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la ZAC : voiries, parkings, réseaux, espaces verts et d'agrément, éclairage, desserte des îlots par tous les réseaux...

TOTAL TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT 12 000 000 €

□ Les frais généraux

Le développement de l'opération impose l'engagement de dépenses largement en amont de la perception de recettes. Des frais de gestion technique, administrative et des frais financiers importants sont donc induits pour le suivi et la réalisation de l'opération.

S'ajoutent également à ces dépenses les frais de commercialisation et de communication.

TOTAL DES FRAIS GÉNÉRAUX 3 549 367 €

□ Les spécificités / travaux divers

Cette enveloppe est dédiée au financement du diagnostic et des fouilles archéologiques du site. Cette somme comprend également un montant provisionné pour la réalisation de sondages permettant aux promoteurs-construc-teurs d'appréhender le site, un montant pour les démolitions et pour la compensation agricole, ainsi qu'un montant dédié aux révisions de marchés.

TOTAL DES SPÉCIFICITÉS / TRAVAUX DIVERS 3 073 948 €

□ Les participations

Ce poste de participation financière est destinée au financement partiel d'équipements publics prévus dans le cadre de l'opération.

(Nota : À ce montant, vient s'ajouter l'apport en foncier et le bâtiment de la ferme du Grand Launay pour une valorisation de 630 000 €. La participation globale s'élève donc à 4 563 838 €).

TOTAL PARTICIPATIONS 3 933 838 €

□ Les aléas

Une enveloppe d'aléas est provisionnée à ce jour pour faire face à d'éventuelles dépenses non connues à ce jour (dont des travaux supplémentaires).

TOTAL ALÉAS 928 668 €

□ La rémunération de l'aménageur

Elle s'établit entre la différence des recettes prévisionnelles et des dépenses prévisionnelles.

TOTAL RÉMUNÉRATION AMÉNAGEUR 2 506 536 €

2. Estimation prévisionnelle des recettes

Nous pouvons décomposer cette partie du bilan en deux parties distinctes : les cessions de terrains et les recettes diverses.

Les cessions de terrain

Les recettes correspondent à la vente des terrains à bâtir et des charges foncières nécessaires à la réalisation des programmes de logements collectifs, en accession ou en localif.

TOTAL CESSIONS 30 918 488 €

Les recettes diverses

Les fouilles archéologiques seront partiellement remboursées, d'où l'enveloppe prévue à cet effet.

TOTAL RECETTES DIVERSES 900 000 €

Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps sont présentées dans le tableau récapitulatif à la fin de ce chapitre.

3. Participations au financement des équipements publics

La participation de l'aménageur

L'aménageur sera appelé à participer financièrement à la réalisation de divers équipements publics induits par la ZAC, ces équipements ayant pour objet de répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Conformément au programme des équipements publics, la ventilation des montants des participations de l'aménageur est synthétisée dans le tableau comme suit.

Participation de l'aménageur au financement		
Équipement	Montant total envisagé (MT)	Participation de l'aménageur
SUPERSTRUCTURE		
Construction d'une cuisine centrale	833 333 €	166 671 €
Équipements sportifs : construction d'une salle de sport, d'une salle de gym et extension d'une salle existante	6 000 000 €	1 080 000 €
Rénovation du pôle associatif et jeunesse de l'Orangerie	1 666 667 €	300 000 €
Extension de l'école maternelle Le Centaure	333 333 €	66 667 €
Construction d'un centre technique municipal	1 500 000 €	150 000 €
Rétrocession du terrain d'assiette de la Ferme du Grand Launay	630 000 €	630 000 €
Rénovation des bâtiments existants du Grand Launay, à destination des associations et des habitants (espace associatif et multifonctions)	1 666 667 €	1 050 000 €
INFRASTRUCTURE		
Aménagement d'un accès via la RD 92	190 000 €	190 000 €
Aménagement de deux accès de type tourne à gauche sur la RD 234	100 000 €	100 000 €
Requalification de la RD 234	300 000 €	300 000 €
Aménagement d'un entrant depuis la RD 463	110 000 €	110 000 €
Sécurisation du carrefour de Venefles	310 000 €	155 000 €
Aménagement du Parc Agricole	150 000 €	82 500 €
Aménagement du cheminement piéton menant de la ZAC au centre Univer	35 000 €	28 000 €
Aménagement de la traversée de la RD 463 (souterrain) pour les piétons/cycles	400 000 €	155 000 €

La participation des collectivités ou concessionnaires

Les collectivités ou concessionnaires seront amenés à participer aux financements induits par la ZAC pour la réalisation de divers équipements publics, ces équipements ayant pour objet de répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Conformément au programme des équipements publics, la ventilation des montants des participations des collectivités ou concessionnaires est synthétisée dans le tableau comme ci-contre.

Participation des collectivités et concessionnaires au financement des équipements induits par la ZAC				
Équipement	Montant total envisagé (HT)	Participation de la Ville de Châteaugriron	Participation du Conseil Départemental	Participation des concessionnaires réseaux
Équipement de la ferme du Grand Launay - rénovation	1 666 667 €	616 667 €		
Parc agricole	150 000 €	67 500 €		
Aménagement du chemin piéton menant de la ZAC au centre Univer	35 000 €	7 000 €		
Aménagement de la traversée de la RD 463 (souterrain) pour les piétons/cycles	400 000 €	245 000 €		
Construction d'une cuisine centrale	833 333 €	666 662 €		
Équipements sportifs : construction d'une salle de sport, d'une salle de gym et extension d'une salle existante	6 000 000 €	4 920 000 €		
Rénovation du pôle associatif et jeunesse de l'Orangerie	1 666 667 €	1 366 667 €		
Extension de l'école maternelle Le Centaure	333 333 €	266 666 €		
Sécurisation du carrefour de Veneffies	310 000 €		155 000 €	
Construction d'un centre technique municipal	1 500 000 €	1 350 000 €		
TOTAL	12 895 000 €	9 506 162 €	155 000 €	



IV. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FIN
ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_04-DE

4. Tableau de financement échelonné dans le temps

DEPENSES en € HT	Bilan global	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1. Maîtrise foncière	4 392 751 €	3 907 678 €	485 073 €											
2. Honoraires techniques	1 433 381 €	347 633 €	165 995 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €
3. Travaux d'aménagement	12 000 000 €		892 500 €	1 487 500 €	1 487 500 €	1 487 500 €	1 487 500 €	1 487 500 €	1 487 500 €	1 487 500 €	231 667 €	231 667 €	231 667 €	
4. Frais généraux	3 549 367 €	177 468 €	377 120 €	377 120 €	377 120 €	377 120 €	377 120 €	377 120 €	377 120 €	377 120 €	88 734 €	88 734 €	88 734 €	88 734 €
5. Travaux divers	3 073 948 €	191 869 €	720 520 €	720 520 €	720 520 €	720 520 €								
6. Participations	3 933 838 €		118 015 €	118 015 €	462 226 €	462 226 €	462 226 €	462 226 €	462 226 €	462 226 €	462 226 €	462 226 €		
7. Aléas	928 668 €	23 217 €	23 217 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €
8. Rémunération Aménageur	2 506 536 €			250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €	
TOTAL DEPENSES HT	31 818 489 €	4 647 865 €	2 782 440 €	3 117 626 €	3 461 837 €	3 461 837 €	2 741 317 €	1 197 097 €	1 197 097 €	734 871 €	252 551 €			
RECETTES en € HT	Bilan global	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
9. Cessions	30 918 488 €			2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €
10. Autres (archéologie)	900 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €										
TOTAL RECETTES HT	31 818 488 €	300 000 €	300 000 €	3 110 772 €	2 810 772 €									



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le 11 AVR 2022
ID : 035-20006483-20220321-2022_03_21_04-DE

Dossier de réalisation ZAC « Le Grand Launay »

TROISIÈME PARTIE 1/3 : ANNEXE

III. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

AVIS DU DÉPARTEMENT





Ile & Vilaine
LE DÉPARTEMENT

Préfecture de l'Ile & Vilaine
Rue de l'Industrie et du Commerce
37 000
37 122 RENNES - FRANCE

Le Président

Groupe G BOIFE IMMOBILIER
Monsieur LUYER Guillaume
Directeur
5 Place du Général Girard
CS 21206
37122 RENNES CEDEX

Rennes, le 16 Mars 2022

Monsieur le Directeur,

Par courrier en date du 7 février 2022, vous sollicitez à nouveau un accord de principe concernant le dossier de la ZAD du Grand Loupny à Châteaugiron, que nous avons évoqué lors de notre réunion de travail du 26 janvier à l'Hôtel du Département.

Comme cela vous a été communiqué par e-mail par Monsieur l'ENFANT, vice-président en charge des mobilités et infrastructures, je suis en mesure de vous apporter un accord de principe favorable avec les réserves suivantes :

- La largeur d'axe proposée pour la traversée de la RD493 devra être clarifiée sur la plantation de la tranche 1 de votre appareil plutôt que sur le lysée.
- Le financement demandé pour le giratoire de Vanemme sera à hauteur de 50%.
- Les projets ayant un impact sur le domaine public routier (dépeçage) seront compensés au niveau de service demandé par le Département (à voir avec le service compétent de l'agence départementale de Vitré).
- Une convention tripartite (aménageur, maître et Département) devra être réalisée avant tout démarrage de travaux.

J'ai versé copie du présent courrier à Monsieur Yves REMAULT, maire de Châteaugiron.

Je vous prie de croire Monsieur le Directeur, à l'assurance de ma considération distinguée



Jean-Luc CHENU

